

**Uchwała Nr XVI/156/08
Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 01 lutego 2008 roku**

Druk Nr B/165/08

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Kolonii Ostrowickiej gmina Gniew**

Na podstawie: art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm.: z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz.1492, z 2005r. Nr113 poz.954, Nr130 poz.1087, i z 2006r. Nr45 poz.319), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr164, poz.1587) i art.18, ust.2, pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr142 poz. 1591, zm.: z 2002r. Nr23 poz.220, Nr62 poz.558, Nr113 poz.984, Nr153 poz.1271, Nr214 poz.1806, z 2003r. Nr80 poz.717, Nr162 poz.1568, z 2004r. Nr102 poz.1055, Nr116 poz.1203, Nr167 poz.1759, z 2005 r. Nr172 poz.144 oraz z 2006 r. Nr17 poz.128)

- w związku z uchwałą nr LII/397/06 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 27 września 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Kolonii Ostrowickiej gmina Gniew

Rada Miejska w Gniewie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Kolonii Ostrowickiej gmina Gniew. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 92,22ha.

2. Granice planu stanowią:

- a) od północy – granica gminy Gniew wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 231, linia przebiegająca wzdłuż północnej granicy działki nr 15 oraz przez teren działki 11 wzdłuż granicy działki nr 17;
- b) od wschodu – wzdłuż linii rozgraniczających planowanego obejścia Kolonii Ostrowickiej drogi krajowa nr 1;
- c) od południa – wzdłuż drogi przebiegającej przez teren działki nr 94 i 99 oraz wzdłuż południowej granicy linii zabudowy położonej przy drodze wojewódzkiej nr 231,
- d) od zachodu – wzdłuż granicy gminy Gniew oraz na zachód od terenów zainwestowania.

3. Ustalenia planu są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew”.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 8) Rozdział 4 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
- 9) Rozdział 5 – Ochrona gruntów rolnych i leśnych;
- 10) Rozdział 6 – Przepisy końcowe.

§ 3.

Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

1) budynki zamieszkania zbiorowego należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:

- a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, internat, dom studencki,
- b) związane ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko,
- c) inne specjalistyczne – budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;

2) funkcje komercyjne należy przez to rozumieć funkcje terenów, na których prowadzona będzie działalność gospodarcza. Do funkcji komercyjnych zalicza się funkcje przemysłowe oraz funkcje usług komercyjnych;

3) funkcje usługowe (usługi) należy przez to rozumieć:

- a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
 - b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,
 - c) rzemiosło usługowe – rozumiane jako drobna wytwórczość obejmująca wykonywanie lub naprawianie przedmiotów użytkowych, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń, itp.;
- oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;

4) funkcje usług turystycznych (usługi turystyczne) – należy przez to rozumieć:

- a) usługi hotelarskie rozumiane jako krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów

lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Mogą być świadczone:

- w obiektach hotelarskich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe, kempingi. Obiekty hotelarskie zalicza się do budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem pól biwakowych i kempingów,
- w innych obiektach, spełniających wymogi ustawy o usługach turystycznych,
- a także w formie wynajmowanych przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych (tzw. agroturystyka), o ile spełniają wymogi ustawy o usługach turystycznych;

b) usługi przewodnickie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;

5) funkcje mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa) należy przez to rozumieć:

- a) zabudowa jednorodzinna,
- b) zabudowa wielorodzinna,
- c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt. 1, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe,

- wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami i budynkami gospodarczymi oraz obiektami małej architektury. Zabudową mieszkaniową nie są budynki w zabudowie zagrodowej;

6) funkcje przemysłowe należy przez to rozumieć wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym i inna działalność komercyjna na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;

7) funkcje obsługi komunikacji należy przez to rozumieć funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów;

8) miejsce postojowe należy przez to rozumieć teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

9) nieprzekraczalna linia zabudowy należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:

- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe o maksymalnej powierzchni 8m^2 ,
- w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku o maksymalnej powierzchni 8m^2 ,

11) obiekt o dużym zatrudnieniu należy przez to rozumieć obiekt o zatrudnieniu powyżej 30 osób;

12) powierzchnia terenu biologicznie czynna należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m^2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;

13) powierzchnia zabudowy należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;

14) nośnik reklamowy rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek

materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;

a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,

b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m² nie jest reklamą wbudowaną;

15) wysokość zabudowy należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina);

16) wskaźnik powierzchni zabudowy należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu, wskaźnik powierzchni zabudowy ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

17) zabudowa zagrodowa należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;

18) zagospodarowanie tymczasowe należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

§ 4.

1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem, gdzie określa się, kolejny numer terenu elementarnego oraz przeznaczenie terenu.

3. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie wydzielania wewnętrzne, tj. fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania. Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleni wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleni wewnętrznych.

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

- 1) numer terenu elementarnego, w którym jest położone wydzieleni wewnętrzne;
- 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie;
- 3) kolejny numer wydzielania wewnętrznego;
- 4) funkcja, dla której rezerwuje się teren.

§ 5.

1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Dla terenów elementarnych, za wyjątkiem terenów układu komunikacyjnego, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) scalanie i podział nieruchomości;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 10) ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy, obsługa komunikacyjna terenu;
 - 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
 - 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
 - 13) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).
- 3.** Dla terenów układu komunikacyjnego, mają jednolity układ formalny i zawierają:
- 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) parametry, wyposażenie, dostępność;
 - 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu;
 - 5) inne ustalenia;
 - 6) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

§ 6.

1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne (tereny o różnym przeznaczeniu);
- 3) linie rozgraniczające tereny wydzielen wewnętrznych (tereny o różnych zasadach zagospodarowania);
- 4) oznaczenie terenów:
 - a) sposób oznaczenia terenu elementarnego,
 - b) sposób oznaczenia terenu wydzielenia wewnętrznego;
- 5) oznaczenie przeznaczenia terenów:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - c) UU – tereny zabudowy usługowej,
 - d) ZP – tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce),

- e) PU – tereny funkcji przemysłowych i usługowych,
- f) ZL – lasy,
- g) R – tereny rolnicze;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zamknięcie kompozycyjne;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) tereny korytarzy ekologicznych,
 - b) grupy drzew i krzewów (biogrupy),
 - c) szpalery drzew;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) budynki w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków,
 - b) strefa ochrony konserwatorskiej obszaru historycznego osadnictwa;
- 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznej,
 - b) obiekty do likwidacji;
- 11) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
 - a) tereny dróg publicznych, z oznaczeniem na rysunku planu dróg i ulic wg klas technicznych:
 - KD.GP – droga klasy GP – główna ruchu przyspieszonego,
 - KD.G – droga klasy G – główna,
 - KD.L – droga klasy L – lokalna,
 - KD.D – droga klasy D – dojazdowa,
 - b) inne tereny obsługi komunikacyjnej, jak:
 - KX – ciągi piesze, ciągi pieszo jezdne, dojazdy stanowiące drogi wewnętrzne;
- 12) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
 - a) tereny dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - Ks – tereny przepompowni ścieków,
 - E – tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną – stacje transformatorowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej:
 - linia elektroenergetyczna 15 kV .
- 2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu.

§ 7.

Przeznaczenie terenu

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji wież telefonii komórkowej: dopuszcza się lokalizację wież telefonii komórkowej wyłącznie na terenie oznaczonym w planie jako PU – przemysłowo usługowych, R – terenach rolniczych.
2. Na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu jako R i R/ZL dopuszcza się zalesienia użytków rolnych.

§ 8.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady kompozycji krajobrazu:

1) w celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu obowiązuje kształtowanie przestrzeni uwzględniające:

a) zamknięcie kompozycyjne: wyróżnienie widokowe przestrzeni publicznej elementem kompozycji obiektu, obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zieleni,

- jako elementów zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców (w szczególności potrzeby identyfikacji miejsca i identyfikacji z miejscem), poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych.

2. W zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej oraz budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej ustala się:

1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;

3. Dla ogrodzeń ustala się:

1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie;

2) na terenach przeznaczonych w planie dla funkcji mieszkaniowych lub mieszkaniowo usługowych:

a) wymaga się ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,

b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,

c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych;

3) ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.

§ 9.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania zróżnicowania biotycznego oraz dla kształtowania prawidłowych, ekologicznych warunków życia ustala się obszar osnowy ekologicznej terenu. Na osnowę ekologiczną miejscowości Kolonia Ostrowicka składają się teren korytarza ekologicznych wzdłuż Strugi Młyńskiej i obszarów aktywnych biologicznie, oznaczone na rysunku planu:

1) na terenach zabudowy osnowę ekologiczną tworzą:

a) tereny powierzchni biologicznie czynnych,

b) tereny powierzchni biologicznie czynnych z zadrzewieniami (biogrupy), pasy zieleni o funkcji izolacyjnej szpalery drzew,

c) inne tereny aktywne przyrodniczo jak tereny zieleni urządzonej, cieki wodne;

2) poza terenem zabudowy osnowę ekologiczną tworzą:

a) tereny pozostające w rolniczym lub leśnym użytkowaniu, oznaczone na rysunku planu jako ZL, R/ZL, R,

b) tereny korytarzy ekologicznych w obszarach niezabudowanych, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem;

3) na terenach zaliczonych do osnowy ekologicznej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- a) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych,
- b) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska,
- c) zachowanie zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego

- zasady powyższe realizuje się poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe dla poszczególnych terenów;

4) na terenach zaliczonych do korytarza ekologicznego obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- a) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych,
- b) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska,
- c) zachowanie zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego,
- d) obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych oraz ciągłości przestrzennej systemu osnowy ekologicznej, w szczególności wprowadzanie zalesień, zachowanie, pielęgnacja lub odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych przez zadrzewienia, zakrzaczenia oraz tworzenie nieprzeorywaney darni trawiastej, wdrażanie dostępnych programów rolno środowiskowych.

2. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj:

- a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
- b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
- c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
- d) w przypadku awarii powodujących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;

2) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;

3) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy. Zastosowane rozwiązania projektowo budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami;

4) stosowanie rozwiązań technicznych technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

3. Dla inwestycji na terenach o spadkach powyżej 12% oraz innych zagrożonych ruchami masowymi ziemi należy ustalić kategorie geotechniczną warunków posadowienia obiektów budowlanych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej opracowanej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. Ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu obiekty zabytkowe, znajdujące się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków:

1) poczta z XIX/XXw.;

2) kuźnia z XIX/XXw. (dz. nr 331/2 nr w gminna ewidencja zabytków nr 635);

3) budynek sali ludowej z 1900r. (dz. nr 331/2 nr w gminna ewidencja zabytków nr 635);

4) budynek mieszkalny nr 1z XIXw. (dz. nr 331/2 nr w gminna ewidencja zabytków nr 636);

5) budynek mieszkalny nr 2 z 1900r. (dz. nr 330 nr w gminna ewidencja zabytków nr 635);

6) budynek mieszkalny nr 3 z XIXw.;

7) budynek mieszkalny nr 7 z 1936r.;

8) zajazd nr 10 (dz. nr 319/2, w gminna ewidencja zabytków nr 638);

9) budynek mieszkalny nr 11 (dz. nr 315, w gminna ewidencja zabytków nr 639);

10) budynek gospodarczy nr 11(dz. nr 315, w gminna ewidencja zabytków nr 640);

11) budynek mieszkalny nr 13 z 1930r. (dz. nr 316 w gminna ewidencja zabytków nr 641);

12) młyn nr 13 z 1900r. (dz. nr 331/2 nr w gminna ewidencja zabytków nr 635);

13) budynek mieszkalny nr 14 z 1911r.;

14) budynek mieszkalny nr 15 z 1932r. (dz. nr 308 w gminna ewidencja zabytków nr 642);

15) budynek mieszkalny nr 20 z 1932r. (dz. nr 306 w gminna ewidencja zabytków nr 643);

16) budynek mieszkalny nr 21 z 1900r. (dz. nr 37/1 w gminna ewidencja zabytków nr 644);

17) budynek mieszkalny nr 22 (dz. nr 50 w gminna ewidencja zabytków nr 645);

18) budynek mieszkalny nr 23 (dz. nr 51/1 w gminna ewidencja zabytków nr 646);

19) budynek mieszkalny nr 24 z 1907/1908r. (dz. nr 53 w gminna ewidencja zabytków nr 647);

20) budynek mieszkalny nr 28 z XX w. (dz. nr 67 nr gminna ewidencja zabytków nr 649);

21) budynek mieszkalny nr 29 z (dz. nr 70/2, gminna ewidencja zabytków nr 651);

22) budynek mieszkalny nr 30 (dz. nr 71 gminna ewidencja zabytków nr 652);

23) budynek mieszkalny nr 32 (dz. nr 297 gminna ewidencja zabytków nr 652);

24) budynek mieszkalny nr 34 z XX w. (dz. nr 76, w gminna ewidencja zabytków nr 654);

25) budynek mieszkalny nr 35 z 1900r. (dz. nr 68/6 w gminna ewidencja zabytków nr 655);

26) budynek mieszkalny nr 36 (dz. nr 77 gminna ewidencja zabytków nr 656);

27) budynek mieszkalny nr 37 (dz. nr 80/1 gminna ewidencja zabytków nr 657);

28) budynek mieszkalny nr 38 z 1900r. (dz. nr 81 w gminna ewidencja zabytków nr 658);

29) budynek mieszkalny nr 39 z XIX/XX w. (dz. nr 82 w gminna ewidencja zabytków nr 659);

30) budynek mieszkalny nr 41 z 1900r. (dz. nr 88 w gminna ewidencja zabytków nr 660);

31) budynek mieszkalny nr 41 z XIXw.;

32) budynek mieszkalny nr 45 z 1900r. (dz. nr 192/1 w gminna ewidencja zabytków nr 661);

33) budynek gosp. - stodoła nr 45 z 1900r. (dz. nr 192/1 w gminna ewidencja zabytków nr 662);

34) budynek mieszkalny nr 54 (dz. nr 181/2, gminna ewidencja zabytków nr 663);

35) budynek mieszkalny nr 57 (dz. nr 193, gminna ewidencja zabytków nr 664);

36) budynek mieszkalny nr 58 (dz. nr 299, gminna ewidencja zabytków nr 666);

37) budynek gosp. nr 58 (dz. nr 299, gminna ewidencja zabytków nr 667);

38) budynek mieszkalny nr 59 (dz. nr 298, gminna ewidencja zabytków nr 665);

39) kapliczka przydrożna (dz. nr 298, gminna ewidencja zabytków nr 669)

- w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych, wszelkie działania dotyczące chronionych cech zabytkowej zabudowy wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla oznaczonych na rysunku planu obiektów dopuszcza się remonty, przystosowanie ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, a także rozbiórkę obiektu w sytuacji jego złego stanu technicznego, przy uzgodnieniu w/w działań z właściwym konserwatorem zabytków;

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej zabudowy osadniczej, której granice oznaczone są na rysunku planu odpowiednim symbolem.

1) W strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady:

- a) ochrona i uzupełnienie historycznej zieleni, w szczególności wzdłuż dróg oraz zieleni wysokiej związanej z historycznymi siedliskami,
- b) ochrona historycznych nawierzchni komunikacyjnych oraz elementów małej architektury, w tym ogrodzeń,
- c) zachowanie układu komunikacyjnego i historycznego planu wsi,
- d) zachowanie czytelności granic historycznej zwartej zabudowy wiejskiej,
- e) zachowanie najcenniejszych elementów historycznej struktury przestrzennej i w sposób harmonijny kształtowanie współczesnych elementów zabudowy z poszanowaniem przestrzenno architektonicznych wartości historycznego zagospodarowania,
- f) usunięcie lub restylizacja lub rekompozycja elementów dysharmonijnych zagospodarowania,
- g) kontynuacja występujących historycznie tradycji budowlanych w nowej zabudowie,
- h) projektowanie nowej zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym, w oparciu o projekty nawiązujące do tradycji budowlanej miejscowości i regionu
- i) zalecane proporcje rzutu dla nowej zabudowy mieszkaniowej: 1:1,5 do 1:2,5;

2) W granicach strefy ochrony konserwatorskiej działania w obrębie obiektów zabytkowych wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 11.

Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych

1. Obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych:

- a) w ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego,
- b) na terenach o ustalonym dostępie ogólnym lub publicznym.

2. Dla ogrodzeń ustala się:

1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie;

2) na terenach przeznaczonych w planie dla funkcji mieszkaniowych lub mieszkaniowo usługowych:

- a) wymaga się ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,
- b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni

- ażurowej części ogrodzenia między słupami,
c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych;
3) ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.

§ 12.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.
2. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych. Dla terenów o naturalnych predyspozycjach do występowania zjawisk osuwiskowych obowiązują ustalenia § 9 ust. 3.

§ 13.

Scalanie i podział nieruchomości

na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.

§ 14.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych ustala się:
 - 1) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku; wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów;
 - 2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
2. Ustalenia dotyczące zmiany sposobu użytkowania: w budynkach wielorodzinnych przeznaczanie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku.
3. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania: zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku.
4. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.
5. Wyklucza się lokalizację budowli o wysokości przekraczającej 100m.
6. Na terenie objętym planem znajduje się linia średniego napięcia, w sąsiedztwie linii energetycznych obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi:
dla linii energetycznej średniego napięcia 15 kV, szerokość tej strefy wnosi 14m, tj. po 7 m na każdą stronę od osi słupów, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii polegającej na jej skablowaniu
- w strefie ograniczeń wysokość zagospodarowania (obiektów) i usytuowanie obiektów na

stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej.

