

**UCHWAŁA NR XXVIII/223/17
RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE**

z dnia 25 stycznia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego
Gogolewo i części obrębów geodezyjnych Piaseczno, Kursztyn, Nicponia w gminie Gniew**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.), w związku z Uchwałą Nr V/21/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 stycznia 2015 r., uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew" uchwalonego Uchwałą Nr XLII/271/14 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 stycznia 2014 roku (ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr VII/41/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 25 marca 2015 r., Uchwałą Nr XI/72/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r. Uchwałą Nr XXII/167/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 czerwca 2016 r., Uchwałą Nr XXIV/183/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 września 2016 r., oraz Uchwałą Nr XXVI/208/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 listopada 2016 r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Gogolewo i części obrębów geodezyjnych Piaseczno, Kursztyn, Nicponia w gminie Gniew zwany dalej **"planem"**.

2. Granice opracowania przedstawiono na rysunku planu.
3. Powierzchnia obszaru opracowania wynosi ok. 1031 ha.

§ 2.

Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz załączników:

- 1) załącznika nr 1 – rysunku planu w skali 1:2000;
- 2) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należnych do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3.

Plan przeznacz na cele nierolnicze 5,6005 ha gruntów rolnych klas III, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, z dnia 11 sierpnia 2016 r., znak GZtr-602-297/16.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 4.

1. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;

6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego” zatwierdzonym Uchwałą Nr 1004/XXXIX/09 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 26 października 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2009 r. Nr 172, poz. 3361) – inwestycje takie nie są planowane w granicach opracowania;

7) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, o którym mowa w ustawie – audyt taki nie został dotąd sporządzony.

2. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszaru planu i określają:

1) przeznaczenie terenów - § 8;

2) inwestycje celu publicznego w obszarze planu - § 9;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 10;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 11;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - § 12;

6) wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych - § 13;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - § 14;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - § 15;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - § 16;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 17;

11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 18;

12) ustalenia dot. stawek procentowych - § 19.

3. Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte są w § 20-41:

Oznaczenie terenu	Ustalenia szczegółowe – numeracja § i ust.
6.R, 7.R, 8.R	§ 32
9.ZL	§ 33
10.R	§ 32
11.RM, 12.RM	§ 29 ust 1
13.R, 14.R, 15.R, 16.R	§ 32
17.MN,U ,18.MN,U	§ 22 ust 1
19.R	§ 32
20.WS	§ 35
21.MN,U	§ 22 ust 1
22.MN	§ 20
23.ZL	§ 33
24.RM	§ 29 ust 2
25.R	§ 32
26.ZL	§ 33
27.R	§ 32
28.ZL, 29.ZL, 30.ZL	§ 33
31.R	§ 32
32.RM,33.RM, 34.RM, 35.RM, 36.RM, 37.RM, 38.RM, 39.RM	§ 29 ust 2
40.R	§ 32
41.RM, 42.RM, 43.RM, 44.RM, 45.RM, 46.RM, 47.RM, 48.RM, 49.RM, 50.RM, 51.RM, 52.RM, 53.RM, 54.RM	§ 29 ust 2
55.R, 56.R, 57.R	§ 32
58.ZL	§ 33
59.R	§ 32
60.MN,MW,U	§ 23
61.MN,U, 62.MN,U	§ 22 ust 2

63.UO,UK	§ 25
64.MN,U	§ 22 ust 2
65.ZP	§ 26
66.U	§ 24
67.US,ZP	§ 27
68.U	§ 24
69.MN,U	§ 22 ust 2
70.MW	§ 21
71.MN,U, 72.MN,U	§ 22 ust 2
73.MN	§ 20 ust 2
74.MN,U	§ 22 ust 2
75.RM, 76.RM	§ 29 ust 3
77.MN,U	§ 22 ust 2
78.RM,UT	§ 30
79.MN,U	§ 22 ust 2
80.MN, 81.MN	§ 20 ust 2
82.RU	§ 28
83.MN,U	§ 22 ust 2
84.RM,RU	§ 31
85.E	§ 34 ust 1
86.MN,U	§ 22 ust 2
87.W	§ 34 ust 2
88.MN	§ 20 ust 2
89.U	§ 24
90.MW	§ 21
91.RM,RU	§ 31
92.RM	§ 29 ust 3
01.KDGP	§ 37
02.KDZ	§ 38
03.KDL	§ 39
04.KDD	§ 40
05.KDL	§ 39
06.KDD, 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD, 010.KDD	§ 40
011.KDW, 012.KDW, 013.KDW, 014.KDW, 015.KDW, 016.KDW, 017.KDW, 018.KDW, 019.KDW, 020.KDW, 021.KDW, 022.KDW	§ 41ust 1
028.KDX	§ 42

4. Dopuszcza się w obszarze planu łączenie i podziały nieruchomości.

5. Dopuszcza się na terenie zabudowanym wydzielenie mniejszych działek, niż ustalono dla poszczególnych terenów na poprawę warunków mieszkaniowych, uregulowanie stanów prawnych lub poszerzenie drogi, bądź potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowej, przepompowni itp.) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5.

