

F A B R Y K A
P R Z E
S T R Z E
N I
I N I

FABRYKA PRZESTRZENI
ANNA ŁĄCZKOWSKA-SOKOŁOWSKA
FILIP SOKOŁOWSKI
ul. Wichrowa 22
81-577 Gdynia
NIP: 5862311574
email: filip@fabryka-przestrzeni.pl
anna@fabryka-przestrzeni.pl
tel. (+48)608-292-492
kontakt w sprawie projektu planu:
tel. (+48) 696 494 464
(+48) 602 826 278

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla części obrębów Pułkowice, Ryjewo i Śraszewo
w gminie Ryjewo

ETAP: OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/

mgr inż. arch. Maja Geryszewska – planowanie przestrzenne

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz. U. z 2026 r. poz. 538 art. 5 pkt 3/

inż. arch. Aleksandra Brudło – planowanie przestrzenne

mgr Agnieszka Słatyńska – prognoza oddziaływania na środowisko

lipiec 2026 r.

Uchwała Nr/...../.....
Rady Gminy Ryjewo
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Pułkowice, Ryjewo i Straszewo w gminie Ryjewo

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781) i art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, Rada Gminy Ryjewo uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr XV/116/25 Rady Gminy Ryjewo z dnia 24 września 2025 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Pułkowice, Ryjewo i Straszewo w gminie Ryjewo oraz Uchwałą Nr XVII/140/25 Rady Gminy Ryjewo z dnia 25 listopada 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Pułkowice, Ryjewo i Straszewo w gminie Ryjewo, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Planu ogólnego gminy Ryjewo”, przyjętego Uchwałą nr Rady Gminy Ryjewo z dnia 2026 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Pułkowice, Ryjewo i Straszewo w gminie Ryjewo.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Pułkowice, Ryjewo i Straszewo w gminie Ryjewo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 1258 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000 stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) obszarów, na których znajdują się udokumentowane złoża kopalin.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 2 do 12;
 - 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, zawarte w rozdziale 13.
2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **alei drzew** - należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, zlokalizowane wzdłuż drogi, po obu stronach jezdni;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 3) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 5) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 6) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych, części budowlanej elektrowni wiatrowych, masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, elementów technicznych elektrowni wiatrowej oraz termomodernizacji budynków.

Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

- a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
- b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- c) elementy budynku służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, z zachowaniem skrajni drogi publicznej, elementów drugorzędnych, takich jak:

- a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
- b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- c) elementy budynku służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się odsunięcie od obowiązującej linii zabudowy o nie więcej niż 0,2 m z uwagi na wymagania konstrukcyjne budynku (dla linii obowiązujących dookoła budynków zabytkowych);

- 9) **przedpołu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 10) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna, ogólna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;
- 12) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, zlokalizowane wzdłuż drogi, po jednej stronie jezdni;
- 13) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług, które, w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska odpowiednich dla terenów mieszkaniowych. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;

- 15) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 16) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 30% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach lub wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpolu budynku lub inwestycje chowu zwierząt o wielkości chowu powyżej 10DJP od terenów sąsiednich;
- 17) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) aleja drzew do zachowania i uzupełnienia;
- 8) szpaler drzew do zachowania i uzupełnienia;
- 9) krajobraz priorytetowy „Lasy na wschód od Ryjewa”;
- 10) pas technologiczny dla przebiegu przesyłowej napowietrznej linii elektroenergetycznej NN;
- 11) zabytek ujęty w ewidencji zabytków;
- 12) park ujęty w ewidencji zabytków;
- 13) strefa ochrony ekspozycji;
- 14) strefa ochrony archeologicznej.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **117** terenów, wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **MNW**;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **MWW**;
- 3) teren usług, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **U**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **US**;
- 5) tereny elektrowni wiatrowej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **PEW-RN**;
- 6) teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **PEF**;
- 7) teren składów i magazynów, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **PS**;
- 8) teren drogi głównej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDG**;
- 9) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **10** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **16** oraz symbolem literowym **KR**;
- 11) tereny garażu, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KOG**;
- 12) teren wodociągów, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **IW**;
- 13) tereny oczyszczalni ścieków, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **IKO**;
- 14) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **24** oraz symbolem literowym **RN**;
- 15) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **7** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 16) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **7** oraz symbolem literowym **RZP**;
- 17) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **WS**;
- 18) tereny lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **14** oraz symbolem literowym **L**;
- 19) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **ZN**;
- 20) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **8** oraz symbolem literowym **ZP**;
- 21) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **ZD**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się nakaz ochrony wskazanych w części graficznej planu alei drzew do zachowania i uzupełnienia oraz szpalerów drzew do zachowania i uzupełnienia w zakresie ich przebiegu, formy i składu gatunkowego. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew tworzących aleję lub szpaler z nakazem kompensacyjnych nasadzeń tego samego gatunku. W uzasadnionych przypadkach wynikających z braku możliwości przebudowy, rozbudowy czy remontu drogi dopuszcza się likwidację alei lub szpaleru drzew.
2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.
3. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MNW** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW** zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW** ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) tereny oznaczone symbolem **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) tereny oznaczone symbolem **MWW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 3) tereny oznaczone symbolem **US, ZP, ZD** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 4) tereny oznaczone symbolem **RZM**, zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
- 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
 - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów, gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 5) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
 - 6) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku groźby terenów, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne;
 - 7) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
 - 8) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą, inwestycji celu publicznego oraz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu;
 - 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 3) lokalizacji biogazowni rolniczych w odległości mniejszej niż 300 m od terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej;
 - 4) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