7. Ograniczenia zabudowy w sąsiedztwie drogi krajowej nr 1 klasy GP (główna ruchu przyspieszonego – jednopasowa):

1) nowe budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego (hotele, pensjonaty) oraz użyteczności publicznej winny być sytuowane w odległości zapewniającej dopuszczalne poziomy hałasu i wibracji określone w przepisach o ochronie środowiska;

2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;

3) ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenach objętych planem przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z planowanego obejścia miejscowości Kolonia Ostrowicka w ciągu drogi krajowej należy do zadań własnych inwestora,

4) do czasu realizacji obejścia miejscowości Kolonia Ostrowicka (drogi oznaczonej jako 01.KD.GP) dla terenów położonych w sąsiedztwie dróg oznaczonych jako 03.KD.L, 05.KD.D, 07.KD.L oraz części drogi 02.KD.G obowiązują ustalenia jak dla terenów w rejonie drogi GP w zakresie dotyczącym:

- a) powiązań z lokalnym układem drogowym,
- b) lokalizacji nowych obiektów budowlanych,
- c) obsługi komunikacyjnej terenów przyległych.

8. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami nieprzekraczalne linie zabudowy od lasów wynoszą minimum 12m.

9. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar na podstawie przepisów odrębnych.

10. Przez teren 01.PU przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, w sąsiedztwie gazociągu obowiązują zasady, w tym w szczególności strefy ograniczenia zagospodarowania wzdłuż gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelkie zamierzenia projektowe na tym terenie wymagają uzgodnienia z aktualnym zarządcą gazociągu.

11. Za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu ustalone w prawomocnej decyzji.

12. Wszelkie projekty lokalizacji obiektów i urządzeń w sąsiedztwie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 231 wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.

§ 15.

Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy

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

2. Do dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym zalicza się

1) drogę krajową nr 1 – 01.KD.GP ulica klasy GP – główna ruchu przyspieszonego, droga krajowa nr 1, zakłada się przebudowę przebiegu tej drogi polegającą na korekcie przebiegu zgodnie z założeniami studium;

2) drogę wojewódzką nr – 02.KD.G. – ulica klasy G – główna, droga wojewódzka nr 231, zakłada się przebudowę tej drogi polegającą na korekcie przebiegu zgodnie z założeniami studium.

3. Układ dróg publicznych o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi i ulice gminne:

- 1) ulice klasy L - lokalna: 03.KD.L, 04.KD.L, 07.KD.L, 09.KD.L;
- 2) ulica klasy D – dojazdowa: 05.KD.D, 06.KD.D, 08.KD.D;
- 3) dojazdy oznaczone jako wydzielania wewnętrzne: 10/1.4.KX, 14/1.1.KX, 16/1.1.KX, 21/1.3.KX;
- 4) do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.
- 5) do czasu realizacji obejścia miejscowości Kolonia Ostrowicka tj. drogi oznaczonej jako 01.KD.GP istniejące drogi oznaczona w planie jako 03.KD.L, 05.KD.D, 07.KD.L zaliczane będą do dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, posiadać będą klasę GP i podlegać będą obowiązującym dla niej wytycznym określonymi w przepisach odrębnych dla dróg publicznych i ich usytuowania.
- 4.** Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą dojazdy, ciągi pieszo jezdne i ciągi piesze oznaczone na rysunku planu.
- 5.** Dla komunikacji rowerowej ustala się:
 - 1) lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) w zależności od potrzeb mieszkańców gminy wskazana jest lokalizacja innych tras rowerowych:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z właściwym zarządcą terenu,
 - b) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania.
- 6.** Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
 - 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni całkowitej domu do 150m² - 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny, dla budynku o powierzchni całkowitej domu powyżej 150m² - dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde następne 40m² powierzchni ogólnej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
 - c) dla innych funkcji: nie mniej niż 1 miejsce na 30m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
 - 3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
 - 4) lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

§ 16.

Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy

- 1.** Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:
 - 1) w liniach rozgraniczających dróg, z wyłączeniem drogi krajowej, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
 - 2) w wyznaczonych pasach technicznych,

- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, z wyłączeniem terenów wzdłuż drogi krajowej,
- 4) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania.

2. Zasady obsługi:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego gminnego systemu wodociągowego z ujęcia gminy sąsiedniej w Smętowie Górnym,
- b) wodę dla celów p.poż. zapewni się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty,
- c) główne elementy rozbudowy systemu wodociągowego:
 - teren objęty planem jest zasilany z wodociągu położonego w gminie Smętowo Graniczne biegnącej w drodze wojewódzkiej,
 - dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych w projektowanych ulicach dojazdowych i ciągach pieszo jezdnych oraz pasach technicznych infrastruktury.

2) odprowadzenie ścieków:

- a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wyłączeniem terenów przemysłowych 01.PU oraz usługowych 02.UU,
- b) po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obowiązuje likwidacja zbiorników bezodpływowych i podłączenie obiektów do sieci. Nie dopuszcza się równoległego funkcjonowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych,
- c) ścieki z terenów przemysłowych (01.PU) i usługowych (02.UU) należy oczyszczać na własnych urządzeniach podczyszczających stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie norm oraz gestora sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych,
- e) należy dążyć w razie możliwości do wyprzedzającego w stosunku do wprowadzonego zainwestowania realizowania kanalizacji sanitarnej,
- f) główne elementy docelowego systemu kanalizacji sanitarnej:
 - realizacja kanalizacji sanitarnej nastąpi po wybudowaniu drugiej w gminie oczyszczalni ścieków w miejscowości Mała Karczma lub budowie głównej przepompowni ścieków dla południowej części gminy w miejscowości Mała Karczma i przepompowanie ścieków do zlewni oczyszczalni ścieków w Gniewie:
 - przewiduje się realizację kanalizacji sanitarnej dla istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy w systemie grawitacyjno – pompowym,
 - główna przepompownia ścieków P-1 w granicach terenu, której zlewnia obejmuje przeważającą część wsi w tym prawie cała zabudowę istniejącą,
 - dla terenów zabudowy projektowanej przewiduje się cztery małe przepompownie ścieków,
 - Zakłada się przepompowanie ścieków z przepompowni P4 i P5 do kanalizacji sanitarnej w zlewni przepompowni P1,
 - ścieki z przepompowni P2 i P3 wtłoczone do projektowanego kolektora tłoczego z przepompowni P1 do projektowanej oczyszczalni ścieków (lub przepompowni) w Małej Karczmie,

- kanały sanitarne zlokalizowano w liniach rozgraniczających dróg istniejących i projektowanych z wyłączeniem drogi krajowej lub pasach technicznych infrastruktury

3) odprowadzenie wód deszczowych zagospodarowanie;

- a) odprowadzenie wód opadowych odbywa się do Strugi Młyńskiej i istniejących rowów melioracyjnych i naturalnych zbiorników wodnych w jej zlewni – powierzchniowych,
- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych na terenach przemysłowych, składowych, baz transportowych, z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych – przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- c) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z terenów:
 - PU – tereny funkcji przemysłowych i usługowych, do systemu odwadniającego niezależnego od drogi krajowej
 - UU – tereny funkcji usługowych, do systemu odwadniającego niezależnego od drogi krajowej,
 - dróg publicznych: KD.GP – droga klasy główna ruchu przyspieszonego i KD.G – droga klasy G – główna, oraz dróg niższej klasy obsługujących tereny o przeznaczeniu określonym w planie jako PU, UU,
- d) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora;
- e) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w punkcie 1) i 2), mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi,
- f) wszystkie wyloty do odbiorników należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zielonych lub rolnych z zapewnieniem dojazdu;

4) zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejącą linię energetyczną średniego napięcia i niskiego napięcia,
- b) dopuszcza się budowę sieci średniego napięcia w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej oraz w liniach rozgraniczających dróg, z wyłączeniem drogi krajowej, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą drogi,
- c) dopuszcza się sukcesywną przebudowę i skablowanie istniejących linii napowietrznych średniego napięcia,
- d) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną nn będzie się odbywać z istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu i położonych poza planem oraz projektowanych stacji transformatorowych,
- e) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, poza stacjami istniejącymi, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich;

5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych nisko emisyjnych lub nie emisyjnych źródeł, spełniających obowiązujące normy;

- 6) zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych lub sieci;
- 7) w zakresie usuwania odpadów obowiązuje utylizacja odpadów stałych poza terenem objętym planem na zorganizowanym wysypisku odpadów, odpadki poprodukcyjne utylizują i wywożą podmioty gospodarcze we własnym zakresie, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Miejskiej w Gniewie.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§17.

Ustalenia dla terenu 01.PU

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji przemysłowych i usługowych;

- 1) teren przeznaczony jest dla lokalizacji funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu);
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji;
- 3) wyklucza się:
 - a) lokalizację funkcji usług publicznych
 - b) lokalizację usług w budynkach zamieszkania zbiorowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 6m, powierzchnia nośnika do 12m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:
 - a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
 - b) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi drogi oznaczonej na rysunku planu jako 01.KD.GP,
 - c) obowiązuje wprowadzenie zieleni w postaci zwartych grup drzew i krzewów odpowiednich geograficznie i siedliskowo w pasie 15 m pomiędzy granicą lasu stanowiącą północną granicę planu, a oznaczona na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 25 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.GP,
 - b) w odległości minimum 15 m od granicy lasu stanowiącego północną granicę planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 17 m, dla budowli dowolna,
 - b) kształt dachu dowolny;
- 4) zasady podziału na działki:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych 5000 m²,
 - b) pozostałe parametry działek dowolne;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na

- 1) całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 80; w sąsiedztwie gazociągu obowiązują ustalenia § 14 ust. 10.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na teren poprzez jeden bezpośredni zjazd zbiorczy z drogi krajowej nr 1 za zgodą i na warunkach zarządcy drogi krajowej,
 - b) przebudowa drogi krajowej związana z budową zjazdu na teren 01.PU spoczywa na inwestorze;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj. użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. Stawka procentowa: dla całego terenu 01.PU nie dotyczy.