1. Ustala się następujące wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **budynek mieszkalny jednorodzinny** - budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) **budynek współtworzący charakter zabudowy wsi** – budynek o zachowanej tradycyjnej bryle i formie, o wiejskim charakterze, wskazany planem do ochrony i zachowania;
- 3) **dach dwuspadowy** - dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy; przy czy przy złożonych rzutach budynków (np. przy występowaniu takich elementów jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie; dach powinien przekrywać min 70 % powierzchni rzutu budynku; zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów

itp.); dopuszcza się możliwość zastosowania elementów dachowych, jak wykusze czy lukarny o kącie nachylenia innym tj. także mniejszym niż kąt nachylenia połaci nad główną bryłą budynku;

- 4) **dach stromy** – dach o nachyleniu o nachyleniu połaci powyżej 12 stopni;
- 5) **dostępność drogowa** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 6) **historyczny układ urbanistyczny (przestrzenny - wiejski)** - są to charakterystyczne, kulturowe i naturalne elementy kompozycji miejscowości świadczące o jej historii i przestrzennym rozwoju, takie jak: rozplanowanie (place, ulice, parcelacja), struktura zabudowy (budowle ich zespoły, urządzenia komunalne, zieleń itp.), topografia terenu wraz z otaczającym krajobrazem;
- 7) **intensywność zabudowy** – rozumie się przez to parametr wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
- 8) **miejsce postojowe** – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu i na podjeździe do budynku;
- 9) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - lokal lub dom mieszkalny właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz - określonych w ustaleniach planu – budowli; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, infrastruktury telekomunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 11) **obiekt infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe (w tym zbiorniki gazu), telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 12) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania;
- 13) **powierzchnia całkowita budynku** – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku;
- 14) **powierzchnia całkowita zabudowy** - rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
- 15) **powierzchnia użytkowa usług** - należy przez to rozumieć powierzchnię usług podstawową odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej (takiej jak na przykład komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecza socjalne);
- 16) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw oraz rozporządzeń wykonawczych a także przepisy prawa miejscowego takie jak uchwały sejmiku;
- 17) **strefa ochrony konserwatorskiej** – strefa wyznaczona dla ochrony układu ruralistycznego wsi lub wybranych obszarów, zespołów zabudowy lub/i obiektów, ich otoczenia, zabytków archeologicznych oraz krajobrazu kulturowego wsi; w obrębie wyznaczonych stref plan ustala obowiązujące w nich zasady zagospodarowania i zabudowy;
- 18) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 8 i odpowiednich ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym drogi, dojazdy, dojścia piesze);
- 19) **teren związany z zabudową w terenach rolniczych** (dotyczy dopuszczalnej zabudowy w terenach R) – część działki stanowiącej grunty rolne, na których dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy zagrodowej bądź powiększenie terenu istniejącego siedliska, przeznaczony na sytuowanie budynków, budowli oraz urządzeń służących bezpośrednio produkcji rolniczej, o powierzchni na pojedynczej działce nie większej jak 2500 m²;

20) **urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym** – rozumie się przez to urządzenia budowlane, o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy prawo budowlane; tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektów;

21) **usługi kolidujące z funkcją mieszkaniową to:**

- a) forma aktywności gospodarczej o uciążliwym charakterze, wywołująca zakłócenia funkcji mieszkaniowej, obejmujące w szczególności: nadmierny ruch pojazdów ciężarowych, przedsięwzięcia związane z gospodarką odpadami, z wyłączeniem gospodarki odpadami powstałymi w trakcie działalności usługowej, zakłócanie ciszy nocnej,
- b) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

22) **wysokość zabudowy** – rozumie się przez to całkowitą wysokość podaną w metrach, mierzoną dla budynków zgodnie z przepisami odrębnymi dot. warunków techniczno-budowlanych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a dla pozostałych obiektów budowlanych – wysokość od poziomu terenu istniejącego do najwyższej położonego punktu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 7.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia liczbowo-literowe terenów, gdzie oznaczenie cyfrowe dotyczy kolejnego numeru porządkowego terenu, a oznaczenie literowe dot. przeznaczenia terenu;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Gogolewo;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Piaseczno;
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w WEZ (wojewódzka ewidencja zabytków)/GEZ (gminna ewidencja zabytków);
- 8) obiekty i obszary zabytkowe chronione ustaleniami planu:
 - a) obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ),
 - b) obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków (GEZ),
 - c) budynki współtworzące charakter zabudowy wsi,
 - d) historyczne siedliska,
 - e) teren dawnego cmentarza pocholerycznego;
- 9) dziedzince gospodarcze historycznych siedlisk- do zachowania,
- 10) widok – do ochrony;
- 11) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony – szpalery drzew, grupy drzew, pojedyncze okazy;
- 12) projektowane linie elektroenergetyczne napowietrzne 110 kV wraz z pasem ograniczeń;
- 13) istniejące sieci SN 15 kV wraz z pasem ograniczeń;
- 14) istniejący gazociąg w/c wraz ze strefą kontrolowaną;
- 15) projektowany gazociąg w/c wraz ze strefą kontrolowaną;
- 16) granica Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

- 17) granica strefy ograniczeń wokół istniejącego składowiska w Nicponi (wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1997 r)
- 18) zasięg dopuszczalnych zalesień w gruntach rolnych;
- 19) wymagany w urządzeniu terenu ciąg pieszy;
- 20) obszar szczególnego zagrożenia powodzią- o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100lat;
- 21) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne oraz oznaczenia poza granicami opracowania planu mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia granic obszaru objętego planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

§ 8.