- b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
- c) generuje emisje powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, zlokalizowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego, tj. dwór w Watkowicach Małych (pod nr 1016, daw. nr 64/82 z dnia 09.11.1982 r.), zlokalizowany na terenie **4RZP** oraz park wraz z domem zarządcy i ogrodzeniem w Watkowicach Małych (pod nr 1016, daw. nr 252/93 z dnia 05.03.1993 r.), zlokalizowane na terenach **2KDZ**, **3RZP**, **4RZP**, **14L**, **5ZP**, oznaczone w części graficznej planu, dla których obowiązują przepisy odrębne.

§ 11.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone w części graficznej planu, tj. zespół dworsko-folwarczny Watkowice na terenach **4MNW**, **9KDL**, **15KR**, **6RZM**, **5RZP**, w granicach którego znajdują się ujęte w ewidencji zabytków stajnia, park, aleja, zbiornik wody, duża obora, mała obora, domy robotników oraz obora I, obora II, mleczarnia, na terenie **3RZP**, w granicach zespołu folwarcznego w Watkowicach Małych, dla których ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;
- 2) zakaz ocieplania z zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami drewna;
- 3) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku;
- 4) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynku na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych na połaci dachowej wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg;
- 6) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 12.

Tereny **3KDL**, **11RN**, **12RN** zlokalizowane są w granicach stref ochrony ekspozycji, oznaczonych w części graficznej planu, dla których ustala się:

- 1) zakaz zabudowy (ochronie podlega sposób historycznego zagospodarowania terenu, w tym zachowanie obszarów historycznie niezabudowanych);
- 2) ochronę zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolnego oraz innych elementów krajobrazu;
- 3) utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu;
- 4) zakaz przekształceń zmieniających ukształtowanie terenu;
- 5) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej, za wyjątkiem miejsc występowania historycznej zieleni, dla której ustala się możliwość odtworzenie szpalerów, alei i historycznych nasadzeń granicznych;
- 6) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 13.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: AZP 22-48/9 m.1, AZP 22-48/12 m.4, AZP 22-48/14 m.5, AZP 22-48/15 m.6, na których zlokalizowany jest park w Watkowicach Małych wpisany do rejestru zabytków, AZP 23-47/6 m.1, AZP 22-48/10 m.2 oraz AZP 22-48/11 m.3 objęte strefami ochrony archeologicznej. W granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, realizacja inwestycji związanych z naruszeniem gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14.

1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **US**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP**.
2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.
3. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, pieszych i pieszo-rowerowych;
 - 2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.
4. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe, place zabaw dla dzieci.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

- 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
- 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
 - 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
 - 2) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku zlokalizowanego na działce);
 - 3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;
 - 4) w przypadku wydzielania dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
6. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.
7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na części graficznej planu linią zabudowy, w części wystającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.
8. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.
9. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

10. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.
11. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW-RN**, z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenami oznaczonymi symbolami **PEW-RN**;
 - 2) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
 - 3) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
 - 4) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 8 sztuk, przy czym do tej liczby nie wliczają się elektrownie istniejące w granicach planu w dniu jego wejścia w życie.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 16.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasów Ryjewskich”, dla którego obowiązują zakazy i nakazy, wprowadzone przepisami odrębnymi, dotyczącymi granic i zasad ochrony przyrody na ww. obszarze.

§ 17.

Obszar objęty planem, częściowo zlokalizowany jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Lasy na wschód od Ryjewa”, wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa pomorskiego. Sposób zagospodarowania terenów położonych w granicach krajobrazu priorytetowego zgodnie z ustaleniami planu.

§ 18.

W granicach obszaru objętego planem, zlokalizowany jest pomnik przyrody – Żywotnik olbrzymi - Thuja plicata (Thuja gigantea), oznaczony na części graficznej planu, objęty ochroną na podstawie Rozporządzenia nr 13/98 Wojewody Elbląskiego z dnia 28 grudnia 1998 r. w sprawie utworzenia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Elbląskiego 1998 Nr 29 poz. 214) i przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 19.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW, US**: 1000 m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MWW**: 2000m²,
 - c) w granicach terenu oznaczonego symbolem **U**: w liniach rozgraniczających terenu,
 - d) w granicach terenów oznaczonych symbolami **PEW-RN**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, **PEF, PS**: 1500 m²,
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
 - a) na terenach **MNW, MWW**: 20 m,
 - b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a,
 - c) na pozostałych terenach: nie ustala się;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 10

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

§ 20.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega przesyłowa napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 400 kV relacji Grudziądz Węgrowo - Gdańsk Błonia wraz z pasami technologicznymi o szerokości 80 m (po 40 m od osi), w granicach których ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów zamieszkania zbiorowego oraz budynków użyteczności publicznej;
 - 2) nakaz uwzględniania wymogów określonych w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych przy lokalizacji pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych;
 - 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
 - 4) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m.

§ 21.

