

UCHWAŁA NR XXXIV/302/09

**Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 24 czerwca 2009r.**

Druk Nr B/313/09

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Piaseczno, gmina Gniew

Na podstawie: 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, z późn. zm.), 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, z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr164, poz.1587),

- w wykonaniu uchwały nr XVII/166/08 z dnia 27 lutego 2008roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Piaseczno, gmina Gniew uchwala się, co następuje:

-

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Piaseczna gmina Gniew. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 40ha.

2. Granice planu stanowią:

- 1) od północy – północne granice działek 25/2, 30/1;
- 2) od wschodu – droga krajowa nr 1;
- 3) od południa – południowe granice działek 135/1, 173;
- 4) od zachodu – częściowo wzdłuż granicy cieku wodnego dz. nr 159 oraz tereny na zachód od zabudowy istniejącej zgodnie z załącznikiem graficznym do studium.

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 1:1000;
- 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;

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

7) 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;

8) 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, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe o maksymalnej powierzchni 8m²,

- w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku o maksymalnej powierzchni 8m^2 ,

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

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

11) 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 $0,3\text{m}^2$ nie jest reklamą wbudowaną;

12) wartościowy drzewostan – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. $0,05\text{ ha}$ oraz aleje (poza lasami i parkami),

b) drzewa i krzewy objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,

c) drzewa i krzewy, na usunięcie których zezwolenie wydaje odpowiedni organ,

d) drzewa i krzewy, za usunięcie których pobierana jest prawem przewidziana opłata;

13) 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;

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

15) 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;

16) zamknięcie kompozycyjne – wyróżnienie widokowe przestrzeni elementem kompozycji obiektu, obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zieleni;

§ 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:

- 1) kolejny numer terenu elementarnego
- 2) przeznaczenie terenu, a dla dróg publicznych klasę drogi.

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 wydzielen w wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzielen 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 teren wydzielania wewnętrznego jest położony;
- 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie;
- 3) kolejny numer wydzielania wewnętrznego;
- 4) przeznaczenie terenu wydzielania wewnętrznego (w zależności od potrzeb).

§ 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 o różnym przeznaczeniu;
- 3) linie rozgraniczające 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) US – tereny usług sportu
 - d) UK – tereny usług kultu religijnego
 - e) UU – tereny zabudowy usługowej,
 - f) R/ZL – tereny rolnicze i lasy,
 - g) W – tereny wód powierzchniowych;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: punkt widokowy;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) pomnik przyrody

- b) szpalery drzew;
 - 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) obiekt wpisany do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - b) obiekty w gminnej ewidencji zabytków oraz wskazane do ochrony,
 - c) obiekty o chronionej kompozycji,
 - d) strefa ochrony konserwatorskiej obszaru historycznego osadnictwa;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznej,
 - b) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania od cmentarza;
 - 10) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
 - a) tereny dróg publicznych, z oznaczeniem na rysunku planu dróg i ulic wg klas technicznych:
 - KD.L – droga klasy L – lokalna,
 - KD.D – droga klasy D – dojazdowa,
 - b) inne tereny obsługi komunikacyjnej, jak:
 - KDW – dojazdy stanowiące drogi wewnętrzne,
 - CP – ciągi piesze;
 - KP – parking;
 - 11) 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 R – terenach rolniczych położonych na obrzeżach miejscowości.
- 2.** Dla całego terenu objętego planem wyklucza się lokalizację obiektów

wielkopowierzchniowych powyżej 2000m².

3. Na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu jako R i R/ZL dopuszcza się zalesienia użytków rolnych.

4. Dla całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej.

§ 8.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. 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 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 rażąco jaskrawych kolorów;

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

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;

§ 9.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Na obszarze opracowania występuje lipa drobnolistna pomnik przyrody o nr ewidencyjnym 633 zlokalizowany na działce nr 115. Zakres ochrony ustala się zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (Dz.U Dz 2004r. nr 92 poz. 880 z późn. zm.) oraz przepisami odrębnymi.

2. Dla przedsięwzięć zlokalizowanych 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;
 - 5) należy uwzględnić ustalenia dotyczące ochrony gatunkowej zawarte w przepisach odrębnych.
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. W obszarze objętym planem znajduje się obiekt wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
Kościół Parafialny p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny z XIVw. objęty ochrona na podstawie decyzji nr KL.IV/KZ/2/51/62 z dnia 11.09.1962 ujęty w rejestrze zabytków pod nr 326 (dawniej 248).
- wszelkie działania w obrębie obiektu wpisanego do rejestru zabytków mogą być prowadzone wyłącznie na podstawie decyzji zezwalającej na prowadzenie prac przy obiekcie zabytkowym wydanej przez Woj. Konserwatora Zabytków.
2. Ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu obiekty zabytkowe, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) budynek mieszkalny;
 - 2) kapliczka przydrożna obok domu nr 1;
 - 3) kapliczka przydrożna;
 - 4) ogrodzenie cmentarne przy kościele parafialnym;
 - 5) kostnica cmentarza parafialnego;
 - 6) układ zieleni cmentarza parafialnego;
 - 7) Dworek w zespole pofolwarczym;
 - 8) Budynek gospodarczy w zespole po folwarczym;
 - 9) Park w zespole pofolwarczym;