Przeznaczenie terenów

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
- 2) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 3) teren wód powierzchniowych, śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 4) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
- 5) teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi rolnictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM, RU**;
- 6) teren zabudowy zagrodowej z usługami agroturystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM, UT**;
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **MN**;
- 8) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **MW**;
- 9) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **MN, U**;
- 10) teren zabudowy mieszkaniowej jedno i/lub wielorodzinnej oraz usług, oznaczony na rysunku symbolem **MN, MW, U**;
- 11) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **U**,
- 12) teren zabudowy usług oświaty i kultury, oznaczony na rysunku symbolem **UO, UK**;
- 13) teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem **US, ZP**;
- 14) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 15) teren obsługi rolnictwa, oznaczony na rysunku symbolem **RU**;
- 16) teren infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką, oznaczony na rysunku symbolem **E**;
- 17) teren infrastruktury technicznej, zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku symbolem **W**;
- 18) teren komunikacyjny, drogi publicznej, klasy głównej przyspieszonej, oznaczony na rysunku symbolem **KDGP**;
- 19) teren komunikacyjny, drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 20) teren komunikacyjny, drogi publicznej, klasy lokalnej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 21) teren komunikacyjny, drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 22) teren komunikacyjny, drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 23) teren komunikacyjny, drogi wewnętrznej, ciąg pieszo- jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDX**;

2. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu ustala się przeznaczenie dominujące, główne określone poprzez przypisany mu symbol opisany w ust. 1, a także w zależności od potrzeb dopuszczalne funkcje uzupełniające określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu lub grupy terenów.

3. W sytuacji, gdy w danym terenie dopuszczalne jest sytuowanie kilku przeznaczeń, wymienia się je po przecinku (np. **MW,MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jedno i/lub wielorodzinnej oraz usług).

4. Dla każdego z terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie w ramach zagospodarowania obiektów i urządzeń towarzyszących, małej architektury, zieleni, towarzyszących budynków gospodarczych, garaży, ogrodzeń, dojść, dojazdów, placów, parkingów na własne potrzeby, przyłączy i urządzeń instalacyjnych, umożliwiających użytkowanie obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem.

5. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych, przepompowni itp.) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi i funkcjonowania terenu, w tym w gruntach rolnych i leśnych, o ile nie powodują konieczności wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej.

§ 9.

Inwestycje celu publicznego w obszarze planu

1. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie infrastruktury technicznej w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. W granicach planu ustala się lokalizację następujących inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w terenie 85.E;
- 2) infrastruktury technicznej sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci telekomunikacyjnych, sieci elektroenergetycznych i gazowych, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dróg publicznych na terenach: KDGP, KDZ, KDL, KDD;
- 4) usług publicznych z zakresu oświaty, kultury, sportu i rekreacji, zieleni publicznej - parkowej – w terenach 63.UO,UK oraz 65.ZP, 67.US,ZP, 66.U.

§ 10.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia podstawowe zasady kształtowania ład przestrzennego określono w ustaleniach szczegółowych w § 20-41.

2. Obiekty budowlane istniejące, na które wydano pozwolenie na budowę uznaje się za zgodne z planem. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i przekształcenia tych obiektów, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanymi w odpowiednich ustaleniach szczegółowych, z wykluczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy w części obiektu położonej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Dla istniejącej w dniu uchwalania planu zabudowy dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy, dopuszcza się zmianę geometrii dachów, przy czym nowa (przebudowana) forma powinna harmonijnie nawiązywać do istniejącej na działce i w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.

4. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych, wymagające ochrony:

- 1) zabytkowy układ ruralistyczny wsi Gogolewo;
- 2) strefa otoczenia i ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Piaseczno;
- 3) obiekty architektoniczne - budynki, krzyże przydrożne, kapliczki – o wartościach kulturowych, teren dawnego cmentarza pocholerycznego, ochronie podlegają obiekty i ich bezpośrednie otoczenie; zasady ochrony obiektów zabytkowych zawarto w § 12;

4) historyczna zieleń – aleje i szpalery drzew wzdłuż historycznych dróg, zieleń w siedliskach.

5. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gogolewo ustala się:

- 1) nakaz stosowania wykończenia elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, takich jak tynk, cegła, drewno, kamień;
- 2) nakaz stosowania w obrębie jednego terenu ujednoliconej, zharmonizowanej kolorystyki pokryć dachowych, dopuszcza się tonacje tradycyjnej dachówki ceramicznej, brązy, czerwienie, szarości, czerni;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej, agresywnej kolorystyki;
- 4) dla ogrodzeń wskazane stosowanie materiałów szlachetnych takich jak drewno, metal, kamień, cegła, dopuszcza się żywopłot; na odcinkach frontowych posesji i od strony przestrzeni publicznych (drogi) ogrodzenia należy formą i kolorystyką nawiązywać do historycznych ogrodzeń; maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5 m npt;
- 5) ustala się zakaz wprowadzania elementów dysharmonizujących takich jak obiekty tymczasowe, wolnostojące reklamy, banery reklamowe, obiekty o formach obcych krajobrazowo w architekturze i zagospodarowaniu terenu;
- 6) obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4 dot. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

6. W strefie ochrony ekspozycji, otoczenia układu ruralistycznego wsi Piaseczno (zasięg strefy pokazano na rysunku planu) ustala się zakazy:

- 1) zalesień;
- 2) sytuowania reklam wielkoformatowych;
- 3) sytuowania zabudowy – budynków i budowli przesłaniających ekspozycję, widok na wieś Piaseczno - jej panoramę oraz na wieżę kościoła lub powodujących obniżenie walorów krajobrazowych.

7. Ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów zieleni towarzyszącej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Istniejąca zieleń wysoka, w szczególności zieleń w szpalerach przydrożnych podlega ochronie w całym obszarze planu.

§ 11.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W granicach planu ustala się następujące zasady ochrony przed hałasem, dopuszczając jego natężenia zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – jak dla zabudowy jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej jeśli w ustaleniach szczegółowych danego terenu zawarto takie ustalenie;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz mieszkaniowo-usługowych (MW,MN,U) – jak dla zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) dla terenów mieszkaniowo-usługowych (MN,U) i usługowych (U oraz UO,UK) – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dla terenów zabudowy zagrodowej oraz związanej z obsługą rolnictwa dla których dopuszczono zabudowę mieszkalną w ramach zabudowy zagrodowej (RM oraz RM, RU i RM, UT) – jak dla zabudowy zagrodowej.

2. W terenach wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 234 oraz wzdłuż drogi krajowej nr 91 budynki mieszkalne, oraz usługi użyteczności publicznej sytuować należy w odległościach zapewniających zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; w sytuacjach, gdy wzniesienie budynków poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości powodowanych przez sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nie jest możliwe, należy zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne, chroniące przed hałasem i wibracjami.

3. Dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu – powinny być określane z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

4. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymaganiami obowiązujących w tym zakresie przepisów.

5. W obszarze planu nakazuje się utrzymanie i ochronę cech morfologiczno-krajobrazowych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu. Przy realizacji inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary terenów budów.

6. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

7. W obszarze planu znajduje się fragment Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; zasięg granic pokazano na rysunku planu. W Gniewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym przepisy uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu w woj. pomorskim.

8. Ochronie podlegają w granicach planu:

- 1) zwarte kompleksy leśne, w szczególności w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także zadrzewienia i zakrzewienia;
- 2) istniejący drzewostan, w szczególności w szpalerach przydrożnych, w siedliskach oraz na poszczególnych terenach, w szczególności wskazany na rysunku planu; wycinka drzew zgodnie z regulacjami przepisów dotyczących ochrony przyrody; dopuszcza się wycinkę drzew niezbędnych na cele przebudowy, rozbudowy i utrzymania dróg oraz drzew zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego.
- 3) zieleń w terenach rolniczych (R) śródpolna, cenna przyrodniczo, w tym czyżnie, torfowiska itp.;
- 4) historyczna zieleń komponowana w postaci szpalerów drzew i alei a także zieleń w siedliskach.

9. Zasięg prowadzonej działalności gospodarczej usługowej czy związanej z produkcją rolną i obsługą produkcji rolnej winien być ograniczony do granic terenu, 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.

10. Na granicy terenów o funkcjach chronionych (zabudowa mieszkaniowa, zabudowa z budynkami związanymi ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, tereny usług sportu i rekreacyjno-wypoczynkowe) spełnione muszą być wszystkie określone przepisami odrębnymi normy dotyczące środowiska.

§ 12.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W granicach planu występują, wskazane na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków.

2. Przedmiotem ochrony w wymienionych w ust. 1 strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych są mogące się w nich znajdować zabytki archeologiczne. W obrębie stref dopuszcza się realizację prac ziemnych przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, w tym w szczególności obowiązku przeprowadzenia badań archeologicznych.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gogolewo; zasięg strefy pokazano na rysunku planu. Celem ochrony w strefie ochrony konserwatorskiej jest ochrona zachowanego układu przestrzennego oraz zachowanych zabytkowych jego elementów. Zasięg strefy pokazano na rysunku planu. W granicach strefy ustala się:

- 1) nakaz ochrony i uzupełnienia historycznej zieleni, w szczególności wzdłuż dróg i zieleni związanej z historycznymi siedliskami; ustala się zasadę kompensacji w sytuacji konieczności usunięcia drzew - nowe drzewa powinny być gatunkowo dopasowane do występujących w szpalerze, alei; zalecane jest stosowanie gatunków charakterystycznych dla krajobrazu obszaru objętego planem (gatunki drzew długowiecznych);
- 2) nakaz ochrony zachowanych i odtworzenia historycznych nawierzchni komunikacyjnych na drogach wewnętrznych i ciągach pieszo-jezdnych oraz dojazdach;