1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 40 m (po 20 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych

poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
3. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznych WN 110kV oraz SN 15kV ograniczenia wynikające z ust. 1 i 2 tracą moc.

§ 22.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia odcinek Gustorzyn – Pruszcz Gdański, DN 400, MOP 5,5 MPa wraz ze strefą kontrolowaną o maksymalnym zasięgu 70 m, po 35 m od osi, w której obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdów.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu: droga krajowa nr 55, drogi powiatowe nr 3141G, 3142G, 3144G oraz drogi gminne nr 229079G, 229081G, 229084G, 229096G, 229118G, 229119G.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.
5. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 4 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.
6. Na terenach oznaczonych symbolem **PEW-RN**, dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 5 m.

7. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
8. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do wykonania robót budowlanych związanych z elektrowniami wiatrowymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
9. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - d) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
 - e) dla terenów elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych: 1 miejsce na 5 osób niezbędnych do eksploatacji obiektu,
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 - 15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 - 40,
 - c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100;
 - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **L**, **ZP**;
 - 6) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt. 1, w granicach terenów oznaczonych symbolami **KDL**, **KR**;
 - 7) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;
 - 2) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
 - 3) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: 60 mm.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
- 2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Nakaz ten nie dotyczy działek z istniejącymi, na dzień wejścia w życie planu, przydomowymi oczyszczalniami ścieków. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) grawitacyjnej: 150 mm,
 - b) ciśnieniowej: 50 mm.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
 - 5) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej: 150 mm.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 25.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 24 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe

§ 26.

1. Dla terenów **1MNW** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **2MNW** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **3MNW** (o powierzchni ok. 0,19 ha), **4MNW** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **5MNW** (o powierzchni ok. 0,30 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego,
 - dojeżdża i dojazd,
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się:
 - infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu,
 - place zabaw i urządzenia rekreacyjne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, z wyjątkiem budynków gospodarczo-garażowych i wiat, dla których ustala się 6 m,
 - j) gabaryty obiektów:
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 1,
 - minimalna wysokość zabudowy: 3 m,
 - k) geometria głównych połaci dachu budynków:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,

- w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,
- l) pokrycie i kolorystyka dachów budynków, z wyjątkiem dachów płaskich, z zastrzeżeniem: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: czerwieni, brązu, grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu,
- m) materiał i kolorystyka elewacji: tynk, płytki elewacyjne w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego lub elewację z elementami drewna, cegły lub materiału drewnopodobnego, szkła, betonu, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów. Dopuszcza się kamień wyłącznie w podmurówce budynku;
- 4) zasady lokalizacji budynków na działce:
 - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
- 2. W granicach terenu **4MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 3. W granicach terenu **4MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
- 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 27.

1. Dla terenów **1MWW** (o powierzchni ok. 1,24 ha), **2MWW** (o powierzchni ok. 0,17 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
 - b) uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej;
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - lokalizację budynków gospodarczo-garażowych i wiat na terenie **1MWW**,
 - dojścia i dojazdy,
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się:
 - infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu,
 - place zabaw i urządzenia rekreacyjne;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m, z wyjątkiem budynków gospodarczo-garażowych i wiat, dla których ustala się 6 m,
 - j) gabaryty obiektów:
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 1,
 - minimalna wysokość zabudowy: 3m,
 - k) geometria głównych połaci dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 15 do 45 stopni lub dach płaski,
 - l) pokrycie i kolorystyka dachów budynków, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: czerwieni, brązu, grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu,
 - m) materiał i kolorystyka elewacji: tynk, płytki elewacyjne w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego, ciepłych pastelów lub elewację z elementami drewna, cegły lub materiału drewnopodobnego, szkła, betonu, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów. Dopuszcza się kamień wyłącznie w podmurówce budynku.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 28.

1. Dla terenu **1U** (o powierzchni ok. 0,03 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny usług,
 - b) uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej;
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - dojścia i dojazdy,
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu,
 - place zabaw i urządzenia rekreacyjne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, z wyjątkiem budynków gospodarczo-garażowych i wiat, dla których ustala się 6 m,
 - j) gabaryty obiektów:
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - minimalna wysokość zabudowy: 3m,
 - k) geometria głównych połaci dachu budynków:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,
 - w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 29.

1. Dla terenu **1US** (o powierzchni ok. 0,38 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,
 - b) uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania:
- a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - dojścia i dojazdy,
 - ciągi piesze w tym ścieżki przyrodniczo-dydaktycznych oraz pieszo-rowerowe,
 - place zabaw i urządzenia rekreacyjne;
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się:
 - infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu,

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8,
2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 30.