- 10) Spichlerz;
- 11) Szkoła podstawowa 1- wszy budynek;
- 12) Szkoła podstawowa 2- gi budynek;
- 13) Budynek mieszkalny nr 1;
- 14) Budynek mieszkalny nr 8;
- 15) Budynek mieszkalny nr 9;
- 16) Budynek mieszkalny nr 14;
- 17) Budynek mieszkalny nr 20 na przeciw nr 14;
- 18) Budynek mieszkalny 16;
- 19) Dom mieszkalny 21 przy nr 22;
- 20) Chlewik przy nr 22;
- 21) Budynek mieszkalny nr 22;
- 22) Budynek mieszkalny nr 28;
- 23) Budynek mieszkalny nr 35;
- 24) Budynek mieszkalny nr 41;
- 25) Budynek mieszkalny nr 51,
- 26) Zabytkowy cmentarz z budynkiem kaplicy i bramą wejściową
- 27) oraz pozostałe obiekty oznaczone na rysunku planu postulowane do objęcia ochroną

- 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. Rozbiórkę obiektów o wartościach historycznych dopuszcza się w przypadkach stwierdzenia w drodze orzeczenia technicznego przez osobę uprawnioną, stanu technicznego zagrażającego zdrowiu lub mieniu ludzi, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej obiektu i pod warunkiem odtworzenia zabudowy w miejscu wyburzonego obiektu i zastosowaniem materiałów nawiązujących do poprzedniego budynku, przy uzgodnieniu w/w działań z właściwym konserwatorem zabytków.

3. Dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o ochronionej kompozycji ustala się: ochronę występujących historycznych elementów w szczególności: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej oraz wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej, stosowanych materiałów budowlanych.

5. 1) Dla historycznej zabudowy osadniczej wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej obszaru historycznego osadnictwa, oznaczonej na rysunku planu.

2) W strefie ochrony konserwatorskiej wprowadza się następujące zasady:

- a) zachowanie najcenniejszych elementów historycznej struktury przestrzennej i w sposób harmonijny kształtowanie współczesnych elementów zabudowy

- z poszanowaniem przestrzenno architektonicznych wartości historycznego zagospodarowania,
 - b) kontynuacja występujących historycznie tradycji budowlanych w nowej zabudowie,
 - c) zachowanie układu komunikacyjnego i historycznego planu wsi realizowane poprzez ustalenia szczegółowe,
 - d) wyklucza się lokalizacje zabudowy o gabarytach dominujących w stosunku do zabudowy historycznej,
 - e) ochrona i odtworzenie historycznych nawierzchni komunikacyjnych oraz elementów małej architektury, w tym ogrodzeń,
 - f) projektowanie nowej zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym, w oparciu o projekty nawiązujące do tradycji budowlanej miejscowości i regionu,
 - g) zalecane proporcje rzutu dla nowej zabudowy mieszkaniowej: 1:1,5 do 1:2,5;
 - h) ochrona i uzupełnienie historycznej zielni, w szczególności wzdłuż dróg oraz zieleni wysokiej związanej z historycznymi siedliskami,
 - i) wyklucza się dla obiektów o wartościach kulturowych umieszczania reklam na ścianach z wyjątkiem szyldów związanych z prowadzoną działalnością w obrębie budynku bądź działki,
- 3) W granicach strefy ochrony konserwatorskiej działania budowlane wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5.** Obszar w granicach terenów oznaczonych w planie jako 01.R/ZL, 04.R/ZL, 06.R/ZL, 12.R/ZL znajdują się w obszarze ochrony ekspozycji. W celu ochrony miejscowości wyklucza się lokalizację zabudowy, która poprzez swoje gabaryty może zakłócić odbiór wizualny sylwety miejscowości.
- 6.** Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 11.

Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych

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.

§ 12.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

- 1.** Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.
- 2.** Na terenie objętym planem nie występują: 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.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

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) dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni wynikającej z potrzeb tj. mniejszych, niż wynika to z ustaleń szczegółowych na danym terenie;

3) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych o maksymalnie 5% w stosunku do określonej wielkości;

4) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu w ustaleniach szczegółowych;

5) 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:

1) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;

3) dla istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu obiektów dysharmonijny oznaczonych na rysunku planu i nie spełniających ustaleń planu:

a) wyklucza się rozbudowę obiektów i zespołów zabudowy, ustalenie obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów / zespołów lub ich przebudowy zgodnej z ustaleniami planu,

b) docelowo przewiduje się usunięcie lub dekompozycję obiektu

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 (na wschód od granicy planu):

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) dla terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej mogą występować 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;

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. Dla całego terenu objętego planem jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się podpiwniczenie budynków - maksymalnie jedna kondygnacja podziemną.

