

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Gniewino**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Rybno w gminie Gniewino.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.),

Rada Gminy Gniewino uchwała, co następuje:

**§ 1.** Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewino” (uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/236/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. wraz z późn. zm.), Rada Gminy Gniewino uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Rybno w gminie Gniewino, zwaną dalej „planem”, obejmującą obszar o łącznej powierzchni ~14,8 ha, jak na rysunku planu (załączniki nr: 1A, 1B, 1C).

**§ 2.** Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, zbiorniki wodne, retencyjne, cieki wodne, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej, chyba, że ustalenia w odpowiedniej karcie terenu stanowią inaczej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m oraz pochylni, części podziemnych obiektów budowlanych;
- 3) zabudowa – budynki;
- 4) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 5) zagospodarowanie tymczasowe – zagospodarowanie nowe, inne niż ustalone w planie w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) stan istniejący – stan w momencie uchwalenia planu;
- 8) charakter budynku – zespół następujących cech budynku: bryła budynku, forma architektoniczna, dyspozycja ścian zewnętrznych, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych wraz z podziałami stolarki), materiał, kolorystyka;
- 9) bryła budynku – zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozczłonkowanie;

- a) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
- b) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony.
- 10) typ zabudowy – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, kształt dachu;
- 11) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – mieszkanie na działce wspólnej z obiektem związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą. Dopuszcza się maksymalnie dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej.

**§ 3.** Oznaczenie literowe dotyczące klasy przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

1. **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

W terenie MN-U dopuszcza się:

- 1) zabudowę jednorodzinną;
- 2) usługi z wyłączeniem:
  - a) składów,
  - b) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup> każda,
  - c) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
  - d) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

2. **RZM-RNR** – teren zabudowy zagrodowej lub gruntów ornych oraz upraw.

W terenie RZM-RNR dopuszcza się:

- 1) zabudowę zagrodową;
- 2) agroturystykę;
- 3) tereny gruntów ornych oraz upraw.

3. **RZM** – teren zabudowy zagrodowej.

W terenie RZM dopuszcza się:

- 1) zabudowę zagrodową;
- 2) agroturystykę.

4. **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

5. **ZP** – teren zieleni urządzonej.

6. **KDD** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej.

7. **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

**§ 4.** 1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych, wydzieleń stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, a także wydzieleń powstałych na skutek realizacji inwestycji drogowej.

2. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące zainwestowanie, dla którego wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę uznaje się za zgodne z planem; w

przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania nowe elementy istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy dostosować do ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i/lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę. Dopuszcza się ponadto rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy w parametrach innych niż dopuszczone w planie, a stanowiących kontynuację istniejącej zabudowy w zakresie: kształtu dachu, maksymalnej wysokości zabudowy, pod warunkiem nie przekroczenia wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników parkingowych.

**§ 5.** 1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, mieszkania w zabudowie zagrodowej: minimum 2 mp na mieszkanie;
- 2) usługi turystyki (w tym: pensjonaty, dom wypoczynkowe, hotele, motele, ośrodki wypoczynkowe, wynajem pokoi, itp.): minimum 1 mp na 5 osób;
- 3) pozostałe usługi: minimum 1 mp na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się analogicznie.

3. Ustala się następujące wskaźniki do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk):

- 1) na drogach publicznych, w strefach zamieszkania, w strefach ruchu – zgodnie z przepisami;
- 2) dla funkcji, które wymagają powyżej 5 mp: minimum 1 mpk.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Strefa ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego i ruralistycznego wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się:

- a) zasady ustalone w ust. 6 poszczególnych kart terenów,
- b) typ zabudowy nawiązujący do miejscowej i regionalnej tradycji budowlanej Kaszub Północnych,
- c) stosowanie wyłącznie tradycyjnych materiałów budowlanych tj. cegła, drewno, tynk, kamień w partii cokołowej,
- d) kolorystykę elewacji wynikającą z zastosowanych materiałów; dla tynku odcienie złamanej bieli, jasnej szarości, beżu,
- e) kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego,
- f) zakaz wprowadzania elementów dysharmonijnych zagospodarowania.

2. Strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się:

- a) zakaz realizacji zabudowy o gabarytach dominujących w stosunku do zabudowy historycznej wsi Rybno,
- b) dla dachów stosowanie wyłącznie dachówki ceramicznej lub blachodachówki,
- c) zasady ustalone w § 6 ust. 1,

3. Strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego we wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się:

- a) zakaz realizacji zabudowy o gabarytach dominujących w stosunku do zabudowy historycznej wsi Rybno,
- b) dla dachów stosowanie wyłącznie dachówki ceramicznej lub blachodachówki,
- c) zasady ustalone w § 6 ust. 1,
- d) w przypadku stosowania urządzeń wytwarzających energię słoneczną (urządzenia fotowoltaiczne) zaleca się ich umieszczenie w sposób uniemożliwiający widoczność z dróg publicznych.

4. Zespół dworsko-parkowy z folwarkiem we wsi Rybno ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, jak na rysunku planu, dla którego ustala się:

- a) ochronie podlega historyczna kompozycja parku, zachowany starodrzew, historyczne ukształtowanie terenu i elementy historycznego zainwestowania terenu, w tym małej architektury.

5. Park w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem we wsi Rybno ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, jak na rysunku planu, dla którego ustala się:

- a) ochronie podlega historyczna zachowany starodrzew, historyczne ukształtowanie terenu i elementy historycznego zainwestowania terenu, w tym małej architektury,
- b) zakaz podziałów parcelacyjnych.

6. Budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (dawna gorzelnia w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem w terenie 3.3MN-U), dla którego ustala się:

- a) do wszelkich zmian w obrębie historycznych elementów chronionych, o których mowa w § 2, pkt: 8, 9, 10 zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- b) przywrócenie elementów wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego dla epoki, w której budynek powstał,
- c) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej należy zachować historyczną formę otworu okiennego, podziały stolarki, materiały,
- d) ochronę historycznej lokalizacji budynku oraz historycznych elementów budynku tj. bryły, kształtu i pokrycia dachu, dyspozycji ścian (w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych).

7. Strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się:

- a) roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 19 terenów oznaczonych kolejnymi symbolami cyfrowymi od 1.1 do 1.3, od 2.1 do 2.2, od 3.1 do 3.9, od 4.1 do 4.2 oraz od 5.1 do 5.3.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w poszczególnych kartach terenów.

## **§ 7. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

### **1. NUMER TERENU: 1.1**

**2. POWIERZCHNIA:** 0,82 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 4 ust. 2.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,9; w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,5 m;

7) formy zabudowy – wolnostojące;

8) geometria dachu:

a) dla budynków mieszkalnych – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,

b) dla pozostałych budynków parterowych – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-45 stopni,

c) dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8m, maksymalnej – 1,8m.

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 5 na terenie inwestycji.

**7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – minimum 1000 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

**8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

**9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) teren objęty strefą ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego i ruralistycznego wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 1;

2) teren objęty w części strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7.

**10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

nie dotyczy.

**11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW  
PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

nie ustala się.

**12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ  
OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

**13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY  
TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa – spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 1.3RN;

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych.

**15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU  
WZROSTU WARTOŚCI TERENU:** 30%.

**§ 8. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE  
GNIEWINO.**

**1. NUMER TERENU: 1.2**

**2. POWIERZCHNIA:** 1,53 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU: RZM-RNR** – teren zabudowy zagrodowej lub gruntów ornych oraz upraw, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA  
UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI  
LUB TERENU:**

1) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,6; w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,4;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,5 m;

7) formy zabudowy – wolnostojące;

8) geometria dachu:

a) dla budynków mieszkalnych – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,

b) dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-45 stopni.

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – zgodnie z przepisami;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 5 na terenie inwestycji;

11) ilość budynków mieszkalnych na działce – maksymalnie 1.