- 3) nakaz ochrony zachowanych elementów małej architektury (historyczne ogrodzenia, kapliczki, przydrożne krzyże itp.- ochronie podlega ich lokalizacja, a w przypadku obiektów zabytkowych także ich forma;
- 4) nakaz maksymalnego zachowania historycznego układu komunikacyjnego i historycznego planu wsi, w tym z zachowanymi niezabudowanymi (bez budynków) terenami 65.ZP oraz 67.US,ZP; w obrębie historycznych siedlisk wskazanych na rysunku planu ochronie podlega sposób kształtowania zagospodarowania z zachowaniem gospodarczych dziedzińców wolnych od zabudowy;
- 5) nakaz zachowania cennych elementów historycznej struktury przestrzennej, harmonijnego kształtowania nowych elementów zabudowy i zagospodarowania; uzupełniania zabudowy realizacją zieleni przydomowej;
- 6) nakaz usunięcia, restylizacji lub rekompozycji elementów dysharmonijnych zagospodarowania;
- 7) nakaz kontynuacji w nowej zabudowie występujących historycznych tradycji budowlanych, wykluczenie lokalizacji zabudowy o gabarytach dominujących w stosunku do zabudowy historycznej w sąsiedztwie;
- 8) ustala się w strefie ograniczenie wysokości zabudowy o 9,0m npt dla budynków mieszkalnych i do 12m npt dla budynków gospodarczych typu magazyn, stodoła, a dla obiektów rolniczych wysokość maksymalna podyktowana wymogami technologicznymi nie wyżej jak 15,0m npt;; dla budynków towarzyszących takich jak niewielkie budynki gospodarcze, garaże ustala się wysokość do 6m npt; poziom posadowienia posadzki parteru ok. 0,6m npt;
- 9) zalecane rzuty bryły głównej prostokątne;
- 10) przy uzupełnianiu układu zabudowy nowymi obiektami oraz przebudowach, rozbudowach istniejącej zabudowy ustala się nakaz utrzymania proporcji zabudowy jak dla zachowanych obiektów historycznych, wysokość zabudowy, poziom posadowienia parterów, proporcje wymiarów rzutów, kształt dachu i jego układ, pokrycie dachu dostosować do zabudowy historycznej zlokalizowanej w układzie ruralistycznym wsi Gogolewo; nakaz zachowania dachów dwuspadowych lub ich kombinacji
- 11) zakaz lokalizacji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów i tablic reklamowych związanych z działalnością prowadzoną w granicach działki o powierzchni nie przekraczającej 1m²; na obiektach zabytkowych dopuszcza się jedynie szyldy o powierzchni do 0,5m²; wielkość i formę szyldu należy dopasować do wystroju elewacji budynku;
- 12) w historycznych siedliskach, wskazanych na rysunku planu parametry nowoprojektowanej z zabudowy (wysokość, poziom posadowienia parteru, proporcje wymiarów rzutu, kształt dachu i jego układ w stosunku do drogi, pokrycie) należy dostosować do historycznej zabudowy zagrodowej, układ zabudowy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej, z zachowaniem niezabudowanych dziedzińców gospodarczych;
- 13) dla budynków nie objętych formalną ochroną (nie figurujące w gminnej ewidencji zabytków) ale charakterystycznych dla historycznych zespołów zabudowy, o cechach zabudowy tradycyjnej, współtworzących klimat zabudowy wiejskiej (w szczególności dla obiektów wskazanych na rysunku planu), ustala się wymóg ochrony historycznej bryły i kształtu dachu, dyspozycji ścian zewnętrznych, formy architektonicznej; przekształcenia i przebudowy nie mogą powodować utraty chronionych walorów; dopuszcza się rozbudowę budynku na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych.

4. Ustala się strefę ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Piaseczno, zasięg strefy pokazano na rysunku planu. Celem ochrony jest zachowanie niezakłóconej ekspozycji, widoku na wieś Piaseczno z zabytkowym kościołem. W strefie obowiązują:

- 1) zakaz sytuowania elementów zagospodarowania i zabudowy przesłaniających ekspozycję lub powodujących dewaloryzację krajobrazu;
- 2) nakaz zachowania niezakłóconego widoku z drogi 06.KDD w kierunku wsi Piaseczno, w szczególności z miejsca wskazanego na rysunku planu;
- 3) nakaz ograniczenia wysokości zabudowy w terenie 39.RM do maksimum 9m npt;
- 4) zakaz lokalizacji dominant wysokościowych.