11. Oznacza się na rysunku planu strefę ograniczeń dla zagospodarowania lokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza oznaczonego jako 05/1.5.ZC o szerokości 50 m od granicy działki cmentarza. W obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r., w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315), w tym: zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły spożywcze oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia

i potrzeb gospodarczych.

§ 15.

Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy

- 1.** Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.
- 2.** Układ dróg publicznych o znaczeniu lokalnym tworzą drogi i ulice gminne:
 - 1) ulice klasy L – lokalne: 01.KD.L droga gminna;
 - 2) ulica klasy D – dojazdowe: 02.KD.D, 03.KD.D, 04.KD.D;
 - 3) dojazdy oznaczone jako wydzielania wewnętrzne: 03/1.1.KDW, 07/1.2.KDW, 08/1.1.KDW;
 - 4) do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.
- 3.** Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą dojazdy, ciągi pieszo jezdne i ciągi piesze oznaczone na rysunku planu.
- 4.** Dla komunikacji rowerowej ustala się:
 - 1) przebieg ścieżki rowerowej „Szlaku Grzymisława”: w liniach rozgraniczających drogi: 01.KD.L;
 - 2) w zależności od potrzeb mieszkańców gminy dopuszcza się lokalizację innych tras rowerowych:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim 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.

7. Dopuszcza się wydzielenie nowych dróg i dojazdów na następujących zasadach:

- 1) dla obsługi co najmniej trzech działek budowlanych szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających,
- 2) dla obsługi nie więcej niż trzech działek budowlanych szerokość minimum 6m w liniach rozgraniczających,
- 3) obowiązuje opracowanie koncepcji obsługi komunikacyjnej dla całego terenu elementarnego lub jego części dla której planowana jest droga.

§ 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, 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 zaopatrzenia w wodę:

- 1) docelowo obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z ujęcia wody w Jeleniu po rozbudowie i połączeniu systemu wodociągowego Piaseczna i Jelenia,
- 2) wodę dla celów p.poż. zapewni się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty,
- 3) główne elementy rozbudowy systemu wodociągowego:
dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych w projektowanych ulicach dojazdowych i dojazdach ciągu pieszych oraz pasach technicznych infrastruktury.

3. Zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wyklucza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 2) 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,

3) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych,

4) należy dążyć w razie możliwości do wyprzedzającego w stosunku do wprowadzonego zainwestowania realizowania kanalizacji sanitarnej,

5) główne elementy docelowego systemu kanalizacji sanitarnej:

a) realizacja kanalizacji sanitarnej nastąpi po rozbudowie i modernizacji oczyszczalni ścieków w miejscowości Gniew:

b) przewiduje się realizację kanalizacji sanitarnej dla istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy w systemie grawitacyjno – pompowym,

4. Zasady odprowadzenia wód deszczowych:

1) odprowadzenie wód opadowych odbywa się do istniejących rowów melioracyjnych i naturalnych zbiorników wodnych w jej zlewni – powierzchniowych,

2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych na terenach 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,

3) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z terenów:

- UU – tereny funkcji usługowych, do systemu odwadniającego niezależnego od drogi krajowej,

4) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora;

5) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w ppkt 2) i 3), mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi,

6) wszystkie wyloty do odbiorników należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zielonych lub rolnych z zapewnieniem dojazdu

7) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej istniejące rowy melioracyjne należy zachować, a ewentualne zasypywanie bądź budowę w ich miejsce rurociągów drenarskich należy uzgodnić z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych,

8) w przypadku zmiany przebiegu istniejących rowów lub kanałów odwadniających wymagany jest kompleksowy projekt odwodnienia w zasięgu ich oddziaływania;

5. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia,
 - 3) dopuszcza się budowę sieci średniego napięcia w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej oraz w liniach rozgraniczających dróg, z wyłączeniem drogi krajowej i wojewódzkiej, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą drogi,
 - 4) dopuszcza się sukcesywną przebudowę i skablowanie istniejących linii napowietrznych średniego napięcia,
 - 5) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną nn będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu oraz położonych poza planem,
 - 6) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, poza stacjami istniejącymi oraz miejscami wyznaczonymi pod nowe projektowane stacje, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich;
- 6. Zasady zaopatrzenia w ciepło:**
- 1) dopuszcza się z indywidualnych nie emisyjny lub nisko emisyjnych źródeł, spełniających obowiązujące normy lub ogrzewanie ze źródeł odnawialnych;
 - 2) dopuszcza się z sieci lub z ogrzewanie zdalaczynne.
- 7. Zasady zaopatrzenia w gaz:** dopuszcza się korzystanie ze źródeł indywidualnych lub z sieci.
- 8. Zasady 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.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 wydzielen wewnętrznych 01/1.1.W przeznaczona dla zbiornika wodnego.
- 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: nie ustala się

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

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla prowadzenia gospodarki rolnej lub miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV.