#### **7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – zgodnie z przepisami;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

#### **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

#### **9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) teren objęty strefą ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego i ruralistycznego wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się:

a) zasady ustalone w § 6 ust. 1;

b) ustala się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego oraz wytworzenie czworokątnego dziedzińca wewnętrznego; dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich w głębi działki w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca.

#### **10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

nie dotyczy.

#### **11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:**

nie ustala się.

#### **12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

#### **13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa – spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 1.3RN;

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych.

#### **15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.**

## **§ 9. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

**1. NUMER TERENU: 1.3**

**2. POWIERZCHNIA:** 4,02 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU: RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

- 1) linie zabudowy – nie dotyczy;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;
- 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;
- 6) geometria dachu – nie dotyczy;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – zgodnie z przepisami;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania – wyklucza się.

**7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z przepisami;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

**8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

**9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

- 1) teren objęty w części strefą ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego i ruralistycznego wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się zakaz wprowadzania elementów dysharmonijnych zagospodarowania;
- 2) teren objęty w części strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7.

**10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

- 1) istniejąca napowietrzna linia energetyczna NN 400 kV wraz ze strefą ochronną, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) istniejąca napowietrzna linia energetyczna WN 110kV wraz z potencjalną strefą ograniczeń, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:**

nie ustala się.



**12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

**13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- 1) dostępność drogowa – poprzez tereny: 1.1MN-U, 1.2RZM-RNR oraz spoza granic planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**  
Zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU:** 0%.

**§ 10. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

**1. NUMER TERENU:** **2.1**

**2. POWIERZCHNIA:** 0,85 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU:** **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 4 ust. 2.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**  
stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
- b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,9; w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,5 m;

7) formy zabudowy – wolnostojące;

8) geometria dachu:

a) na obszarze wyznaczonym przez linie wewnętrznego podziału „a”, jak na rysunku planu – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połąci 30-45 stopni; dopuszcza się dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połąci 22-24 stopni pod warunkiem

zastosowania ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,5 m.

b) na pozostałym obszarze – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-45 stopni.

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 5 na terenie inwestycji.

#### **7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – minimum 1000 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

#### **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

#### **9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) teren objęty w części strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;

2) teren objęty strefą ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego i ruralistycznego wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 1;

3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7.

#### **10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

nie dotyczy.

#### **11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

nie ustala się.

#### **12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

#### **13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa – spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 2.2RZM-RN;

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych.

#### **15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.**

## **§ 11. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

**1. NUMER TERENU: 2.2**

**2. POWIERZCHNIA:** 0,31 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU: RZM-RNR** – teren zabudowy zagrodowej lub gruntów ornych oraz upraw, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

- 1) linie zabudowy – zgodnie z przepisami;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,6; w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,5 m;
- 7) formy zabudowy – wolnostojące;
- 8) geometria dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,
  - b) dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-45 stopni.
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – zgodnie z przepisami;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 5 na terenie inwestycji;
- 11) ilość budynków mieszkalnych na działce – maksymalnie 1.

**7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z przepisami;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

**8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

**9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

- 1) teren objęty strefą ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego i ruralistycznego wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się:
  - a) zasady ustalone w § 6 ust. 1;
  - b) ustala się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego oraz wytworzenie czworokątnego dziedzińca wewnętrznego; dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich

w głębi działki w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca.

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7.

**10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

nie dotyczy.

**11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

nie ustala się.

**12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

**13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- 1) dostępność drogowa – poprzez teren 2.1MN-U oraz spoza granic planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych.

**15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU:** 30%.

**§ 12. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

**1. NUMER TERENU: 3.1**

**2. POWIERZCHNIA:** 0,94 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 4 ust. 2.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
- b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

- 4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,9; w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,5 m;
- 7) formy zabudowy – wolnostojące;
- 8) geometria dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni,
  - b) dla pozostałych budynków parterowych – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-45 stopni,
  - c) dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8m, maksymalnej – 1,8m.
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 5 na terenie inwestycji.