5. Ochronie konserwatorskiej podlegają następujące obiekty, figurujące w gminnej ewidencji zabytków (GEZ) / wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEŻ), zestawione w poniższej tabeli:

Lp	miejsowość	Nr działki	obiekt	Obiekt wg GEZ# /WEZ	Lokalizacja w terenie oznaczonym w planie symbolem	Uwagi
1	Brodzkie Młyny	163 obr. Gogolewo	Krzyż przydrożny	GEZ nr 26 Obiekt w WEZ	16.R	
2	Brodzkie Młyny	215 Obr Gogolewo	Dom	GEZ nr 28	21.MN,U	Uwaga - obiekt przebudowany, nie ujawniono na rysunku
3	Brodzkie Młyny	171 obr Gogolewo	Dom Brodzkie Młyny 61	GEZ nr 31	17.MN,U	
4	Brodzkie Młyny	174 obręb Gogolewo	Dom nr 59	Obiekt w WEŻ	17.MN,U	
5	Brodzkie Młyny	166 obr Gogolewo	Dom - d. czworak	GEZ nr 32	17.MN,U	
6	Gogolewo	163 obr Gogolewo	Kapliczka	GEZ nr 351 Obiekt w WEŻ	16.R	
7	Gogolewo	161 obr Gogolewo	Dom	GEZ nr 352	82.RU	uwaga – wbudowany w całkiem nową strukturę,
8	Gogolewo	161 obr Gogolewo	Chlew	GEZ nr 351	82.RU	uwaga- obiekt nie istnieje, nie ujawniono na rysunku
9	Gogolewo	135 obr Gogolewo	d. kuźnia	GEZ nr 354 Obiekt w WEZ	68.U	
10	Gogolewo	175 obr Gogolewo	Kapliczka	GEZ nr 356 Obiekt w WEZ	06.KDD	
11	Gogolewo	160/4 obr Gogolewo	Dom nr 6	GEZ nr 357 Obiekt w WEZ	84.RM,RU	
12	Gogolewo	160/4 obr Gogolewo	Chlew w siedlisku przy domu nr 6	GEZ nr 358	84.RM,RU	Obiekt przebudowany
13	Gogolewo	160/4 obr Gogolewo	Magazyn zbożowy	GEZ nr 359	84.RM,RU	Uwaga – budynek nie istnieje, nie ujawniono na rysunku
14	Gogolewo	159/2	Dom nr 8	GEZ nr 360 Obiekt w WEZ	84.RM,RU	
15	Gogolewo	114/2	Budynek gospodarczy	GEZ nr 362 Obiekt w WEZ	63.UO,UK	
16	Gogolewo	109/3 i 109/4 obr Gogolewo	Dom- dwojak nr 12	GEZ nr 363 Obiekt w WEZ	62.MN,U	
17	Gogolewo	152 (obecnie 143/2)	Budynek gospodarczy w siedlisku nr 15	GEZ nr 364 Obiekt w WEZ	91.RM,RU	
18	Gogolewo	93	Dom nr 18	GEZ nr 365	61.MN,U	Budynek całkowicie przebudowany, nie ujawniono na rysunku

19	Gogolewo	93	Stodoła w siedlisku nr 18	GEZ nr 366 Obiekt w WEZ	61.MN,U	
20	Gogolewo	89 i 90	Dom – dwojak nr 20	GEZ nr 368 Obiekt w WEZ	61.MN,U	
21	Gogolewo	73	Dom nr 31	GEZ nr 369 Obiekt w WEZ	71.MN,U	
22	Gogolewo	137	Dom z częścią gospodarczą w siedlisku nr 39 i 39A	GEZ nr 353 Obiekt w WEZ	81.MN	
23	Gogolewo	104	Kapliczka przydrożna	Obiekt w WEZ	59.R	
23	Gogolewo	104 Zakręt szosy Skórcz-Gniew	Dawny cmentarz pocholeryczny	Obiekt w GEZ (bez nr) Obiekt w WEZ	59.R	Kapliczka na terenie cmentarza to obiekt nowy

6. Dla wymienionych w ust. 5 obiektów i obszarów (dawny cmentarz pocholeryczny) ustala się:

- 1) wszelkie zamierzenia mające wpływ na stan zachowania obiektu i chronione elementy podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami (w tym prawa budowlanego);
- 2) ustala się nakaz ochrony zachowanych cech zabytkowej zabudowy bądź obszarów w zakresie historycznych cech, takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itd.), kolorystyka, stosowane materiały budowlane;
- 3) dopuszcza się remonty, przystosowanie do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, bez naruszania przedmiotu ochrony; ustala się parametry dla obiektów zabytkowych dot. wysokości, geometrii dachu jak dla stanu istniejącego, dopuszcza się niewielkie rozbudowy nie powodujące istotnych zmian w proporcjach, dopuszcza się przebudowy obiektów, ustala się zakaz nadbudowy;
- 4) w przypadku utraty wartości zabytkowych obiektu ujętego w WEZ/GEZ oraz zagrażającego życiu lub zdrowiu stanu technicznego, dopuszcza się wymianę substancji zabytkowej – zdegradowanej, ew. rozbiórkę obiektu po uprzedniej inwentaryzacji; dopuszcza się odbudowę obiektu zabytkowego, obowiązują ustalenia szczegółowe w tym parametry i zasady jak dla obiektów zabytkowych;
- 5) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania lub przywrócenia pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
- 6) teren dawnego cmentarza pocholerycznego – do zachowania i ochrony, w tym ochrony ukształtowania terenu i zieleni; ochronie podlega lokalizacja kapliczki (forma kapliczki nie podlega ochronie – jest to obiekt nowy) jako miejsca upamiętniającego miejsce pochówku.