7. Obsługa komunikacyjna:

zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren drogi 02.KD.D oraz poprzez sąsiednie tereny elementarne.

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

9. Stawka procentowa: dla całego terenu 01.R/ZL nie dotyczy.

§ 18.

Ustalenia dla terenu 02.MN.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

2) dopuszcza się:

a) lokalizację funkcji usługowych w postaci lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielen wewnętrznych 02/1.1.KDW, przeznacza się dla dojazdów,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

zasady lokalizacji reklam: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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 02.KD.D.

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

1) 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;

2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty o chronionej kompozycji, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust

3;

3) 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 4;

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 8 m od linii rozgraniczających ulicy 01.KD.L,
- b) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic 02.KD.D oraz dojazdu 02/1.1.KDW;

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 o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 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: minimum 20m,
- 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;

7. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wjazd na działki z drogi 01.KD.L, 02.KD.D,
- b) dojazdu 02/1.1.KDW;

2) dla dojazdów 02/1.1.KDW ustala się:

1. szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających,
2. nie przelotowych zgodnie z rysunkiem planu zakończone placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5m,
3. urządzenie: dopuszcza się jak dla ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;

3) 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, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

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 02.MN.

§ 19.

Ustalenia dla terenu 03.MN.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację funkcji usługowych w postaci lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
- b) dla terenu wydzielania wewnętrznego 03/1.6.UT lokalizacje usług turystyki w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- c) dla terenu wydzielania wewnętrznego 03/1.6.UT wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych,

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) teren wydzielen wewnętrznego 03/1.1.KDW przeznacza się dla dojazdu,
- b) teren wydzielen wewnętrznego 03/1.2.CP, 03/1.3.CP, 03/1.4.CP, 03/1.5.CP przeznacza się dla ciągów pieszych,
- c) dla terenu wydzielen wewnętrznego 03/1.6.UT dopuszcza się lokalizacje funkcji usług turystyki,
- d) teren wydzielania wewnętrznego 03/1.7.W przeznacza się dla rowu melioracyjnego,
- e) teren wydzielania wewnętrznego 03/1.8.W przeznacza się dla zbiornika wodnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) zasady lokalizacji reklam: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z punktu widokowego położonego w granicach terenu 07.MU.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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 02.KD.D.

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

- 1) 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;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty o chronionej kompozycji, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 3;
- 3) 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 4;

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 8 m od linii rozgraniczających ulicy 01.KD.L,
 - b) minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic 02.KD.D oraz dojazdów 02/1.1.KDW, 07/1.2.KDW,
 - c) zgodnie z ustalonym na rysunku planu otwarciem z punktu widokowego położonego w granicach terenu 07.UU;
- 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 o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 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: minimum 20m,

- 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. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zielenców 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) w granicach terenu elementarnego znajduje się rów melioracyjny oznaczony jako 03/1.7.W, dla którego obowiązuje zachowanie jego przebiegu oraz utrzymanie we właściwym stanie technicznym.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na działki z drogi 01.KD.L, 02.KD.D,
 - b) dojazdu 03/1.1.KDW, 07/1.2.KDW, 08/1.1.KDW
 - c) do istniejącej zabudowy z ciągu pieszego 03/1.3.CP, który pełni funkcję ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) dla dojazdów 03/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: dopuszcza się jak dla ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;
- 3) 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, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 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 03.MN

§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) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) tereny wydziałów wewnętrznych 04/1.1.CP, 04/1.2.CP przeznacza dla ciągów pieszych
- b) tereny wydziałów wewnętrznych 04/1.3.W, 04/1.4.W przeznacza dla zbiornika wodnego.

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: 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 dla prowadzenia gospodarki rolnej lub miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

7. Obsługa komunikacyjna:

zasady obsługi komunikacyjnej: poprzez sąsiednie tereny elementarne.

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) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,

2) dla terenu wydziałów wewnętrznych 05/1.1.UU i 05/1.2.UU dopuszcza się:

- a) lokalizacje usług w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
- b) dopuszcza się lokalizację usług publicznych oraz usług turystyki, a usługi handlu i gastronomii wyłącznie jako towarzyszących funkcji podstawowej;

3) dla pozostałej części terenu elementarnego dopuszcza się:

- a) lokalizację funkcji usługowych wyłącznie w postaci lokali, w budynkach o funkcji mieszkaniowej;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) teren wydziałów wewnętrznych 05/1.1.UU przeznacza się dla usług publicznych,
- b) dla terenu wydziałów wewnętrznych 05/1.2.UU dopuszcza się lokalizację usług
- c) teren wydziałów wewnętrznych 05/1.3.KDW, 05/1.4.KDW przeznacza się dla dojazdów,
- d) teren wydziałów wewnętrznych 05/1.5.ZC przeznacza się dla cmentarza,