#### **7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – minimum 800 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

#### **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

#### **9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

- 1) teren objęty w części strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego we wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 3;
- 2) teren objęty w części strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;
- 3) teren objęty strefą ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego i ruralistycznego wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 1;
- 4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7.

#### **10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

nie dotyczy.

#### **11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

nie ustala się.

#### **12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

#### **13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- 1) dostępność drogowa – poprzez teren 3.9KDD oraz spoza granic planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

- 3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:** do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych.

**15. STAWKA PROCENTOWA SŁUżąCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU:** 30%.

### **§ 13. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

**1. NUMER TERENU:** **3.2**

**2. POWIERZCHNIA:** 0,14 ha.

**3. KLASA DROGI:** **KDD** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej.

**4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój – nie ustala się;
- 3) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie – nie ustala się.

**5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:**

poprzez połączenie z układem drogowym poza granicami planu.

**6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

- 1) teren objęty w części strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego we wsi Rybno, strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla których ustala się zakaz wprowadzania elementów dysharmonijnych zagospodarowania;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7;
- 3) historyczny układ ulic (orientacyjna lokalizacja, jak na rysunku planu) do zachowania.

**7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:** stosuje się zasady ogólne.

**8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowe – wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne – dopuszcza się;
- 3) zieleń – dopuszcza się.

**10. STAWKA PROCENTOWA SŁUżąCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU:** 0%.

**11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** nie dotyczy.

**12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie dotyczy.

#### **§ 14. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

**1. NUMER TERENU: 3.3**

**2. POWIERZCHNIA:** 0,44 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
- b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) dla zabudowy usługowej – 50%,
- b) dla pozostałej zabudowy – 30%.

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) dla zabudowy usługowej – 30%,
- b) dla pozostałej zabudowy – 50%.

4) intensywność zabudowy:

- a) dla zabudowy usługowej – minimalna: 0, maksymalna: 1,5; w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0;
- b) dla pozostałej zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,9; w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6.

5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,5 m;

7) formy zabudowy – wolnostojące;

8) geometria dachu:

- a) dla budynku, o którym mowa w ust.9 pkt 4) – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni i/lub zgodnie parametrami historycznymi,
- b) dla budynków mieszkalnych – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni,
- c) dla pozostałych budynków parterowych – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-45 stopni,
- d) dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem

zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8m, maksymalnej – 1,8m.

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 5 na terenie inwestycji.

#### **7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – minimum 800 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

#### **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

#### **9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) teren objęty w części strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego we wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 3;

2) teren objęty w części strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;

3) teren objęty strefą ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego i ruralistycznego wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 1;

4) budynek dawnej gorzelnii w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, jak na rysunku planu – dla którego ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 6;

5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7.

#### **10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

nie dotyczy.

#### **11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

nie ustala się.

#### **12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** zakaz realizacji nowej zabudowy.

#### **13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa – poprzez tereny: 3.9KDD, 3.4KR oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 3.5ZP;

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych.



**15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.**

**§ 15. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

**1. NUMER TERENU: 3.4**

**2. POWIERZCHNIA:** 0,02 ha.

**3. KLASA DROGI: KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

**4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;

2) przekrój – nie ustala się;

3) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;

4) wyposażenie – nie ustala się.

**5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:**

poprzez połączenie z układem drogowym poza granicami planu.

**6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego we wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się zakaz wprowadzania elementów dysharmonijnych zagospodarowania;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7;

3) historyczny układ ulic (orientacyjna lokalizacja, jak na rysunku planu) do zachowania.

**7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:** stosuje się zasady ogólne.

**8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

1) tymczasowe obiekty usługowe – wyklucza się;

2) urządzenia techniczne – dopuszcza się;

3) zieleni – dopuszcza się.

**10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 0%.**

**11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** nie dotyczy.

**12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie dotyczy.

**§ 16. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

**1. NUMER TERENU: 3.5**

**2. POWIERZCHNIA:** 0,98 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU: ZP** – teren zieleni urządzonej.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

- 1) linie zabudowy – nie dotyczy;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;
- 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;
- 6) geometria dachu – nie dotyczy;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – zgodnie z par. 6 ust. 5 b);
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania – wyklucza się.