§ 18.

Ustalenia dla terenu 02.UU

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej,

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie funkcji podstawowej, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 150m²;
- 2) wyklucza się:
 - a) lokalizację funkcji obsługi komunikacji,
 - b) lokalizację funkcji w obiektach o dużym zatrudnieniu,
 - c) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiorą i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielania wewnętrznego 02/1.1.Ks dla przepompowni ścieków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu

dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, powierzchnia nośnika do 4m²; jeden nośnik na działce.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic 04.KD.L,
 - b) minimum 25 m od krawędzi jezdni ulic 05.KD.D;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m,
 - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalnie 2500m²,
 - b) szerokość frontów działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 1 obowiązują ograniczenia dla lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z § 14 ust. 7.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) obsługa komunikacyjna: wjazd na teren i poszczególne działki z dróg 04.KD.L. i 05.KD.D;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj. użytkowanie rolnicze – uprawy polowe oraz lokalizacje zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. Stawka procentowa: dla terenu 02/1.1.Ks nie dotyczy.

Dla pozostałej części terenu 02.UU ustala się stawkę procentową zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 19.

Ustalenia dla terenu 03.R/ZL

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze i lasy;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielienia wewnętrznego 03/1.1.KX przeznacza się dla dojazdu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

cały teren elementarny wchodzi w skład korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia w § 9;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz lokalizacji budynków.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wjazd na teren z drogi 03.KD.D, 05.KD.D oraz dojazdu 03/1.1.KX,
- b) wyklucza się organizację nowych wjazdów z drogi 03.KD.D, 05.KD.D do czasu realizacji obejścia miejscowości Kolonia Ostrowicka;

2) dla dojazdu 03/1.1.KX ustala się:

- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających: minimalnie 6m,
- b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny,
- c) obowiązuje zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi oznaczonej jako 01.KD.GP (nowy odcinek drogi krajowej nr 1).

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Stawka procentowa: dla całego terenu 03.R/ZL nie dotyczy.

§ 20.

Ustalenia dla terenu 04.R/ZL

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze i lasy;

1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

cały teren elementarny wchodzi w skład korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia w § 9.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz lokalizacji budynków.

7. Obsługa komunikacyjna:

zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wjazd na teren z drogi 05.KD.D,
- b) wyklucza się organizację nowych wjazdów z drogi 05.KD.D do czasu realizacji obejścia miejscowości Kolonia Ostrowicka;

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Stawka procentowa: dla całego terenu 04.R/ZL nie dotyczy.

§ 21.

Ustalenia dla terenu 05.MN.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację funkcji usług turystycznych,
- b) lokalizację zabudowy zagrodowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

- a) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic 04.KD.L,
- b) minimum 25 m od krawędzi jezdni ulic 05.KD.D;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
- b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
- c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 40°- 45°;

4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

5) zasady podziału na działki:

- a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
- b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 20 do 30m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleniców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 1 obowiązują ograniczenia dla lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z § 14 ust. 7.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wjazd na działki z drogi 04.KD.L, 05.KD.D,
- b) wyklucza się organizację nowych wjazdów z drogi 05.KD.D do czasu realizacji obejścia miejscowości Kolonia Ostrowicka;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj. użytkowanie rolnicze – uprawy polowe oraz lokalizacje zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30% dla całego terenu 05.MN.

§ 22.

Ustalenia dla terenu 06.MN

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację funkcji usług turystycznych,
- b) lokalizację zabudowy zagrodowej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) na terenie wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 06/1.1.UU dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej,
- b) teren wydzielania wewnętrznego 06/1.2.KX przeznacza się dla dojazdu,
- c) teren wydzielania wewnętrznego 06/1.3.W stanowi istniejący ciek wodny Struga Młyńska,
- d) teren wydzielania wewnętrznego 06/1.4.Ks dla przepompowni ścieków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

zasady kształtowania zasobu zieleni:

- a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
- b) obowiązuje zachowanie w stanie naturalnym przebiegu Strugi Młyńskiej położonej w granicach wydzielania wewnętrznego 06/1.3.W,
- c) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu wzdłuż Strugi Młyńskiej obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego terenu,
- d) wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu jako 02.KD.G obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

- a) minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 04.KD.L, 06.KD.D,
- b) minimum 10 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.G,
- c) minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdu 06/1.2.KX,
- d) minimum 10 m od Strugi Młyńskiej;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
 - 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 40°- 45°;
 - 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
 - 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 20 do 30m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
 - 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na 1) całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) przez teren elementarny przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 6.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na działki z drogi 04.KD.L, 06.KD.D oraz dojazdu 06/1.2.KX;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6;
- 3) dla dojazdu 06/1.2.KX ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 8m, zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m,
 - b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj w szczególności użytkowanie rolnicze – uprawy polowe oraz lokalizacje zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. Stawka procentowa: dla terenów 06/1.2.KX, 06/1.3.W i gruntów będących własnością gminy nie dotyczy.

Dla pozostałej części terenu 06.MN ustala się stawkę procentową zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 23.

Ustalenia dla terenu 07.R

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;

- 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania: na terenie wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 07/1.1 dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, po granicy wydzielenia wewnętrznego 07/1.1;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,2,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolna;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,

c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 40°- 45°;

4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

5) zasady podziału na działki: minimum 3000m²;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: poza terenem wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 07/1.1 obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na teren z drogi 04.KD.L;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Stawka procentowa: dla całego terenu 07.R nie dotyczy.

§ 24.

Ustalenia dla terenu 08.R/ZL

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze i lasy;

1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

cały teren elementarny wchodzi w skład korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia w § 9.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie

ustala się.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz lokalizacji budynków.

7. Obsługa komunikacyjna:

zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wjazd na teren z drogi 03.KD.L 06.KD.D,
- b) wyklucza się organizację nowych wjazdów z drogi 03.KD.D do czasu realizacji obejścia miejscowości Kolonia Ostrowicka.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Stawka procentowa: dla całego terenu 08.R/ZL nie dotyczy.

§ 25.

Ustalenia dla terenu 09.MN

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się: lokalizację funkcji usług turystycznych;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielienia wewnętrznego 09/1.1.IT dla pasa infrastruktury o szerokości minimum 4m.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
 - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 25 m od krawędzi jezdni ulic 03.KD.L,
 - b) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic 04.KD.L oraz 06.KD.D;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 40°- 45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:

- a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
- b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 20 do 30m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 1 obowiązują ograniczenia dla lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z § 14 ust. 7.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na działki z drogi 03.KD.L, 04.KD.L, 06.KD,
 - b) wyklucza się organizację nowych wjazdów z drogi 03.KD.D, do czasu realizacji obejścia miejscowości Kolonia Ostrowicka;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe z wykluczeniem zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30% dla całego terenu 09.MN.

§ 26.

Ustalenia dla terenu 10.MU

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie:
 - a) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) zabudowy wielorodzinnej jedynie dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu;
- 2) dla funkcji usługowych ustala się:
 - a) wyklucza się lokalizację usług publicznych,
 - b) wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych,
 - c) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - d) dopuszcza się przy zachowaniu ustaleń planu funkcje obsługi komunikacji jak: serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów dla terenu posiadającego zjazd z dojazdu 10/1.3.KX;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydziałów wewnętrznych 10/1.1.KX, 10/1.2.KX, 10/1.3.KX, 10/1.4.KX przeznacza się dla dojazdów,
 - b) teren wydziałów wewnętrznych 10/1.5.ZP przeznacza się dla zieleni parkowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

zasady kształtowania zasobu zieleni:

- a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
- b) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu wzdłuż dróg 01.KD.GP oraz 02.KD.G obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego terenu stanowiących zieleń izolacyjną od w/w dróg.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część terenu elementarnego położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 3;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 2.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 25 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.GP,
 - b) minimum 20 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.G,
 - c) minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.G (w rejonie dojazdu 10/1.1.KX),
 - d) minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 08.KD.D oraz dojazdu 10/1.1.KX, 10/1.2.KX, 10/1.3.KX, 10/1.4.KX,
 - e) minimum 6 m od wydzielenie wewnętrzne 10/1.5.ZP;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 40°- 45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: do 30m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich

użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleni i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 6;
- 3) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 1 obowiązują ograniczenia dla lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z § 14 ust. 7.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na działki dojazdów 10/1.1.KX 10/1.2.KX; 10/1.3.KX; 10/1.4.KX;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6;
- 3) dla dojazdu 10/1.1.KX ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających: zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m,
 - b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem po obu stronach jezdni;
- 4) dla dojazdu 10/1.2.KX ustala się:
 - a) szerokość w minimum 8m w liniach rozgraniczających: zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m,
 - b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 5) dla dojazdu 10/1.3.KX ustala się:
 - a) szerokość w minimum 6m w liniach rozgraniczających,
 - b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny;
- 6) dla dojazdu 10/1.4.KX ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających: zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m,
 - b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) obowiązuje zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi oznaczonej jako 01.KD.GP (nowy odcinek drogi krajowej nr 1).