- e) teren wydzielen wewnątrznych 05/1.6.KP przeznacza się dla parkingu,
- f) teren wydzielen wewnątrznych 05/1.7.W przeznacza się dla zbiornika wodnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
- 2) w granicach terenu elementarnego 05/1.5.ZC obejmującego swym zasięgiem zabytkowy cmentarz obowiązują następujące zasady:
 - a) zachowanie, pielęgnacja i uzupełnienie historycznej kompozycji zieleni,
 - b) uporządkowanie, odtworzenie i oznakowanie układu alei,
 - c) ochrona obiektów (bramy wejściowej) o chronionej kompozycji zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 10 ust 3.

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:

- 1) 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;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty o chronionej kompozycji, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 3;
- 3) 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 4;
- 4) dla znajdującego się w granicach terenu wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.ZC cmentarza zabytkowego jako terenu do objęcia ochroną konserwatorską, obowiązuje wykonanie projektu rewaloryzacji w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

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 ulicy 01.KD.L, dojazdu 05/1.3.KDW
 - b) minimum 4 m od linii rozgraniczających dojazdu 05/1.4.KDW;
- 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 o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 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: minimum 20m,
 - 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) część terenu elementarnego położona jest w strefie ograniczonego zagospodarowania od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia ogólne § 14 ust. 11.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na działki z drogi 01.KD.L, 02.KD.D, oraz dojazdów 05/1.3.KDW; 05/1.4.KDW;
 - b) wyklucza się bezpośrednie zjazdy z drogi krajowej nr 1
- 2) dla dojazdu 05/1.3.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: dopuszcza się jak dla ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;
- 3) dla dojazdu 05/1.4.KDW ustala się:
 - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) urządzenie: dopuszcza się jak dla ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;
- 3) 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, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 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.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: teren wydzielen wewnątrznych 06/1.1.W przeznacza dla zbiornika wodnego.

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: nie ustala się

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

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla prowadzenie gospodarki rolnej lub miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na teren drogi 01.KD.L oraz poprzez sąsiednie tereny elementarne,

b) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 1.

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

9. Stawka procentowa: dla całego terenu 06.R/ZL nie dotyczy.

§ 23.

Ustalenia dla terenu 07.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 zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.UK dla usług kultu religijnego z cmentarzem zabytkowym,
 - c) teren wydzielen wewnętrznego 07/1.2.KDW przeznacza się dla dojazdu,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu

- 1) zasady lokalizacji reklam: zakaz lokalizacji nośników reklamowych
- 2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z punktu widokowego położonego w granicach terenu elementarnego.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) W granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu pomnik przyrody. Wszelkie prace w obrębie korony drzewa wymagają zgody i nadzoru organu ustanawiającego daną formę ochrony przyrody;
- 2) zasady kształtowania zasobu zieleni:
obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,

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

- 1) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt zabytkowy znajdujący się w rejestrze wojewódzkiego konserwatora zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 1;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty i obszary zabytkowe znajdujące się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 2;
- 3) 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 4;
- 4) w granicach terenu wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.UK wokół Kościoła Parafialnego p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny znajdują się pozostałości cmentarza zabytkowego oznaczone wraz z otoczeniem jako tereny do objęcia ochroną konserwatorską, dla którego obowiązuje wykonanie projektu rewaloryzacji w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków. Obowiązuje ochrona muru oraz zieleni wysokiej wokół terenu cmentarza.

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 01.KD.L oraz dojazdu 07/1.2.KDW,
 - b) minimum 4 m od linii rozgraniczających dojazdu 07/1.3.KDW,

- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m, ustalenie nie dotyczy obiektu zabytkowego kościoła,
 - b) kształt dachu: dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 45°;
- 4) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalnie 1000m²,
 - 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:

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: wjazd na teren i poszczególne działki z dróg 01.KD.L. 07/1.2.KDW, 07/1.3.KDW;
- 2) dla dojazdu 07/1.2.KDW ustala się
 - a) szerokość minimum 10m w liniach rozgraniczających,
 - b) obowiązuje zachowanie placu w rejonie drogi 01.KD.L
 - c) urządzenie: dopuszcza się jak dla ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,
 - d) zakończony placem o zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 15,0x15,0m;
- 3) dla dojazdu 07/1.3.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: dopuszcza się jak dla ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;
- 4) 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.

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

§ 24.