**7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

zgodnie z par. 6 ust. 5 b).

**8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

**9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

- 1) teren objęty w części strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego we wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 3;
- 2) teren objęty w części strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;
- 3) park w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem we wsi Rybno ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, jak na rysunku planu – dla którego ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 5;
- 4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7.

**10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

nie dotyczy.

**11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

nie ustala się.

**12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** zakaz realizacji nowej zabudowy.

**13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- 1) dostępność drogowa – poprzez tereny: 3.2KDD, 3.3MN-U oraz spoza granic planu z wykluczeniem dostępności z drogi powiatowej nr 1446G (poza wschodnią granicą planu);
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;

- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**  
zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU:** 0%.

## **§ 17. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

**1. NUMER TERENU:** **3.6**

**2. POWIERZCHNIA:** 0,24 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU:** **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 4 ust. 2.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**  
stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
- b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,9; w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,5 m;

7) formy zabudowy – wolnostojące;

8) geometria dachu:

a) dla budynków mieszkalnych – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni,

b) dla pozostałych budynków parterowych – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-45 stopni,

c) dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8m, maksymalnej – 1,8m.

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 5 na terenie inwestycji.

**7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – minimum 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

#### **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

#### **9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Rybno, dla której ustala się zasady ustalone w par. 6 ust. 2;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7.

#### **10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

nie dotyczy.

#### **11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

- 1) pomnik przyrody nr 107174 (dąb szypułkowy), orientacyjna lokalizacja jak na rysunku planu – zagospodarowanie obszaru wokół pomnika przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

#### **13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- 1) dostępność drogowa – poprzez teren 3.2KDD oraz spoza granic planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych.

#### **15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU:** 30%.

### **§ 18. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

#### **1. NUMER TERENU: 3.7**

**2. POWIERZCHNIA:** 0,23 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 4 ust. 2.

#### **5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

## **6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,9; w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,5 m;

7) formy zabudowy – wolnostojące;

8) geometria dachu:

a) dla budynków mieszkalnych – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni,

b) dla pozostałych budynków parterowych – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-45 stopni,

c) dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8m, maksymalnej – 1,8m.

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 5 na terenie inwestycji.

## **7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – minimum 1000 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

## **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

## **9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Rybno, dla której ustala się zasady ustalone w par. 6 ust. 2;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7.

## **10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

nie dotyczy.

## **11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

nie ustala się.

## **12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

### **13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- 1) dostępność drogowa – z drogi powiatowej nr 1446G (poza wschodnią granicą planu) wyłącznie za pomocą istniejących zjazdów, a także poprzez teren 3.2KDD;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych.

### **15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.**

## **§ 19. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

### **1. NUMER TERENU: 3.8**

**2. POWIERZCHNIA:** 0,15 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

### **6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
- b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) dla zabudowy usługowej – 50%,
- b) dla pozostałej zabudowy – 30%.

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

4) intensywność zabudowy:

- a) dla zabudowy usługowej – minimalna: 0, maksymalna: 1,5; w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0,
- b) dla pozostałej zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,9; w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6.

5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,5 m;

7) formy zabudowy – wolnostojące;

8) geometria dachu:

- a) dla budynków mieszkalnych – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni,
- b) dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-45 stopni.
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 5 na terenie inwestycji.

#### **7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

#### **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

#### **9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Rybno, dla której ustala się zasady ustalone w par. 6 ust. 2;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7.

#### **10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

nie dotyczy.

#### **11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:**

nie ustala się.

#### **12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

#### **13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- 1) dostępność drogowa – poprzez teren 3.2KDD;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych.

#### **15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU:** 30%.

### **§ 20. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

**1. NUMER TERENU:** **3.9**

**2. POWIERZCHNIA:** 0,14 ha.

**3. KLASA DROGI: KDD** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej.

**4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój – nie ustala się;
- 3) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie – nie ustala się.