7. Dla budynków współtworzących charakter wsi, pokazanych na rysunku planu, ustala się nakaz ochrony tradycyjnej bryły i gabarytów oraz formy dachu, dopuszcza się przebudowy i niewielkie rozbudowy typu ganek, weranda. Wskazane do ochrony budynki to: budynek Gogolewo 3 w terenie 81.MN, budynek Gogolewo 2 w terenie 80.MN, budynek Gogolewo 32 w terenie 73.MN, budynek wielorodzinny Gogolewo 28 w terenie 70.MW, budynek szkoły w terenie 63.UO,UK, budynek Gogolewo 19 w terenie 61.MN,U, budynek Gogolewo 21 w terenie 61.MN,U, budynek Gogolewo 26 wrz z budynkiem gospodarczym w terenie 61.MN,U, budynek Gogolewo 22 w terenie 62.MN,U, słupy bramne w terenie 91.RMN,RU, budynek gospodarczy w terenie 11.RM.

§ 13.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Za tereny przestrzeni publicznych uznaje się w granicach planu następujące tereny:

- 1) tereny komunikacyjne, dróg publicznych oznaczone symbolami KDGP, KDZ, KDL, KDD;
- 2) tereny sportu, rekreacji i zieleni oznaczone symbolem 67.US,ZP,
- 3) tereny zieleni urządzonej 65.ZP;
- 4) tereny usług oświaty i usług kultury oznaczone symbolem 63.UO,UK;
- 5) teren związany z istniejącą remizą ochotniczej straży pożarnej, oznaczonym symbolem 66.U

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wymienionych w ust. 1 określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. od strony dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych:

- 1) dla obiektów stanowiących reklamy, tablice nakaz zachowania odległości wynikających z przepisów ustawy o drogach publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam wolnostojących przy ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją; przy czym dla strefy ochrony konserwatorskiej oraz dla obiektów zabytkowych obowiązują zapisy zawarte w § 10 ust 5 oraz w § 16 ust 3 i 6;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadłe do elewacji frontowej, o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; przy czym dla strefy ochrony konserwatorskiej oraz dla obiektów zabytkowych obowiązują zapisy zawarte w § 10 ust 5 oraz w § 16 ust 3 i 6;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach, w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 5) ustala się wymóg sporządzenia projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego; formę i kolorystykę reklam, szyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego, tak by stanowiły kompozycyjną całość;
- 6) ustala się zakaz sytuowania przy drodze krajowej nr 91 (teren 01.KDGP) oraz przy drodze wojewódzkiej nr 234 (02.KDZ) reklam emitujących zmienne światło i obraz (np. typu LED), nawet przy spełnieniu warunków odległości od dróg (zgodnie z art. 45 ustawy prawo o ruchu drogowym[#]).

4. W rozwiązaniach projektowych dotyczących zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych ustala się wymóg zastosowania udogodnień dla osób niepełnosprawnych.

5. Ustala się wymóg dostosowania ogrodzeń od strony ulic, placów, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych do architektury budynków, z którymi są związane, przy czym dla strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust 5. Ustala się zakaz stosowania pełnych betonowych ogrodzeń oraz ogrodzeń prefabrykowanych betonowych.

6. W istniejących i planowanych obiektach użyteczności publicznej (takich jak np. szkoły, przedszkola) należy uwzględnić wymagania obrony cywilnej.

§ 14.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ustalono w § 12 uchwały.

2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów leśnych, podlegających ochronie na podstawie przepisów o lasach, określono w ustaleniach szczegółowych planu, dotyczących terenów oznaczonych symbolem ZL.

3. W terenach rolnych i leśnych (tereny R, tereny ZL), objętych ochroną zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą lub leśną, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych w § 32 (tereny R), § 33 (tereny ZL) oraz realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, nie powodującej konieczności zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze lub nieleśne.

4. Ustala się następujące zasady dla istniejącej w granicach obszaru objętego planem istniejącej sieci melioracyjnej:

- 1) ochrona istniejących sieci zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 2) przy prowadzeniu robót budowlanych, innych działań inżynierskich i prac związanych z robotami ziemnymi nakaz ochrony istniejących urządzeń drenarskich i melioracyjnych przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem;
- 3) dopuszcza się przebudowę i kanalizowanie sieci w ramach istniejącego systemu melioracyjnego, spowodowane usunięciem kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, w tym związanym z realizacją zespołu elektrowni wiatrowych w terenach EW, przebiegiem linii energetycznych i telekomunikacyjnych, sieci infrastruktury technicznej a także dróg, dojazdów i placów; dopuszcza się prace konserwacyjne.

5. W granicach opracowania planu miejscowego występują obszary zagrożenia powodziowego (zaznaczone na rysunku planu):

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q\ 1\%$) – dla obszarów tych obowiązują przepisy zawarte w ustawie Prawo Wodne;
- 2) pozostałe obszary – obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q\ 0,2\%$), gdzie inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości podtopień i powodzi.