Ustalenia dla terenu 08.MU.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
- 2) dla całego terenu dla funkcji usługowych ustala się:
 - a) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
 - b) wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych,
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielen wewnątrznych 08/1.1.KDW, przeznacza się dla dojazdów i placu,
 - b) teren wydzielen wewnątrznych 08/1.2.CP przeznacza się dla ciągu pieszego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
- 2) Dla terenu placu w granicach wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 08/1.1.KDW obowiązuje:
 - a) odtworzenie historycznej nawierzchni,
 - b) opracowanie jednolitej aranżacji z małą architekturą, zielenią i jednolitym oświetleniem,
 - c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych :za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych,
 - d) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo handlowych, zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo handlowych przy czym ustalenie nie dotyczy wykorzystania terenu placu dla krótkotrwałych imprez;

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:

- 1) 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;
- 2) teren elementarny położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 4;

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 01.KD.L, 03.KD.D oraz dojazdu 08/1.1.KDW
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4, dla,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
 - b) dach dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 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: minimum 20m,
 - 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.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi 01.KD.L, 04.KD.D oraz dojazdów 08/1.1.KDW,
- 2) dla dojazdu 08/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) obowiązuje zachowanie placu w istniejących liniach rozgraniczających
 - c) urządzenie: dopuszcza się jak dla ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;
- 4) 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, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

9. Stawka procentowa: dla całego terenu 08.MU nie dotyczy .

§ 25.

Ustalenia dla terenu 09.US

1. Przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji,

1) dopuszcza się:

- a) lokalizację usług związanych z rekreacją i kulturą fizyczną, sportem (za wyjątkiem sportu wyczynowego), usługi turystyki,
- b) lokalizację usług handlu i gastronomii jako towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu,
- c) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie funkcji podstawowej, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 150m²;

2) wyklucza się lokalizację funkcji w obiektach o dużym zatrudnieniu,

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 09/1.1.W dla zbiornika wodnego.

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: 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 03.KD.D,
- b) 25m od linii rozgraniczających ulicy 03.KD.D w głębi terenu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego obiektu 150m²
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 6,5m,
- b) parametry dachu: główne połacie dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 45°;

4) zasady podziału na działki:

- a) wielkość działek: minimalnie 1500m²,
- 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. Szczegółne 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: wjazd na teren i poszczególne działki z dróg 03.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:

Ustala się stawkę procentową zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego 09.US.

§ 26.

Ustalenia dla terenu 10.MN.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację funkcji usługowych w postaci lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielen wewnętrznych 10/1.1.KDW, przeznacza się dla dojazdów,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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 ulicy 03.KD.D, 04.KD.D oraz dojazdu 10/1.1.KDW
- 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) parametry dachu: główne połacie dwuspadowe o nachyleniu pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 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: minimum 20m,
 - 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. Szczegółne 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: wjazd na działki z drogi 03.KD.D, 04.KD.D oraz dojazdu 10/1.1.KDW;
- 2) dla dojazdu 10/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość minimum 8m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: dopuszcza się jak dla ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;
- 3) 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, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 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 10.MN.

§ 27.

Ustalenia dla terenu 11.MN.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie: zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,

2) dopuszcza się:

a) w granicach wydzielania wewnętrznego 11/1.1.UU lokalizację zabudowy usługowej jako samodzielnej funkcji,

b) dla pozostałej części terenu elementarnego lokalizację funkcji usługowych wyłącznie w postaci lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielen wewnętrznego 11/1.1.UU, przeznacza się dla zabudowy usługowej,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) zasady lokalizacji reklam w granicach strefy ochrony konserwatorskiej: zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

2) zasady lokalizacji reklam dla pozostałej części terenu elementarnego

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:

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 4;

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości: minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy 03.KD.D, 04.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) parametry dachu: główne połacie dwuspadowe o nachyleniu pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°- 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: minimum 20m,
 - 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) część terenu elementarnego położona jest w strefie ograniczonego zagospodarowania od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia ogólne § 14 ust. 11.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z drogi, 03.KD.D, 04.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, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 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 11.MN.

§28.

Ustalenia dla terenu 12.R/ZL

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze i lasy;

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:** 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:** nie ustala się
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla prowadzenia gospodarki rolnej lub miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
 - 2) przez teren elementarny przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV.
- 7. Obsługa komunikacyjna:**

zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren poprzez sąsiednie tereny elementarne.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 9. Stawka procentowa:** dla całego terenu 12.R/ZL nie dotyczy.

Rozdział 4

Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 29.

Ustalenia dla terenu 01.KD.L.

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy L – lokalna – droga gminna.
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**
 - 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających min. 12m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 6 m;
 - 3) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - b) ścieżka rowerowa „Szlaku Grzymisława” w liniach rozgraniczających ulicę wraz z niezbędnymi elementami wyposażenia (przystanki, PIT Stop, mała architektura itp.);
 - 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:
 - a) do zachowania istniejące szpalery drzew oznaczone na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zieleni wysokiej na warunkach zarządcy drogi lokalizowanej pod warunkiem zapewnienia właściwej widoczności zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

5. Inne ustalenia:

1) w granicach terenu elementarnego w rejonie zabytkowego Kościoła Parafialnego p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny znajduje się zabytkowy teren (skarpa) oznaczony do objęcia ochroną konserwatorską, wszelkie prace prowadzone w w/w obszarze należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

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

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

§ 30.