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj. użytkowanie rolnicze – uprawy polowe z wykluczeniem zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. Stawka procentowa: dla terenów 10/1.1.KX, 10/1.2.KX, 10/1.3.KX 10/1.4.KX, 10/1.5.ZP i gruntów będących własnością gminy nie dotyczy.

Dla pozostałej części terenu 10.MU ustala się stawkę procentową zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 27.**Ustalenia dla terenu 11.MU****1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie:

- a) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) zabudowy wielorodzinnej jedynie dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu;
- 2) dla funkcji usługowych ustala się:
- a) wyklucza się lokalizację usług publicznych,
 - b) wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych,
 - c) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 11/1.1.UU przeznacza się dla lokalizację zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam:
- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
 - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:
- a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
 - b) wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu jako 02.KD.G obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo;
- 2) w granicach terenu elementarnego wprowadza się oznaczone na rysunku planu zamknięcie kompozycyjne ulicy oznaczonej jako 02.KD.G, dla którego obowiązuje kształtowanie zagospodarowania terenu zgodnie z § 8 ust.1.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
- a) minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg 04.KD.D,
 - b) minimum 20 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.G;
- 2) parametry zagospodarowania terenu dla wydzielania wewnętrznego 11/1.1.UU:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zagospodarowania terenu dla pozostałej części terenu elementarnego:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 4) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dla wydzielania wewnętrznego 11/1.1.UU: dowolny,
 - d) dach dla pozostałej części terenu elementarnego dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°- 25° lub 40°- 45°;
- 5) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 6) zasady podziału na działki:

- a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek dla wydzielienia wewnętrznego 11/1.1.UU: minimalnie 25 m,
 - c) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek dla pozostałej części terenu elementarnego: maksymalnie 30m, d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 7) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 1 obowiązują ograniczenia dla lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z § 14 ust. 7.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na działki z drogi 06.KD.D,
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj w szczególności użytkowanie rolnicze – uprawy polowe.

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30% dla całego terenu 11.MN.

§ 28.

Ustalenia dla terenu 12.R/ZL

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze i lasy;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielania wewnętrznego 12/1.1.W stanowi ciek wodny Struga Młyńska o istniejącym przebiegu,
 - b) teren wydzielania wewnętrznego 12/1.2.W ciek wodny Struga Młyńska skanalizowany wzdłuż linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 01.KD.GP.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

cały teren elementarny wchodzi w skład korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia w § 9.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich

użytkowaniu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) przez teren elementarny przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 6.

7. Obsługa komunikacyjna:

zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi 10/1.4.KX (w granicach terenu 10.MU).

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Stawka procentowa: dla całego terenu 12.R/ZL nie dotyczy.

§ 29.**Ustalenia dla terenu 13.MU**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie:
 - a) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) zabudowy wielorodzinnej jedynie dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu;
- 2) dla funkcji usługowych ustala się:
 - a) wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych,
 - b) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się przy zachowaniu ustaleń planu funkcje obsługi komunikacji jak: serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów istniejące w dniu uchwalenia planu;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 13/1.1.W ciek wodny Struga Młyńska skanalizowany wzdłuż linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 01.KD.GP.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

zasady kształtowania zasobu zieleni:

- a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
- b) obowiązuje zachowanie w stanie naturalnym przebiegu cieku wodnego położonej w granicach wydzielania wewnętrznego 13/1.1.W,
- c) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu wzdłuż cieku wodnego obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego terenu,

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część terenu elementarnego położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 3;

2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 2.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 10 m od krawędzi jezdni drogi 07.KD.L,
 - b) minimum 25 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.GP,
 - c) minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdów 10/1.4.KX (w granicach terenu 10.MN),
 - d) wzdłuż Strugi Młyńskiej oznaczonej jako wydzielenie wewnętrzne 13/1.1.W zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 40°- 45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 20 do 30m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 6;
- 3) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 1 obowiązują ograniczenia dla lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z § 14 ust. 7;
- 4) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem obiekt do likwidacji kolidujący z przewidywanym skanalizowanym odcinkiem cieku wodnego Struga Młyńska.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na działki z drogi 07.KD.L, oraz dojazdu 10/1.4.KX (w granicach terenu 10.MN),
 - b) wyklucza się organizację nowych wjazdów z drogi 07.KD.D, do czasu realizacji obejścia miejscowości Kolonia Ostrowicka;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj. użytkowanie rolnicze – uprawy polowe z wykluczeniem zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. Stawka procentowa: dla terenów 13/1.1.W i gruntów będących własnością gminy nie dotyczy.

Dla pozostałej części terenu 13.MU ustala się stawkę procentową zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 30.

Ustalenia dla terenu 14.R

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;

ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 14/1.1.KX przeznacza się dla dojazdu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

zasady podziału na działki: minimum 3000m².

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) dla całego terenu elementarnego obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;

2) przez teren elementarny przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 6.

7. Obsługa komunikacyjna:

zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na teren z dojazdu 14/1.1.KX,

b) obowiązuje zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi 02.KD.G.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Stawka procentowa: dla całego terenu 14.R nie dotyczy.

§ 31.

Ustalenia dla terenu 15.MN

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się: lokalizację zabudowy zagrodowej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.1.W stanowi istniejący ciek wodny Struga Młyńska,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.2.KX dla dojazdu,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.3.IT dla przepompowania ścieków,

teren wydzielania wewnętrznego 15/1.4.IT dla pasa infrastruktury o szerokości minimum 4m.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kształtowania zasobu zieleni:

- a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
- b) obowiązuje zachowanie w stanie naturalnym przebiegu cieków wodnych położonych w granicach wydzielania wewnętrznego 15/1.1.W;

2) dla całego terenu elementarnego obowiązuje zakaz wykonywania makroniwelacji.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości minimum 25 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.GP,
- b) wzdłuż wyznaczonej linii zabudowy przez istniejące budynki w sąsiedztwie drogi 01.KD.GP,
- c) wzdłuż istniejącej skarpy zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
- b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
- c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 40°- 45°;

4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

5) zasady podziału na działki:

- a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
- b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 20 do 30m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleni i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 1 obowiązują ograniczenia dla lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z § 14 ust. 7.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazdy indywidualne na działki z drogi 01.KD.GP oraz dojazdu 15/1.2.KX na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi krajowej;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6;
- 3) dla dojazdu 15/1.2.KX ustala się:
 - a) szerokość zgodnie z istniejącymi liniami rozgraniczającymi,
 - b) urządzenie: jak ciąg pieszo-jezdny.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe z wykluczeniem zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. Stawka procentowa: dla całego terenu 15.MN nie dotyczy.

§ 32.

Ustalenia dla terenu 16.MU

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie:
 - a) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) zabudowy wielorodzinnej jedynie dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu;
- 2) dla funkcji usługowych ustala się:
 - a) wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych,
 - b) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się przy zachowaniu ustaleń planu funkcje komercyjne (w rozumieniu planu) istniejące w dniu uchwalenia planu w tym ich rozbudowę;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielen wewnętrznych 16/1.1.KX przeznacza się dla dojazdu,
 - b) teren wydzielen wewnętrznych 16/1.2.W stanowi istniejący ciek wodny Struga Młyńska,
 - c) teren wydzielen wewnętrznych 16/1.3.KX przeznacza się dla dojazdu,
 - d) teren wydzielen wewnętrznych 16/1.4.Ks dla przepompowni ścieków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

zasady kształtowania zasobu zieleni:

- a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
- b) obowiązuje zachowanie w stanie naturalnym przebiegu Strugi Młyńskiej położonej w granicach wydzielen wewnętrznych 16/1.2.W,
- c) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu wzdłuż Strugi Młyńskiej obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego terenu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

część terenu elementarnego położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 3.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 08.KD.D oraz dojazdów 16/1.1.KX, 16/1.3.KX,
 - b) minimum 10 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.G,
 - c) minimum 10 m od Strugi Młyńskiej oznaczonej jako wydzielanie wewnętrzne 16/1.2.W;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 40°- 45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 20 do 30m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleni i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 14 ust. 6;
- 3) dla terenów wzdłuż linii rozgraniczających drogi oznaczonej jako 02.KD.G obowiązują ustalenia § 15 ust. 12.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi 07.KD.L, 08.KD.D oraz dojazdu 16/1.1.KX, 16/1.3.KX;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6;
- 3) dla dojazdu 16/1.1.KX ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających: minimalnie 6m, zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m,

b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny;

4) dla dojazdu 16/1.3.KX ustala się:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających: minimalnie 8m, zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m,

b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;

2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe z wykluczeniem zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. Stawka procentowa: dla całego terenu 16.MU nie dotyczy.

§ 33.