1. Dla terenów **1PEW-RN** (o powierzchni ok. 6,45 ha), **2PEW-RN** (o powierzchni ok. 37,61 ha), **3PEW-RN** (o powierzchni ok. 45,17 ha), **4PEW-RN** (o powierzchni ok. 2,48 ha), **5PEW-RN** (o powierzchni ok. 14,12 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren elektrowni wiatrowej lub rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - b) uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej;
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym stacjami elektroenergetycznymi, głównymi punktami odbioru, głównymi punktami zasilania, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami niezbędnymi do ich obsługi,
 - lokalizację masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się: infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - g) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 230 m,
 - h) maksymalna wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 175 m,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w lit. g i h: 12 m,
 - j) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 175 m,
 - k) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych:
 - na terenach **1PEW-RN**, **4PEW-RZ**, **5PEW-RN**: 1 elektrownia na teren,

- na terenie **2PEW-RN**: 2 elektrownie na teren,
- na terenie **3PEW-RN**: 3 elektrownie na teren,
- 1) geometria głównych połączeń dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połączeń dachu do 45 stopni lub dach płaski.
- 2. Przez teren **1PEW-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia odcinek Gustorzyn – Pruszcz Gdański, DN 400, MOP 5,5 MPa, dla której obowiązują przepisy odrębne.
- 3. Przez teren **4PEW-RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21 ust. 2.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
- 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 31.

1. Dla terenu **1PEF** (o powierzchni ok. 9,92 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren elektrowni słonecznej,
 - b) uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej;
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych,
 - realizację zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznych, magazynów energii, pomieszczeń socjalnych i magazynowych dla doraźnej obsługi terenu, a także dojazdów przeznaczonych do obsługi inwestycji, parkingów i placów,
 - lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się: infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3 nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - g) maksymalna kondygnacja nadziemnych: 1,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 6 m,

- dla konstrukcji, na których posadowione zostaną urządzenia fotowoltaiczne: 5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 15 m,
 - i) geometria głównych połaci dachu budynków: dach płaski.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
 4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 32.

1. Dla terenu **1PS** (o powierzchni ok. 6,61 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren składów i magazynów,
 - b) uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, teren zieleni naturalnej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - j) gabaryty obiektów:
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - minimalna wysokość zabudowy: 3 m.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 33.

1. Dla terenu **1KDG** (o powierzchni ok. 2,82 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren drogi głównej,
 - b) uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenów: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się szpaler drzew do zachowania i uzupełnienia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.
4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasów Ryjewskich”, dla którego obowiązują zakazy i nakazy, wprowadzone przepisami odrębnymi, dotyczącymi granic i zasad ochrony przyrody na ww. obszarze.
5. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest krajobraz priorytetowy „Lasy na wschód od Ryjewa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 34.

1. Dla terenów **1KDL** (o powierzchni ok. 1,63 ha), **2KDL** (o powierzchni ok. 0,66 ha), **3KDL** (o powierzchni ok. 4,25 ha), **4KDL** (o powierzchni ok. 0,72 ha), **5KDL** (o powierzchni ok. 1,16 ha), **6KDL** (o powierzchni ok. 0,78 ha), **7KDL** (o powierzchni ok. 0,94 ha), **8KDL** (o powierzchni ok. 5,63 ha), **9KDL** (o powierzchni ok. 2,59 ha), **10KDL** (o powierzchni ok. 1,39 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren drogi lokalnej,
 - b) uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej,
 - c) teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenów: zgodnie z częścią graficzną planu.
2. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
3. W granicach terenów **1KDL**, **3KDL**, **6KDL**, **7KDL**, **8KDL**, **9KDL**, **10KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są aleje drzew do zachowania i uzupełnienia oraz w granicach terenów **8KDL**, **9KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.
4. W granicach terenów **9KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest park wpisany do ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenów **3KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony ekspozycji, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. W granicach terenu **8KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
7. W granicach terenu **5KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasów Ryjewskich”, dla którego obowiązują zakazy i nakazy, wprowadzone przepisami odrębnymi, dotyczącymi granic i zasad ochrony przyrody na ww. obszarze.
8. W granicach terenu **5KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest krajobraz priorytetowy „Lasy na wschód od Ryjewa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
9. Przez tereny **1KDL**, **5KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21 ust. 1.
10. Przez tereny **6KDL**, **8KDL**, **9KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej oraz przez teren **3KDL** przebiega pas ochrony funkcyjnej dla dystrybucyjnej napowietrzna linia elektroenergetyczna SN, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21 ust. 2.
11. Przez tereny **1KDL**, **5KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia gazociąg wysokiego ciśnienia odcinek Gustorzyn – Pruszcz Gdański, DN 400, MOP 5,5 MPa wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują przepisy odrębne.
12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 35.

1. Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **2KR** (o powierzchni ok. 0,24 ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,23 ha), **4KR** (o powierzchni ok. 0,44 ha), **5KR** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **6KR** (o powierzchni ok. 0,06 ha), **7KR** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **8KR** (o powierzchni ok. 0,24 ha), **9KR** (o powierzchni ok. 0,08 ha), **10KR** (o powierzchni ok. 0,21 ha), **11KR** (o powierzchni ok. 0,85 ha), **12KR** (o powierzchni ok. 0,02 ha), **13KR** (o powierzchni ok. 0,06 ha), **14KR** (o powierzchni ok. 0,05 ha), **15KR** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **16KR** (o powierzchni ok. 0,32 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- b) uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
- 2. W granicach terenu **16KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest aleja drzew do zachowania i uzupełnienia, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1.
- 3. W granicach terenu **15KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest park wpisany do ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
- 4. W granicach terenu **4KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasów Ryjewskich”, dla którego obowiązują zakazy i nakazy, wprowadzone przepisami odrębnymi, dotyczącymi granic i zasad ochrony przyrody na ww. obszarze.
- 5. W granicach terenu **4KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest krajobraz priorytetowy „Lasy na wschód od Ryjewa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
- 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
- 8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 36.