Ustalenia dla terenu 02.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: 1/2, 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 02.KD.D nie dotyczy.

§ 31.

Ustalenia dla terenu 03.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: 1/2, 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 03.KD.D nie dotyczy.

§ 32.

Ustalenia dla terenu 04.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: 1/2, 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 04.KD.D nie dotyczy.

Rozdział 5

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

§ 33.

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 7,8979 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego i organicznego.

2. Łączna suma powierzchni wymagających zgody Ministra na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (decyzja nr .GZ.tr.057-602-692/08 z dnia 15.01.2009r.) wynosi 5,9195 ha gruntów klasy II i III;

3. Dla pozostałych gruntów klasy IV i VI o powierzchni 1,9784 ha przeznaczonych w planie na cele nie rolne zgodnie z art. 1 pkt. 2a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r nr 121, poz. 1266 t.j. z późn. zm.) przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych

(Dz.U. z 2008r. nr 237 poz. 1657) nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położone w klasach bonitacyjnych IV.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 34.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gniew.

§ 35.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty oraz poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej.



Załącznik nr 2

Druk Nr B/313/09

do Uchwały nr XXXIV/302/09
Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 24 czerwca 2009r.
sprawie w uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla
części obszaru wsi Piaseczno, gmina
Gniew.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

dotyczy miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego zgodnie z uchwałą nr XVII/166/08 z dnia 27 lutego 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Piaseczno, gmina Gniew

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

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

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24.04.2009 roku do 15.05.2009 roku. W dniu 06.05.2009 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu upłynął z dniem 29.05.2009 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.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gniewie

Załącznik nr 3

Druk Nr B/313/09

do Uchwały nr XXXIV/302/09
Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 24 czerwca 2009r.
sprawie w uchwalenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru wsi Piaseczno,
gmina Gniew.

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 wodociągowych,
- 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:

- d) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- f) 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 – lokalne: 01.KD.L droga gminna;

- 2) ulica klasy D – dojazdowe: 02.KD.D, 03.KD.D, 04.KD.D;
- 3) dojazdy oznaczone jako wydzielania wewnętrzne: 03/1.1.KDW, 07/1.2.KDW, 08/1.1.KDW;
- 4) do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

Sposób realizacji:

- a) realizacja z budżetu gminy,
- b) możliwość współfinansowania na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem,
- c) możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg).

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z ujęcia wody w Jeleniu po rozbudowie i połączeniu systemu wodociągowego Piaseczna i Jelenia,
- 2) wodę dla celów p.poż. zapewni się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty,
- 3) główne elementy rozbudowy systemu wodociągowego:
dla zasilenia w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych w projektowanych ulicach dojazdowych i dojazdach ciąga pieszych oraz pasach technicznych infrastruktury.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wyklucza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 2) 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,
- 3) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych,
- 4) należy dążyć w razie możliwości do wyprzedzającego w stosunku do wprowadzonego zainwestowania realizowania kanalizacji sanitarnej,
- 5) główne elementy docelowego systemu kanalizacji sanitarnej:
- f) realizacja kanalizacji sanitarnej nastąpi po rozbudowie i modernizacji oczyszczalni ścieków w miejscowości Gniew;

- g) przewiduje się realizację kanalizacji sanitarnej dla istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy w systemie grawitacyjno – pompowym,

Główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej:

- 1) odprowadzenie wód opadowych odbywa się do istniejących rowów melioracyjnych i naturalnych zbiorników wodnych w jej zlewni – powierzchniowych,
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych na terenach 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,
- 3) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z terenów:
 - UU – tereny funkcji usługowych, do systemu odwadniającego niezależnego od drogi krajowej,
- 4) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora;
- 5) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w ppkt 2) i 3), mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi,
- 6) wszystkie wyloty do odbiorników należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zielonych lub rolnych z zapewnieniem dojazdu
- 7) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej istniejące rowy melioracyjne należy zachować, a ewentualne zasypanie bądź budowę w ich miejsce rurociągów drenarskich należy uzgodnić z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych,
- 8) w przypadku zmiany przebiegu istniejących rowów lub kanałów odwadniających wymagany jest kompleksowy projekt odwodnienia w zasięgu ich oddziaływania;

Sposób realizacji:

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 XXXIV/302/09
Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 24 czerwca 2009r.

Druk Nr B/313/09

Projekt miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Gniewie Nr XVII/166/08 z dnia 27 lutego 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Piaseczno, gmina Gniew.