**5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:**

poprzez połączenie z układem drogowym poza granicami planu.

**6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

- 1) teren objęty w części strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego we wsi Rybno, strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla których ustala się zakaz wprowadzania elementów dysharmonijnych zagospodarowania;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7;
- 3) historyczny układ ulic (orientacyjna lokalizacja, jak na rysunku planu) do zachowania.

**7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:** stosuje się zasady ogólne.

**8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

- 1) tymczasowe obiekty usługowe – wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne – dopuszcza się;
- 3) zieleni – dopuszcza się.

**10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU:** 0%.

**11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** nie dotyczy.

**12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie dotyczy.

**§ 21. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

**1. NUMER TERENU: 4.1**

**2. POWIERZCHNIA:** 0,45 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 4 ust. 2.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**



- 1) linie zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
  - b) pozostałe – zgodnie z przepisami.
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,9; w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,5 m;
- 7) formy zabudowy – wolnostojące, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym;
- 8) geometria dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,
  - b) dla pozostałych budynków parterowych – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-45 stopni,
  - c) dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8m, maksymalnej – 1,8m.
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 5 na terenie inwestycji.

#### **7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – minimum 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

#### **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

#### **9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Rybno, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2.

#### **10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

nie dotyczy.

#### **11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

nie ustala się.

#### **12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:**

nie ustala się.

#### **13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- 1) dostępność drogowa – z drogi powiatowej nr 1446G (poza zachodnią granicą planu) wyłącznie poprzez istniejący zjazd; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 4.2RZM;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

- 3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**  
do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych.

**15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU:** 30%.

## **§ 22. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

**1. NUMER TERENU:** **4.2**

**2. POWIERZCHNIA:** 1,94 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU:** **RZM** – teren zabudowy zagrodowej.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**  
stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
- b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,6; w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,4;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,5 m;

7) formy zabudowy – wolnostojące;

8) geometria dachu:

a) dla budynków mieszkalnych – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,

b) dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-45 stopni.

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – zgodnie z przepisami;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 5 na terenie inwestycji;

11) ilość budynków mieszkalnych na działce – maksymalnie 1.

**7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – zgodnie z przepisami;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

#### **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

#### **9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) teren objęty w części strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Rybno, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;

2) teren objęty w części strefą ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego i ruralistycznego wsi Rybno, jak na rysunku planu, dla której ustala się:

a) zasady ustalone w § 6 ust. 1;

b) ustala się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równoległe do budynku mieszkalnego oraz wytworzenie czworokątnego dziedzińca wewnętrznego; dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich w głębi działki w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca.

#### **10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

nie dotyczy.

#### **11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

nie ustala się.

#### **12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

#### **13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa – poprzez teren 4.1MN-U;

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych.

#### **15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU:** 30%.

### **§ 23. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

**1. NUMER TERENU:** **5.1**

**2. POWIERZCHNIA:** 0,65 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU:** **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 4 ust. 2.

## **5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8.

## **6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 1,2; w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,8;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,5 m;

7) formy zabudowy – wolnostojące, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym;

8) geometria dachu:

a) dla budynków mieszkalnych – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,

b) dla pozostałych budynków parterowych – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-45 stopni,

c) dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8m, maksymalnej – 1,8m.

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 5 na terenie inwestycji.

## **7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – minimum 1000 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

## **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

## **9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

nie dotyczy.

## **10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

nie dotyczy.

## **11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:**

nie ustala się.

## **12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:**

nie ustala się.

## **13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa:

- a) do działki oznaczonej linią wewnętrznego podziału „a” – poprzez zjazd z drogi powiatowej nr 1446G (poza południowo-wschodnią granicą planu), w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - b) do pozostałego obszaru – z drogi powiatowej nr 1446G (poza południowo-wschodnią granicą planu) wyłącznie poprzez istniejące zjazdy,
  - c) dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 5.2RZM-RNR, 5.3RZM-RNR.
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
  - 3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
  - 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
  - 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:** do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych.