- 1. Dla terenów **1KOG** (o powierzchni ok. 0,23 ha) oraz **2KOG** (o powierzchni ok. 0,20 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren garażu;
 - 2) zasady zagospodarowania: dopuszcza się lokalizację wyłącznie budynków gospodarczo-garażowych;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji: 1,
 - g) geometria głównych połaci dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski.
- 2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
- 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
- 4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 37.

1. Dla terenu **IIW** (o powierzchni ok. 0,01 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren wodociągów,
 - b) uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 38.

1. Dla terenów **IIKO** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **2IKO** (o powierzchni ok. 0,05 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren oczyszczalni ścieków,
 - b) uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m.
2. Przez teren **2IKO**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §21 ust. 2.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 39.

1. Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 12,15 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 27,86 ha), **3RN** (o powierzchni ok. 22,22 ha), **4RN** (o powierzchni ok. 8,60 ha), **5RN** (o powierzchni ok. 7,20 ha), **6RN** (o powierzchni ok. 54,35 ha), **7RN** (o powierzchni ok. 4,30 ha), **8RN** (o powierzchni ok. 3,03 ha), **9RN** (o powierzchni ok. 20,70 ha), **10RN** (o powierzchni ok. 0,91 ha), **11RN** (o powierzchni ok. 18,84 ha), **12RN** (o powierzchni ok. 102,67 ha), **13RN** (o powierzchni ok. 16,39 ha), **14RN** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **15RN** (o powierzchni ok. 141,64 ha), **16RN** (o powierzchni ok. 93,84 ha), **17RN** (o powierzchni ok. 73,92 ha), **18RN** (o powierzchni ok. 5,61 ha), **19RN** (o powierzchni ok. 46,53 ha), **20RN** (o powierzchni ok. 43,52 ha), **21RN** (o powierzchni ok. 92,38 ha), **22RN** (o powierzchni ok. 44,22 ha), **23RN** (o powierzchni ok. 94,23 ha), **24RN** (o powierzchni ok. 9,90 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.
2. W granicach terenów **12RN**, **13RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony ekspozycji, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
3. W granicach terenów **15RN**, **17RN**, **20RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. Przez tereny **16RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega przesyłowa napowietrzna linia elektroenergetyczna NN wraz z pasami ochrony funkcyjnej oraz przez teren **15RN** przebiega pas ochrony funkcyjnej przesyłowej napowietrzna linia elektroenergetyczna NN dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.
5. Przez tereny **2RN**, **6RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21 ust. 1.
6. Przez tereny **3RN**, **15RN**, **16RN**, **17RN**, **18RN**, **19RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej oraz przez teren **13RN** przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjnej napowietrznej linia elektroenergetyczna SN, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21 ust. 2.
7. Przez tereny **2RN**, **6RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia gazociąg wysokiego ciśnienia odcinek Gustorzyn – Pruszcz Gdański, DN 400, MOP 5,5 MPa wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują przepisy odrębne.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 40.

1. Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 0,73 ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 0,29 ha), **3RZM** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **4RZM** (o powierzchni ok. 0,99 ha), **5RZM** (o powierzchni ok. 0,52 ha), **6RZM** (o powierzchni ok. 0,21 ha), **7RZM** (o powierzchni ok. 0,22 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: teren zabudowy zagrodowej,
- b) uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni naturalnej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:
 - jednego budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,
 - budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną,
 - gruntów ornych oraz upraw, łąk i pastwisk,
 - dojazdów i dojazdów, w tym dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenów dopuszcza się infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - dla terenu **3RZM**: 0,25,
 - dla pozostałych terenów: 0,4,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla terenu **3RZM**: 0,5,
 - dla pozostałych terenów: 0,8,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
- e) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla terenu **3RZM**: 0,75,
 - dla pozostałych terenów: 1,2,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
- g) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych:
 - dla terenu **3RZM**: 12m,
 - dla pozostałych terenów: 15m,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 10 m,
- i) gabaryty obiektów:
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 1,
 - minimalna wysokość zabudowy: 3 m,

- j) geometria głównych połaci dachu budynków:
 - dla budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 12 do 45 stopni lub dach płaski,
- k) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości, grafitu, przy czym dla budynków gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się blachę trapezową w odcieniach szarości;
- 4) zasady lokalizacji budynków na działce:
 - a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
 - b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.
- 2. W granicach terenu **6RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest park oraz zabytek wpisane do ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
- 3. W granicach terenu **2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasów Ryjewskich”, dla którego obowiązują zakazy i nakazy, wprowadzone przepisami odrębnymi, dotyczącymi granic i zasad ochrony przyrody na ww. obszarze.
- 4. W granicach terenu **2RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest krajobraz priorytetowy „Lasy na wschód od Ryjewa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
- 7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 41.