Granice obszaru objętego planem stanowią:

- a) od północy – północne granice działek 25/2, 30/1;
- b) od wschodu – droga krajowa nr 1;
- c) od południa – południowe granice działek 135/1, 173;
- d) od zachodu – częściowo wzdłuż granicy cieku wodnego dz. nr 159 oraz tereny na zachód od zabudowy istniejącej zgodnie z załącznikiem graficznym do studium.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 40 ha.

Istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu objętego planem.

Obszar objęty opracowaniem planu obejmuje teren położony w granicach administracyjnych gminy Gniew. Teren objęty planem położony jest przy drodze krajowej nr 1 relacji Gdańsk-Łódź - południowa granica kraju około 4 km na południe od miejscowości Gniew. Piaseczno to niewielka miejscowość składająca się z zabudowań głównie jednorodzinnych oraz zabudowy zagrodowej oraz usługami publicznymi w postaci szkoły podstawowej i przedszkola, usługami kultu religijnego oraz drobnymi usługami do których należą dwa sklepy spożywcze. Poza terenami zabudowanymi obszar opracowania stanowią tereny rolnicze oraz nieużytki porolne, a także trwałe użytki zielone zlokalizowane głównie w zachodniej części terenu objętego planem, w lokalnej dolinie wypełnionej przez bezimienny ciek.

Cele planu, struktura funkcjonalno-przestrzenna.

- h) stworzenie możliwości funkcjonowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz jej rozwoju w taki sposób, aby ograniczać do minimum uciążliwości wynikające z sąsiedztwa, w tym w szczególności w rejonie drogi krajowej nr 1,
- i) wykreowanie nowych terenów przeznaczonych pod funkcje osiedleńcze przy zachowaniu właściwych dla funkcji chronionych warunków,
- j) tworzenie warunków dla możliwości rozwoju działalności gospodarczej,

- usługowej,
- k) wyznaczenie obszarów i obiektów szczególnie cennych, które należy objąć ochroną ze względu na ich walory kulturowe,
 - l) modernizacja i rozbudowa istniejącego układu drogowego poprawiającego obsługę komunikacyjną terenów zainwestowanych oraz terenów rozwojowych w granicach planu,
 - m) stworzenie powiązań układu komunikacyjnego w obrębie planu z drogami ponad lokalnymi w szczególności drogą krajową,
 - n) stworzenie możliwości rozszerzenie zasięgu sieci infrastruktury technicznej.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna przyjęta w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rys nr 2).

Podstawą do kształtowania struktury funkcjonalno przestrzennej w planie są wytyczne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Gniew.

W planie przyjęto, że rozwój zainwestowania odbywać się będzie głównie poprzez uzupełnienia zabudowy miejscowości wzdłuż dróg dojazdowych i lokalnych. Będzie to zabudowa mieszkaniowa uzupełniona o możliwość lokalizacji usług o charakterze podstawowym. Nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się zgodnie z przyjętymi wytycznymi ze studium gminy. Są to tereny trzy obszary: w północnej części opracowania pomiędzy drogami gminnymi nr G018 i G021, w południowej części opracowania po południowej stronie drogi gminnej G21 przy zjeździe do drogi krajowej nr 1, pomiędzy droga krajową nr 1 droga gminna nr G021 na zapleczu istniejącej zabudowy Część omawianych terenów już w chwili obecnej funkcjonuje jako obszary zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i taki charakter zabudowy zakłada się jako kontynuację.

Zabudowa ma nawiązywać swoim charakterem do tradycyjnej zabudowy regionalnej. Plan zakłada, że będą to obiekty nie wyższe niż dwie kondygnacje o dachach stromych z nieznacznie wyniesionym podpiwniczeniem. Dodatkowo obostrzenia w zagospodarowaniu terenu i gabarytów zabudowy zostały wprowadzone w centrum miejscowości dla której zgodnie z wytycznymi ze studium wyznaczono w planie strefie ochrony konserwatorskiej. Dodatkowe wytyczne zmierzają do zachowania pozostałych jeszcze elementów historycznych i jak najpełniejsze wkomponowania nowej zabudowy w historyczny układ miejscowości.

W zachodniej części terenu opracowania zgodnie z zapisami studium wyznaczony został teren przewidziany pod usługi sportu. Zakłada się, że będą tu mogły powstać zarówno obiekty kubaturowe jak również zagospodarowanie w postaci boisk i innych urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

Część terenów pozostawiono została w planie w dotychczasowym użytkowaniu. Dotyczy to obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej w wschodniej części opracowania. Pozostawiono również w formie terenów zielonych wolnych od zabudowy tereny wzdłuż cieków wodnych dopuszczając zalesienia tych obszarów.

Zabieg ten ma na celu wzmocnienie ekologicznie teren opracowania.

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

Informacja o skutkach finansowych realizacji uchwały:

Podjęcie uchwały pociągnie za sobą skutki finansowe, które oszacowano w projekcie prognozy skutków finansowych.