Ustalenia dla terenu 17.R

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

cały teren elementarny wchodzi w skład korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia w § 9.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

zasady podziału na działki: minimum 3000m².

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

dla całego terenu elementarnego obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

7. Obsługa komunikacyjna:

zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi 02.KD.G.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Stawka procentowa: dla całego terenu 17.R nie dotyczy.

§ 34.

Ustalenia dla terenu 18.MU

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie:

a) zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

b) zabudowy wielorodzinnej jedynie dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu;

2) dla funkcji usługowych ustala się:

a) wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych,

b) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 18/1.1.UU przeznacza się dla lokalizacji zabudowy

usługowej,

b) teren wydzielania wewnętrznego 18/1.2.W stanowi istniejący ciek wodny,

c) teren wydzielen wewnętrznego 18/1.3.ZL las,

d) teren wydzielen wewnętrznego 18/1.4.KX przeznacza się dla dojazdu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

zasady kształtowania zasobu zieleni:

a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,

b) obowiązuje zachowanie w stanie naturalnym przebiegu cieku wodnego położonej w granicach wydzielania wewnętrznego 18/1.2.W,

c) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu wzdłuż cieku wodnego obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego terenu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) część terenu elementarnego położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 3;

2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 2.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:

a) minimum 10 m od krawędzi jezdni drogi 07.KD.L,

b) minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 08.KD.D,

c) minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdów 18/1.4.KX i 21/1.1.KX (w granicach terenu 21.MN),

d) minimum 10m od cieku wodnego oznaczonej jako wydzielenie wewnętrzne 18/1.2.W,

e) minimum 12m od lasu oznaczonej jako wydzielenie wewnętrzne 18/1.3.ZL;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,

b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,

c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 40°- 45°;

4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

- 5) zasady podziału na działki:
- a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 20 do 30m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) wjazd na działki z drogi 07.KD.L, 08.KD.D oraz dojazdów 18/1.4.KX i 21/1.1.KX (w granicach terenu 21.MN),
 - b) wyklucza się organizację nowych wjazdów z drogi 07.KD.D, do czasu realizacji obejścia miejscowości Kolonia Ostrowicka;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6;
- 3) dla dojazdu 18/1.4.KX ustala się:
- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających: minimalnie 6m, zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m,
 - b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj. użytkowanie rolnicze – uprawy polowe z wykluczeniem zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenu wydzielania wewnętrznego 18/9.1 i gruntów będących własnością gminy.

Dla pozostałej części terenu 18.MU nie dotyczy.

§ 35.

Ustalenia dla terenu 19.UU

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu

zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

współczesnej:

teren elementarny położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 3.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: po obrysie istniejącego budynku;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy ustalonymi w planie,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 40°- 45°,
 - d) dla istniejącego w dniu uchwalenia planu obiektu dopuszcza się dach płaski;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: wyklucza się wydzielanie nowych działek,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: nie ustala się,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) wjazd na teren z dróg 07.KD.L i 09.KD.L przy czym dla nowo projektowanych funkcji wyklucza się wjazd z drogi 07.KD.D, do czasu realizacji obejścia miejscowości Kolonia Ostrowicka;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6;
- 3) dopuszcza się organizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulicę 09.KD.D.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. Stawka procentowa: dla całego terenu 19.UU nie dotyczy.

§ 36.**Ustalenia dla terenu 20.R/ZL**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze i lasy;

ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) teren wydzielenia wewnętrznego 20/1.1.W ciek wodny.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zakaz lokalizacji nośników

reklamowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kształtowania zasobu zieleni:

- a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
- b) obowiązuje zachowanie w stanie naturalnym przebiegu cieków wodnych położonych w granicach wydziałania wewnętrznego 20/1.1.W;

2) cały teren elementarny wchodzi w skład korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia w § 9.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz lokalizacji budynków.

7. Obsługa komunikacyjna:

zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dojazdów 18/1.4.KX, 21/1.1.KX oraz 21/1.2.KX.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Stawka procentowa: dla całego terenu 20.R/ZL nie dotyczy.

§ 37.

Ustalenia dla terenu 21.MN

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację funkcji usług turystycznych;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) teren wydziału wewnętrznego 21/1.1.KX, 21/1.2.KX, 21/1.3.KX przeznacza się dla dojazdów,
- b) teren wydziału wewnętrznego 21/1.4.W stanowi istniejący ciek wodny,
- c) teren wydziału wewnętrznego 21/1.5.Ks dla przepompowni ścieków,
- d) teren wydziału wewnętrznego 21/1.1.IT dla pasa infrastruktury o szerokości minimum 4m.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładów przestrzennych:

zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

zasady kształtowania zasobu zieleni:

- a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
- b) obowiązuje zachowanie w stanie naturalnym przebiegu cieków wodnych położonych w granicach wydziału wewnętrznego 21/1.4.W,
- c) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu wzdłuż Strugi Młyńskiej obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrów zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 50%

powierzchni tego terenu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 4 m od linii rozgraniczających dróg 09.KD.L,
 - b) minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdów 21/1.1.KX, 21/1.2.KX, 21/1.3.KX,
 - c) minimum 10 m od cieku wodnego oznaczonego jako 21/1.4.W,
 - d) wzdłuż oznaczonych na rysunku planu biogrup;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
 - b) wysokość posadowienia parteru w stosunku do średniej rzędnej terenu wokół budynku maksymalnie: 0,5m,
 - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18°-25° lub 40°- 45°;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 20 do 30m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na działki z drogi 09.KD.L oraz dojazdów 21/1.1.KX, 21/1.2.KX, 21/1.3.KX;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 6;
- 3) dla dojazdu 21/1.1.KX ustala się:
 - a) szerokość w minimum 8m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 4) dla dojazdu 21/1.2.KX ustala się:
 - a) szerokość w minimum 8m w liniach rozgraniczających: zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m,
 - b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 5) dla dojazdu 21/1.3.KX ustala się:

- a) szerokość w minimum 10m w liniach rozgraniczających,
- b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj. użytkowanie rolnicze – uprawy polowe.

9. Stawka procentowa: dla terenów 21/1.1.KX, 21/1.2.KX, 21/1.3.KX, 21/1.4.W, 21/1.5.Ks nie dotyczy.

Dla pozostałej części terenu 21.MN ustala się stawkę procentową zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 4

Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 38.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.KD.GP

1. Przeznaczenie terenu: droga klasy GP - główna ruchu przyspieszonego poza terenem zabudowanym – droga krajowa nr 1.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość: w liniach rozgraniczających minimum 30m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1x2 tj. droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) szerokość pasów ruchu: minimalnie 3,50m;
- 4) elementy wyposażenia: w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 5) dostępność: poprzez skrzyżowania skanalizowane.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne:
 - a) na warunkach zarządcy drogi,
 - b) dopuszcza się oświetlenie drogi ze względu na bezpieczeństwo ruchu w szczególności w obrębie skrzyżowań;
- 5) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach zarządcy drogi;
- 6) obowiązuje skanalizowanie cieku wodnego Struga Młyńska na odcinku przecinającym drogę krajową oznaczonym na rysunku planu jako 01.KD/3.1.W;
- 7) nie dopuszcza się bezpośrednich skrzyżowań z drogami 03/1.1.KX oraz 10/1.4.KX.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

5. Inne ustalenia: zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

6. Stawka procentowa: dla całego terenu 01.KD.GP nie dotyczy.

§ 39.

Ustalenia dla terenu 02.KD.G

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy G –główna poza terenem zabudowanym – droga wojewódzka nr 231.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.25m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: G 1x2 tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie, inne w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) dostępność: poprzez skrzyżowania skanalizowane i zwykłe.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne:
 - a) na warunkach zarządcy drogi,
 - b) w sąsiedztwie istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy obowiązuje wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi wojewódzkiej;
- 5) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach zarządcy drogi.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

5. Inne ustalenia:

- 1) do czasu budowy objazdu miejscowości Kolonia Ostrowicka, który będzie stanowiła nowy korytarz dla drogi krajowej nr 1 droga oznaczona w planie symbolem 02.KD.G (na odcinku obecnie istniejącego przebiegu drogi krajowej) posiadać będzie klasę GP i będzie podlegać obowiązującym dla niej wytycznym określonymi w przepisach odrębnych dla dróg publicznych i ich usytuowania;
- 2) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: dla całego terenu 02.KD.G nie dotyczy.

§ 40.

Ustalenia dla terenu 03.KD.L.

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L - lokalna.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających min.12m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 6 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik po obu stronach jednej, trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia:

- 1) do czasu budowy objazdu miejscowości Kolonia Ostrowicka, który będzie stanowiła nowy korytarz dla drogi krajowej nr 1 istniejąca droga oznaczona w planie symbolem

03.KD.L posiadać będzie klasę GP i będzie podlegać obowiązującym dla niej wytycznym określonymi w przepisach odrębnych dla dróg publicznych i ich usytuowania;

2) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: dla całego terenu 03.KD.L nie dotyczy.

§ 41.

Ustalenia dla terenu 04.KD.L

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L - lokalna.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 6 m;

3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;

4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: dla całego terenu 04.KD.L nie dotyczy.

§ 42.