1. Dla terenów **1RZP** (o powierzchni ok. 0,74 ha), **2RZP** (o powierzchni ok. 1,01 ha), **3RZP** (o powierzchni ok. 6,45 ha), **5RZP** (o powierzchni ok. 2,10 ha), **6RZP** (o powierzchni ok. 0,53 ha), **7RZP** (o powierzchni ok. 0,15 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - b) uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni naturalnej;

- 2) zasady zagospodarowania w ramach terenu:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów budowlanych, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich, wiat i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną,
 - gruntów ornych oraz upraw, łąk i pastwisk,
 - dojazdów i dojazdów, w tym dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - minimalna wysokość zabudowy: 3 m,
 - h) geometria głównych połaci dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
2. W granicach terenu **3RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest park oraz ogrodzenie wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne.
3. W granicach terenów **5RZP**, **6RZP**, **7RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest park wpisany do ewidencji zabytków oraz w granicach terenów **3RZP**, **5RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
4. W granicach terenu **3RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
5. Przez tereny **3RZP**, **5RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21 ust. 2.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 42.

1. Dla terenu **4RZP** (o powierzchni ok. 0,30 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - b) uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni naturalnej;
 - 2) zasady zagospodarowania w ramach terenu:
 - a) w ramach podstawowego przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów budowlanych, stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym: budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich, wiat i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną,
 - gruntów ornych oraz upraw, łąk i pastwisk,
 - dojazdów i dojazdów, w tym dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) w ramach uzupełniającego przeznaczenia dopuszcza się: infrastrukturę techniczną służącą podstawowemu przeznaczeniu terenu,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - minimalna wysokość zabudowy: 3 m,
 - h) geometria głównych połaci dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.
2. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest park oraz zabytki wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne.
3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 43.

1. Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 10,48 ha), **2WS** (o powierzchni ok. 2,38 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) zasady zagospodarowania: w ramach terenów dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.
2. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasów Ryjewskich”, dla którego obowiązują zakazy i nakazy, wprowadzone przepisami odrębnymi, dotyczącymi granic i zasad ochrony przyrody na ww. obszarze.
3. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest krajobraz priorytetowy „Lasy na wschód od Ryjewa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 44.

1. Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 0,19 ha), **2L** (o powierzchni ok. 39,89 ha), **3L** (o powierzchni ok. 5,07 ha), **4L** (o powierzchni ok. 4,95 ha), **5L** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **6L** (o powierzchni ok. 1,47 ha), **7L** (o powierzchni ok. 2,87 ha), **8L** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **9L** (o powierzchni ok. 46,09 ha), **10L** (o powierzchni ok. 8,29 ha), **11L** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **12L** (o powierzchni ok. 3,99 ha), **13L** (o powierzchni ok. 1,59 ha), **14L** (o powierzchni ok. 0,16 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: tereny lasu;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji budynków.
2. W granicach terenu **14L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest park wpisany ewidencji zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
3. W granicach terenu **14L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. W granicach terenów **1L**, **2L**, **9L**, **10L**, **11L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasów Ryjewskich”, dla którego obowiązują zakazy i nakazy, wprowadzone przepisami odrębnymi, dotyczącymi granic i zasad ochrony przyrody na ww. obszarze.

5. W granicach terenów **1L, 2L, 9L, 10L, 11L**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest krajobraz priorytetowy „Lasy na wschód od Ryjewa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.
6. Przez tereny **4L, 6L, 9L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21 ust. 1.
7. Przez teren **12L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21 ust. 2.
8. Przez tereny **3L, 4L, 5L, 9L**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia gazociąg wysokiego ciśnienia odcinek Gustorzyn – Pruszcz Gdański, DN 400, MOP 5,5 MPa wraz ze strefą kontrolowaną, dla której obowiązują przepisy odrębne.
9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 45.

1. Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 1,15 ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 0,27 ha), **3ZN** (o powierzchni ok. 0,47 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) nakaz zachowania zadrzewień, otwartych rowów melioracyjnych, cieków wodnych, zagłębień bezodpływowych oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie.
2. W granicach terenów **1ZN, 3ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasów Ryjewskich”, dla którego obowiązują zakazy i nakazy, wprowadzone przepisami odrębnymi, dotyczącymi granic i zasad ochrony przyrody na ww. obszarze.
3. W granicach terenów **1ZN, 3ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest krajobraz priorytetowy „Lasy na wschód od Ryjewa”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §17.
4. Przez teren **3ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia odcinek Gustorzyn – Pruszcz Gdański, DN 400, MOP 5,5 MPa, dla której obowiązują przepisy odrębne.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 46.

1. Dla terenów **1ZP** (o powierzchni ok. 0,92 ha), **2ZP** (o powierzchni ok. 0,40 ha), **3ZP** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **4ZP** (o powierzchni ok. 0,12 ha), **5ZP** (o powierzchni ok. 3,43 ha), **6ZP** (o powierzchni ok. 0,46 ha), **7ZP** (o powierzchni ok. 1,04 ha), **8ZP** (o powierzchni ok. 7,48 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren zieleni urządzonej,
 - b) uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej, tereny infrastruktury technicznej;
 - 2) zasady zagospodarowania: w ramach terenów dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych, w tym ścieżek przyrodniczo-dydaktycznych oraz pieszo-rowerowych,
 - b) urządzeń rekreacyjnych;
 - 3) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8.
2. W granicach terenu **5ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest park wpisany rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
3. W granicach terenów **7ZP**, **8ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest park wpisany ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11.
4. W granicach terenu **5ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
5. W granicach terenu **5ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest pomnik przyrody, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 47.