**15. STAWKA PROCENTOWA SŁUżąCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU:** 30%.

## **§ 24. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

**1. NUMER TERENU:** **5.2**

**2. POWIERZCHNIA:** 1,16 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU:** **RZM-RNR** – teren zabudowy zagrodowej lub gruntów ornych oraz upraw, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
- b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,6; w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,4;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,5 m;

7) formy zabudowy – wolnostojące;

8) geometria dachu:

a) dla budynków mieszkalnych – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,

- b) dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połąci 20-45 stopni.
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – zgodnie z przepisami;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 5 na terenie inwestycji;
- 11) ilość budynków mieszkalnych na działce – maksymalnie 1.

#### **7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z przepisami;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

#### **8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

#### **9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

ustala się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego oraz wytworzenie czworokątnego dziedzińca wewnętrznego; dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich w głębi działki w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca.

#### **10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

nie dotyczy.

#### **11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:**

nie ustala się.

#### **12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

#### **13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- 1) dostępność drogowa – z drogi powiatowej nr 1446G (poza południowo-wschodnią granicą planu) wyłącznie poprzez istniejący zjazd oraz spoza pozostałych granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 5.1MN-U;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych.

#### **15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU:** 30%.

### **§ 25. KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU RYBNO W GMINIE GNIEWINO.**

#### **1. NUMER TERENU: 5.3**

**2. POWIERZCHNIA:** 0,06 ha.

**3. PRZEZNACZENIE TERENU: RZM-RNR** – teren zabudowy zagrodowej lub gruntów ornych oraz upraw, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

**4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.

**5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8.

**6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,6; w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,4;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

6) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,5 m;

7) formy zabudowy – wolnostojące;

8) geometria dachu:

a) dla budynków mieszkalnych – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,

b) dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-45 stopni.

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – zgodnie z przepisami;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 5 na terenie inwestycji.

**7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – zgodnie z przepisami;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

**8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

**9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

nie dotyczy.

**10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

nie dotyczy.

**11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

nie ustala się.

**12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

**13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa – poprzez teren 5.1MN-U oraz spoza granic planu;

- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**  
zakaz tymczasowego zagospodarowania.

**15. STAWKA PROCENTOWA SŁUżąCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU:** 30%.

**§ 26.** Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (załączniki nr: 1A, 1B, 1C);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne (załącznik nr 4).

**§ 27.** Zobowiązuje się Wójt Gminy Gniewino do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;
- 2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Gminy Gniewino.

**§ 28.** Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc przepisy uchwał: Nr 253/XLVI/2005 Rady Gminy Gniewino z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybno w gminie Gniewino, a także Nr XII/88/2011 Rady Gminy Gniewino z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Rybno w gminie Gniewino obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 121/6, 247/13, 247/10, 246/15, 246/14, 146/18, 207/6, 39/25, 43/3, 178/13, 73/2, 62/7, 62/6, 188/5, 188/13.

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



## Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę nr XXXVII/312/2022 z dnia 29 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Rybno w gminie Gniewino.

Celem przedmiotowego planu jest doprecyzowanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu w centralnej części wsi Rybno.

Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy Gniewino, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... do ..... r. w siedzibie Urzędu Gminy w Gniewinie.

W dniu ..... odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu.

Do projektu planu miejscowego ..... wpłynęły ..... uwagi.

Plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii.

W zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały.

W trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Ponadto w dniu ..... r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu.

Tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności.

Rada Gminy Gniewino nie podjęła jeszcze w bieżącej kadencji uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewino oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest bardzo pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi, m.in. w pierwszej kolejności z budownictwem. Koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego, w tym na walory ekonomiczne przestrzeni.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Gniewino  
z dnia ..... 2024 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Rybno w gminie Gniewino w ustawowym terminie ..... wpłynęły ..... uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Gniewino  
z dnia ..... 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Realizacja na zasadach obowiązujących w gminie Gniewino.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Gniewino  
z dnia ..... 2024 r.

## **DANE PRZESTRZENNE**