Ustalenia dla terenu 05.KD.D

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D - dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających min. 12m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 5,5 m;

3) elementy wyposażenia: chodnik po obu stronach jednej strony jezdni;

4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia:

1) do czasu budowy objazdu miejscowości Kolonia Ostrowicka, który będzie stanowiła nowy korytarz dla drogi krajowej nr 1 istniejąca droga oznaczona w planie symbolem 05.KD.D posiadać będzie klasę GP i będzie podlegać obowiązującym dla niej wytycznym określonymi w przepisach odrębnych dla dróg publicznych i ich usytuowania;

2) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: dla całego terenu 05.KD.D nie dotyczy.

§ 43.

Ustalenia dla terenu 06.KD.D

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D - dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 5,0 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: dla całego terenu 06.KD.D nie dotyczy.

§ 44.

Ustalenia dla terenu 07.KD.L

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L - lokalna.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających min. 12m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 6 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik po obu stronach jezdni, trasa rowerowa w liniach rozgraniczających ulicę;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia:

- 1) po wybudowaniu objazdu miejscowości Kolonia Ostrowicka droga 07.KD.L nie ma bezpośredniego połączenia z drogą 01.KD.GP;
- 2) do czasu budowy objazdu miejscowości Kolonia Ostrowicka, który będzie stanowił nowy korytarz dla drogi krajowej nr 1 droga oznaczona w planie symbolem 07.KD.L posiadać będzie klasę GP i będzie podlegać obowiązującym dla niej wytycznym określonymi w przepisach odrębnych dla dróg publicznych i ich usytuowania;

3) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: dla całego terenu 07.KD.L nie dotyczy.

§ 45.

Ustalenia dla terenu 08.KD.D.

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D - dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 5,5 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik po obu stronach jezdni;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: dla całego terenu 08.KD.D nie dotyczy.

§ 46.

Ustalenia dla terenu 09.KD.L

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L - lokalna.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 5,5 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik po obu stronach jednej strony jezdni;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: dla całego terenu 09.KD.L nie dotyczy.

Rozdział 5

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

§ 47.

1. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr

16 poz.78 z późniejszymi zmianami) w planie na cele nierolnicze przeznacza się ogółem 48,7409 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego i organicznego.

2. Łączna suma powierzchni wymagających zgody Marszałka na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (decyzja nr DROŚ.III.AS.7323-4/64/07 z dnia 10.09.2007r.) wynosi 23,2071ha gruntów klasy IV, w tym poszczególnych klas w ha:

- 1) RIVa – 4,5150 ha (w tym 0,0174 ha grunty organiczne);
- 2) RIVb – 16,2301 ha (w tym 0,3941 ha grunty organiczne);
- 3) PsIV – 0,1863 ha (w tym 0,0812 ha grunty organiczne);
- 4) ŁIV – 0,1645 ha (w tym 0,0822 ha grunty organiczne);
- 5) R V – 0,7313 ha grunty organiczne;
- 6) Ps V – 0,1801 ha grunty organiczne;
- 7) Ł V – 0,6786 ha grunty organiczne;
- 8) Ł VI – 0,1219 ha grunty organiczne;
- 9) N – 0,3993 ha grunty organiczne.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

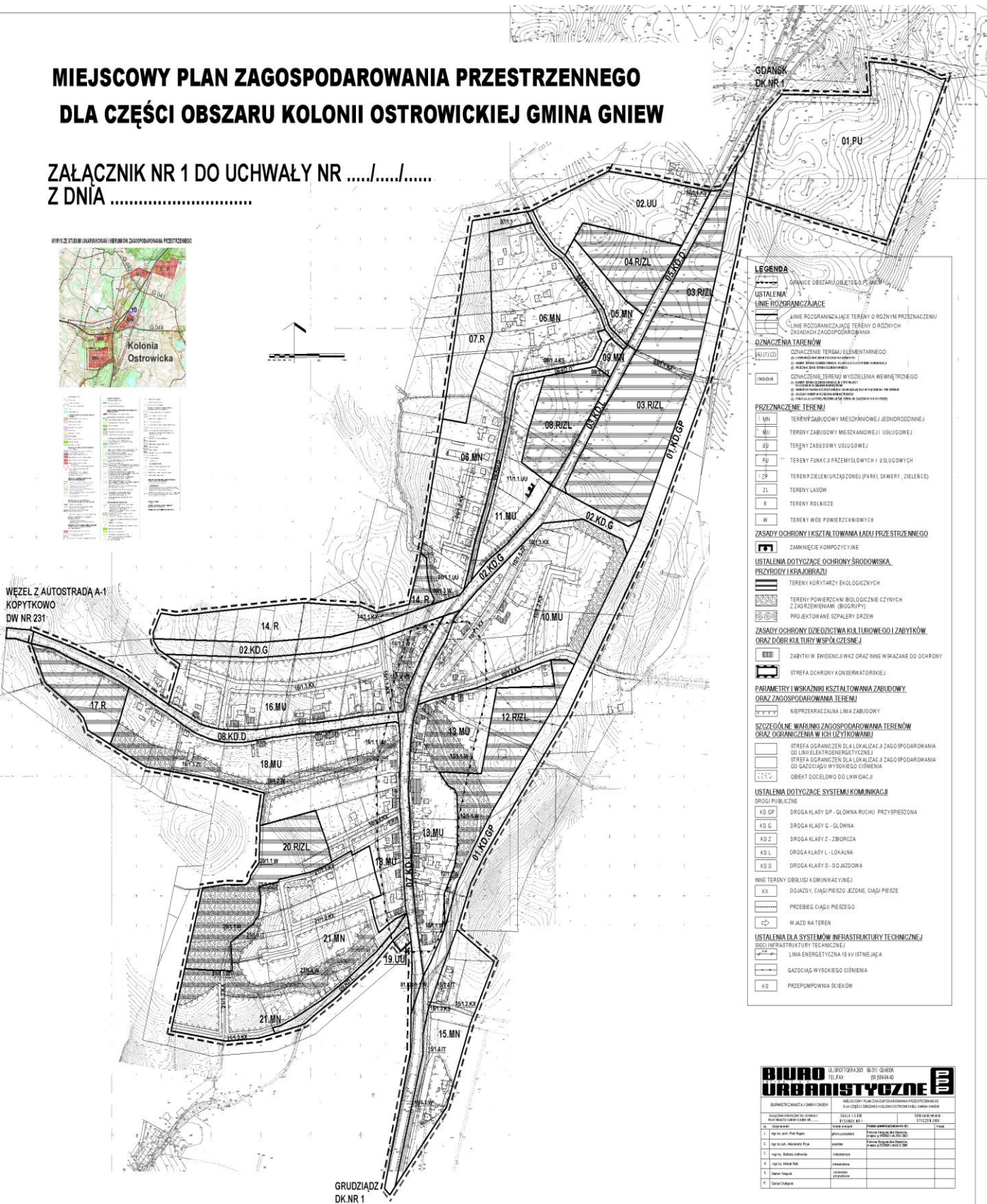
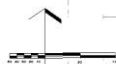
§ 48.

Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc przepisy uchwały nr IV/22/02 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki geodezyjnej nr 192/2, karta mapy 3 w obrębie wsi Kolonia Ostrowicka, gmina Gniew (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 24, poz. 261 z dnia 14 lutego 2003r.).

§ 49.

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

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR/...../.....
Z DNIA**



Druk Nr B/165/08

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kolonii Ostrowickiej zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą nr LII/397/06 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 27 września 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Kolonii Ostrowickiej, gmina Gniew.

Zawiadomienie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ukazało się:

- e) w lokalnej prasie
- f) na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Gniew,
- g) w BIP Urzędu Miasta i Gminy Gniew.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07.11.2007 roku do 28.11.2007 roku. W dniu 21.11.2007 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu upłynął z dniem 12.12.2007 roku.

W okresie przewidzianym do składania uwag do projektu planu po wyłożeniu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Lista nieuwzględnionych uwag nie zawiera żadnych pozycji.

Druk Nr B/165/08

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Kolonii Ostrowickiej, gmina Gniew zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- c) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- d) budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- e) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- f) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w § 3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1)

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- c) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- e) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg gminnych.