1. Dla terenów **1ZD** (o powierzchni ok. 0,61 ha), **2ZD** (o powierzchni ok. 0,68 ha), **3ZD** (o powierzchni ok. 0,10 ha), **4ZD** (o powierzchni ok. 0,14 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren ogródków działkowych;

- 2) zasady zagospodarowania: w granicach jednej działki ogrodowej dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych oraz jednego budynku gospodarczego o powierzchni do 35 m²;
- 3) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m dla dachów dwuspadowych i 4 m dla dachów płaskich.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 23.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 24 i § 25.
4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 48.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ryjewo.

§ 49.

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Ryjewo z dnia w sprawie uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Pułkowice, Ryjewo i Straszewo w gminie Ryjewo

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej „*upizp*”.

Na części obszaru objętego planem obowiązuje obecnie jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Uchwalony *Uchwałą nr XXXV/245/18 Rady Gminy Ryjewo z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Ryjewo, Straszewo, Pułkowice*. Obowiązujący akt prawa miejscowego dopuszcza na obszarze projektu planu m.in. realizację terenów rolniczych, zabudowy zagrodowej, elektrowni wiatrowych.

W „Planie ogólnym gminy Ryjewo”, przyjętym *Uchwałą nr Rady Gminy Ryjewo z dnia2026 r.*, obszar objęty planem zlokalizowany jest w przeważającej większości strefie otwartej, z czego na części dopuszczone są tereny elektrowni wiatrowych w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego. Na terenie objętym planem wyznaczono również strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, strefę usługową, strefę gospodarczą, strefę infrastrukturalną, strefę zieleni i rekreacji oraz strefę komunikacyjną.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 17 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr XV/116/25 Rady Gminy Ryjewo z dnia 24 września 2025 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Pułkowice, Ryjewo i Straszewo w gminie Ryjewo* oraz *Uchwałą Nr XVII/140/25 Rady Gminy Ryjewo z dnia 25 listopada 2025 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Pułkowice, Ryjewo i Straszewo w gminie Ryjewo*.

Głównym celem sporządzenia planu jest umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Wniosek o sporządzenie tego planu złożyli prywatni inwestorzy.

Projekt planu opracowano ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń planu obowiązującego. Utrzymano przeznaczenie i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w planie obowiązującym. Przy czym wyznaczono nowe tereny pod lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii oraz ich strefy ochronne, które wpłynęły na nieznaczne modyfikacje przeznaczenie terenu względem obowiązującego planu. Podejście zastosowane przy opracowaniu planu jest wyrazem wyważenia interesu publicznego i prywatnego oraz poszanowaniem prawa własności.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) lokalizacja elektrowni wiatrowych może

nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 plan miejscowy, na podstawie którego ma być lokalizowana elektrownia wiatrowa określa maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowej, maksymalną średnicę wirnika wraz z łopatami i maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych. Parametry te zostały w planie ustalone zgodnie z deklaracją inwestora, który złożył wniosek o sporządzenie tego planu. Należy jednak zwrócić uwagę, że są to parametry maksymalne, ponieważ etap planistyczny jest wczesnym etapem procesu inwestycyjnego i na czas jego realizacji nie jest znany konkretny model planowanej elektrowni wiatrowej.

Ponadto plan miejscowy przewidujący lokalizację elektrowni wiatrowej sporządza się co najmniej dla obszaru położonego w granicach gminy, w której jest lokalizowana elektrownia wiatrowa, znajdującego się w odległości, o której mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317). Minimalna odległość elektrowni wiatrowej od budynku mieszkalnego jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, toteż przy ustaleniu granic tego planu miejscowego kierowano się zasadą, zgodnie z którą w jego granicach musi bezwzględnie znaleźć się nie tylko sam teren, na którym elektrownia wiatrowa będzie zlokalizowana, ale również obszar z ograniczeniami w zabudowie, rozumiany jako bufor o promieniu równym minimalnej, przyjętej w tym planie, odległości pomiędzy elektrownią wiatrową a budynkami mieszkalnymi i budynkami o funkcji mieszanej. Przebieg granicy planu warunkuje więc liczbę planowanych elektrowni wiatrowych.

Przez obszar planu przebiegają droga krajowa nr 55, drogi powiatowe nr 3141G, 3142G, 3144G oraz drogi gminne nr 229079G, 229081G, 229084G, 229096G, 229118G, 229119G.

Na terenie województwa pomorskiego obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego. Dokument został przyjęty Uchwałą Nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r. W granicach obszaru objętego planem w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego wyznaczono krajobraz priorytetowe – „Lasy na wschód od Ryjewa”. W planie uwzględniono rekomendacje z Audytu krajobrazowego w następującym zakresie:

- utrzymano istniejące przeznaczenie leśne,
- na terenach lasu wprowadzono zakaz lokalizacji budynków,
- teren zabudowy zagrodowej 2RZM został wyznaczony w granicy użytku Br, dla istniejącej zabudowy, projekt planu nie zakłada powiększania terenów zabudowy na obszar istniejącego lasu,
- wprowadzono w planie zapis o zachowaniu przebiegu, formy i składu gatunkowego dla alei i szpalerów drzew, oznaczono aleję wzdłuż drogi krajowej nr 55 jako aleję do zachowania uzupełnienia.