Drogi publicznych, za których realizację i utrzymanie odpowiada Gmina Gniew stanowią:

- 1) ulice klasy L - lokalna: 03.KD.L, 04.KD.L, 07.KD.L, 09.KD.L;
- 2) ulica klasy D – dojazdowa: 05.KD.D, 06.KD.D, 08.KD.D;
- 3) dojazdy oznaczone jako wydzielania wewnętrzne: 10/1.4.KX, 14/1.1.KX, 16/1.1.KX, 21/1.3.KX;
- 4) do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego gminnego systemu wodociagowego z ujęcia gminy sąsiedniej w Smętowie Górnym,
- b) wodę dla celów p.poż. zapewnia się z istniejącej i projektowanej sieci wodociagowej, uzbrojonej w hydranty,
- c) główne elementy rozbudowy systemu wodociagowego:

- teren objęty planem jest zasilany z wodociągu położonego w gminie Smętowo Graniczne biegnącej w drodze wojewódzkiej,
- dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych w projektowanych ulicach dojazdowych i ciągach pieszo jezdnych oraz pasach technicznych infrastruktury.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wyłączeniem terenów przemysłowych 01.PU oraz usługowych 02.UU,
- b) po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obowiązuje likwidacja zbiorników bezodpływowych i podłączenie obiektów do sieci. Nie dopuszcza się równoległego funkcjonowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych,
- c) ścieki z terenów przemysłowych (01.PU) i usługowych (02.UU) należy oczyszczać na własnych urządzeniach podczyszczających stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie norm oraz gestora sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych,
- e) należy dążyć w razie możliwości do wyprzedzającego w stosunku do wprowadzonego zainwestowania realizowania kanalizacji sanitarnej,
- f) główne elementy docelowego systemu kanalizacji sanitarnej:
- h) realizacja kanalizacji sanitarnej nastąpi po wybudowaniu drugiej w gminie oczyszczalni ścieków w miejscowości Mała Karczma lub budowie głównej przepompowni ścieków dla południowej części gminy w miejscowości Mała Karczma i przepompowanie ścieków do zlewni oczyszczalni ścieków w Gniewie:
- i) przewiduje się realizację kanalizacji sanitarnej dla istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy w systemie grawitacyjno – pompowym,
- j) główna przepompownia ścieków P-1 w granicach terenu, której zlewnia obejmuje przeważającą część wsi w tym prawie cała zabudowę istniejącą,
- k) dla terenów zabudowy projektowanej przewiduje się cztery małe przepompownie ścieków,
- l) Zakłada się przepompowanie ścieków z przepompowni P4 i P5 do kanalizacji sanitarnej w zlewni przepompowni P1,
- m) ścieki z przepompowni P2 i P3 wtłoczone do projektowanego kolektora tłoczego z przepompowni P1 do projektowanej oczyszczalni ścieków (lub przepompowni) w Małej Karczmie,
- n) kanały sanitarne zlokalizowano w liniach rozgraniczających dróg istniejących i projektowanych z wyłączeniem drogi krajowej lub pasach technicznych infrastruktury.

Główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej:

- a) odprowadzenie wód opadowych odbywa się do Strugi Młyńskiej i istniejących rowów melioracyjnych i naturalnych zbiorników wodnych w jej zlewni – powierzchniowych,
- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych na terenach przemysłowych, składowych, baz transportowych, z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych – przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- c) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z terenów:
 - PU – tereny funkcji przemysłowych i usługowych, do systemu odwadniającego niezależnego od drogi krajowej
 - UU – tereny funkcji usługowych, do systemu odwadniającego niezależnego od drogi krajowej,
 - dróg publicznych: KD.GP – droga klasy główna ruchu przyspieszonego i KD.G – droga klasy G – główna, oraz dróg niższej klasy obsługujących tereny o przeznaczeniu określonym w planie jako PU, UU,
- d) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora;

- e) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w punkcie 1) i 2), mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi,
- f) wszystkie wyloty do odbiorników należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zielonych lub rolnych z zapewnieniem dojazdu;

Wodociągi i przewody kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej realizowane:

1. ze środków budżetowych gminy,
2. istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy).

Linie elektroenergetyczne oraz ewentualne gazociągi realizowane przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające stosowne koncesje.

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XVI/156/08
Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 01 lutego 2008 r.

Druk Nr B/165/08

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Kolonii Ostrowickiej, gmina Gniew**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z Uchwałą Rady Miasta w Gniewie Nr LII/397/06 z dnia 27 września 2006 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu na części obszaru miejscowości Kolonia Ostrowicka, gmina Gniew,

Granice obszaru objętego planem stanowią:

- a) od północy – granica gminy Gniew wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 231, linia przebiegająca wzdłuż północnej granicy działki nr 15 oraz przez teren działki 11 wzdłuż granicy działki nr 17;
- b) od wschodu – wzdłuż linii rozgraniczających planowanego obejścia Kolonii Ostrowickiej drogi krajowa nr 1;
- c) od południa – wzdłuż drogi przebiegającej przez teren działki nr 94 i 99 oraz wzdłuż południowej granicy linii zabudowy położonej przy drodze wojewódzkiej nr 231,
- d) od zachodu – wzdłuż granicy gminy Gniew oraz na zachód od terenów zainwestowania.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 100 ha.

1. Istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu objętego planem.

Obszar objęty planem obejmuje teren położony w granicach administracyjnych gminy Gniew. Teren objęty planem położony jest wzdłuż drogi krajowej nr 1 relacji Gdańsk-Łódź- pld. granica kraju oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 231 relacji Kolonia Ostrowicka- pld. granica gminy Gniew. Kolonia Ostrowicka to niewielka miejscowość składająca się z zabudowań głównie jednorodzinnych oraz zabudowy zagrodowej oraz niewielkimi usługami obsługi rolnictwa i motoryzacji. Poza terenami zabudowanymi obszar opracowania stanowią tereny rolnicze oraz nieużytki, na które składają się tereny podmokłe w rejonie cieków wodnych w tym głównego cieku w tym rejonie Strugi Młyńskiej.

2. Cele planu, struktura funkcjonalno-przestrzenna.

- o) wprowadzenie korekty przebiegu drogi krajowej nr 1 oraz drogi wojewódzkiej nr 231 zgodnie z założeniami przyjętymi w studium gminy Gniew,
- p) tworzenie warunków dla możliwości rozwoju działalności gospodarczej, usługowej, przemysłowej, w tym również terenochłonnej,
- q) stworzenie możliwości funkcjonowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz jej rozwoju w taki sposób, aby ograniczać do minimum uciążliwości wynikające z

- sąsiedztwa drogi krajowej nr 1,
- r) wykreowanie nowych terenów przeznaczonych pod funkcje osiedleńcze przy zachowaniu właściwych dla funkcji chronionych warunków,
 - s) wyznaczenie obszarów i obiektów szczególnie cennych, które należy objąć ochroną ze względu na ich walory kulturowe,
 - t) modernizacja i rozbudowa istniejącego układu drogowego poprawiającego obsługę komunikacyjną terenów zainwestowanych oraz terenów rozwojowych w granicach planu,
 - u) stworzenie możliwości rozszerzenia zasięgu sieci infrastruktury technicznej,

3. Struktura funkcjonalno-przestrzenna przyjęta w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Podstawą do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w planie były wytyczne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Gniew. Najistotniejszym zadaniem dla właściwego funkcjonowania miejscowości było właściwe i staranne wyznaczenie obejścia w ciągu drogi krajowej nr 1 oraz drogi wojewódzkiej nr 231. Zasadniczym i najistotniejszym zadaniem, którego realizacja stanowi podstawowy cel opracowania jest stworzenie możliwości właściwego funkcjonowania miejscowości Kolonia Ostrowicka w kontekście powstania nowych uwarunkowań komunikacyjnych wynikających z realizacji autostrady A1 oraz lokalizacji węzła „Kopytkowo” w gminie Smętowo Graniczne, a także budowy przeprawy mostowej na Wiśle w rejonie Kwidzyna.

Zgodnie z wytycznymi ze studium w opracowywanym planie miejscowym dla Kolonii Ostrowickiej przewidziano dla drogi krajowej nr 1 korektę jej przebiegu wytyczając nowy odcinek trasy poza terenem zabudowy na kierunku wschodnim. Dla drogi wojewódzkiej nr 231 zaproponowano nowy odcinek trasy na północ w stosunku do stanu istniejącego również poza obszarem zabudowy.

Obie drogi zgodnie z koncepcją planu zostały połączone poprzez węzeł również poza obszarem zabudowy.

Przyjęte w planie rozwiązania dla tranzytowego układu drogowego pozwoliły na uwolnienie „starego” odcinka drogi krajowej i wojewódzkiej z tej kategorii ruchu, a tym samym umożliwiły wykorzystanie w/w dróg do obsługi terenów zabudowanych miejscowości.

Wewnętrzny układ drogowy miejscowości został oparty w większości o drogi istniejące.

W planie przyjęto, że rozwój zainwestowania odbywać się będzie poprzez uzupełnienia istniejącej tkanki miejscowości wzdłuż dróg dojazdowych i lokalnych. Głównym założeniem planu jest, iż będzie to zabudowa mieszkaniowa uzupełniona o możliwość lokalizacji usług o charakterze podstawowym. Pewne obostrzenia w zagospodarowaniu terenu wprowadza się dla zabudowy w centrum miejscowości położonej w wyznaczonej w planie strefie ochrony konserwatorskiej gdzie zakłada się ochronę pozostałych elementów historycznych i wkomponowania nowych elementów zabudowy w historyczny układ miejscowości.

W północnej części terenu opracowania wyznaczony został teren przewidziany pod usługi oraz teren pod lokalizację funkcji produkcyjnych i usługowych.

Dla właściwego funkcjonowania omawianych terenów przyjmuje się w planie szeroki zakres usług, z dopuszczeniem lokalizacji funkcji przemysłowych. Ustalenia planu sformułowane są w sposób umożliwiający potencjalnym inwestorom szerokie spektrum działalności zarówno jeśli chodzi o lokalizację funkcji jak również form zabudowy.

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew”.