W granicach obszaru objętego planem znajduje się również Obszar Chronionego Krajobrazu Lasów Ryjewskich.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i

kształtowania ładu przestrzennego (§ 8 planu), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 9 planu).

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznaczono w planie konkretne tereny oznaczone symbolami **PEW-RN** (na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych). Ostateczny zasięg terenu inwestycji ustalany jest na późniejszych etapach procesu inwestycyjnego.

W przypadku elektrowni wiatrowych plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach terenów oznaczonych symbolami **PEW-RN**:

- 1) zachodzenie łopat wirnika elektrowni wiatrowej dopuszcza się wyłącznie nad terenami oznaczonymi symbolami **PEW-RN**;
- 2) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
- 3) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- 4) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 8 sztuk, przy czym do tej liczby nie wliczają się elektrownie istniejące w granicach planu w dniu jego wejścia w życie.

W odległości co najmniej 700 m od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, nie wyznaczono w planie terenów, które dopuszczają lokalizację budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

W odległości 700 m od terenów, na których dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych wyznaczono w planie głównie tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oraz tereny lasu. Ustalenia planu są wynikiem poszanowania prawa własności właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach tego planu i niewprowadzania nadmiernych ograniczeń w stosunku do planowanych funkcji poszczególnych terenów. Ustalenia planu umożliwiają rozwój istniejących w granicach planu gospodarstw rolnych oraz lokalizację nowych zagród rolniczych w sąsiedztwie już istniejących. Plan nie ogranicza także rolniczej działalności produkcyjnej gospodarstw rolnych zlokalizowanych w obszarze planu, w tym produkcji roślinnej w formie upraw rolnych. Ustalenia planu nie naruszają kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w studium.

Przy wyznaczaniu granic terenów, na których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych brano pod uwagę ustalenia obowiązującego Planu Ogólnego Gminy w zakresie rozmieszczenia obszarów, dla których dopuszczono rozwój zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że w wyniku uchwalenia tego planu nie zostanie ograniczony rozwój poszczególnych miejscowości zlokalizowanych w otoczeniu planowanych elektrowni wiatrowych. Jest to wyraz poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w granicach planu jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Jest to

działanie prospołeczne i zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

Formułując ustalenia niniejszej uchwały odstąpiono od regulowania zagadnień dotyczących dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów a także obszarów, na których znajdują się udokumentowane złoża kopalin.

W § 24 i § 25 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 24 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Wójt Gminy Ryjewo, przedstawiciele inwestorów planujących lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno – architektonicznej. W ramach spotkań zostały omówione podstawowe założenia projektu oraz poszczególne etapy procedury planistycznej, ze szczególnym wskazaniem na możliwości partycypacji społecznej w pracach nad planem. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również o możliwościach i terminie składania wniosków a także terminach spotkań otwartych została opublikowana w sposób przewidziany przepisami prawa, zarówno przez Wójta gminy Ryjewo jak również Wójtów i Burmistrza gmin pobliskich, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10-krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych tj. Wójta gminy Kwidzyn, Wójta gminy Mikołajki Pomorskie oraz Burmistrza Miasta i Gminy Sztum. W ramach tego etapu procedury złożone zostały.....wnioski prywatnie. Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz zawiadomiono instytucje powołane do opiniowania i uzgadniania o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Instytucje te przesłały w odpowiedzi 11 pism.

Przygotowany projekt planu zostanie przekazany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 6d ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych projekt planu został także przesłany do zaopiniowania przez gminy pobliskie.

Zróżnicowane formy partycypacji społecznej, a także zdalna forma spotkań otwartych umożliwiały udział w procedurze planistycznej szerokiego grona zainteresowanych osób, w tym osób ze szczególnymi potrzebami. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana w ramach procedury planistycznej została przygotowana na podstawie zakresu uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku (pismo RDOŚ-Gd-WZP.411.9.10.2025.MKU z dnia 12 stycznia 2026 r.). Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi.

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego Gminy. W stanie istniejącym obszar objęty planem stanowią głównie grunty rolne, niezabudowane. Wykorzystanie części tego obszaru dla lokalizacji elektrowni wiatrowych nie ograniczy w nadmierny sposób dotychczasowych możliwości wykorzystania tego obszaru. Wpłynie natomiast na zwiększenie efektywności jego wykorzystania. Lokalizacja odnawialnych źródeł energii w Gminie to z pewnością korzyści płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój energetyki wiatrowej jest w politykę energetyczną kraju. Transformacja energetyczna wymusza także zmiany w prawie, które zmierzają do umożliwienia korzystania z energii w miejscu jej produkcji. To z kolei sprawia, że rozwój odnawialnych źródeł energii pociągnie za sobą rozwój inwestycji, które z tej energii będą mogły korzystać. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej. Można założyć, że koszty sporządzenia przedmiotowego planu będą niewspółmierne do korzyści jakie przyniesie realizacja jego ustaleń.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów, na których została dopuszczona zabudowa ustalono stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości od 15% do 30%. Dla pozostałych terenów, na których nie dopuszczono zabudowy kubaturowej oraz dla terenów dróg stawkę procentową ustalono w wysokości 0%.