§ 15.

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

1. Ustala się przebieg pasa ograniczeń w zagospodarowaniu - pasa technologicznego planowanych linii elektroenergetycznych napowietrznych 110 kV, granice pasa technologicznego pokazano na rysunku planu, szerokość pasa 40m (po 20 m od osi linii w obie strony) Na rysunku pokazano dwa warianty trasy projektowanej linii 110 kV. Dla linii napowietrznej elektroenergetycznej WN-110kV łączącej GPZ Ciepłe z linią WN-110kV relacji Majewo-Lignowy ustala się szerokość pasa technologicznego 20m (po 10m od osi linii w obie strony).

2. W granicach pasa technologicznego linii 110 kV ustala się:

- 1) zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii napowietrznej 110 kV należy uzgodnić z właścicielem linii;
- 2) w pasie ograniczeń obowiązują przepisy norm technicznych oraz przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, oraz z zakresu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę i w miejscach dostępnych dla ludności;
- 3) zakaz tworzenia hałd i nasypów;
- 4) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 5) pozostałe obiekty budowlane należy lokalizować w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności dotyczące odległości od linii elektroenergetycznych;
- 6) budowę, przebudowę, rozbudowę i eksploatację dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z liniami elektroenergetycznymi, w tym z linią 110 kV, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Postuluje się skablowanie odcinka planowanej linii 110 kV, w zakresie pokazanym na rysunku planu.

4. W sąsiedztwie istniejących linii napowietrznych średniego napięcia SN-15 kV ustala się ograniczenia dot. terenów nierolniczych dla wysokości zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi:

- 1) strefa ograniczenia, pokazana na rysunku planu, obejmuje pas szerokości 14 m tj. po 7 m od osi słupów, ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii lub jej przebudowy związanej ze zmianą usytuowania linii;
- 2) wszelkie zagospodarowanie w pasie ograniczeń jak wyżej należy uzgodnić odpowiednim zarządcą linii.

5. Ustala się strefę z ograniczeniami w zagospodarowaniu (strefę kontrolowaną) wokół gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500, MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn Reszki (dawniej- Włocławek-Gdynia), szerokości 8 m. Trasa gazociągu pokazana została na rysunku planu. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zasięgu strefy powinny spełniać wymagania jak dla gazociągu w/c DN 500 wg Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640, zał. nr 2).

6. Ustala się strefę z ograniczeniami w zagospodarowaniu (strefę kontrolowaną) wokół gazociągu wysokiego ciśnienia DN 80, stal relacji Gniew -Nowe, szerokości 2 x 15 m. Trasa gazociągu pokazana została na rysunku planu. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zasięgu strefy powinny spełniać wymagania wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640). Działalność o charakterze inwestycyjnym i gospodarczym w obrębie tej strefy i w jej bezpośrednim sąsiedztwie winna być podejmowana za wiedzą/ w uzgodnieniu (w zależności od charakteru działalności) z zarządcą tego gazociągu. Lokalizacja obiektów budowlanych względem gazociągu zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych – rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie; w przypadku napowietrznych linii elektroenergetycznych do 110 kV włącznie wymagana jest odległość 15 m od skrajnego przewodu linii; w strefie kontrolowanej zieleni drzewiasta i krzewiasta można nasadzać w odległościach 3m od gazociągu.

7. Ustala się planowaną trasę planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 relacji Skórcz - Gniew wraz ze strefą kontrolowaną szerokości 4,0 m; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dot. warunków technicznych dla sieci gazowych – wg Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

8. Zasady lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie dróg publicznych krajowej (01.KDGP), wojewódzkiej (02.KDZ), powiatowej (03.KDL), gminnych (05.KDL, drogi 06.KDD – 010.KDD) regulują przepisy odrębne dotyczące dróg. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej od dróg publicznych pokazano na rysunku planu, a w wypadku gdy brak na rysunku linii zabudowy sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W strefie ograniczeń wokół istniejącego składowiska odpadów w Nicponii (obiekt poza granicami planu), której zasięg wskazano na rysunku zgodnie z dotychczasowymi przepisami prawa miejscowego (plan miejscowy z 1997 r), obowiązuje, ustala się zakaz sytuowania zabudowy.

§ 16.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym komunikacyjnym są realizowane poprzez:

- 1) drogę krajową nr 91, oznaczoną na rysunku planu symbolem 01. KDGP;
- 2) drogę wojewódzką nr 234, oznaczoną na rysunku planu symbolem 02.KDZ;
- 3) drogę powiatową nr 10496, oznaczoną na rysunku symbolem 03.KDL;
- 4) drogę gminną, oznaczoną symbolem 04.KDD;
- 5) drogę gminną, oznaczoną symbolem 05.KDL;
- 6) pozostałe drogi gminne, oznaczone symbolami 06.KDD -010.KDD.

2. Dla dróg ustala się:

- 1) droga krajowa nr 91 (01.KDGP) jest drogą o ograniczonym dostępie, wjazd na drogę wyłącznie poprzez skrzyżowania lub istniejące zjazdy, zakaz lokalizowania nowych zjazdów bezpośrednich;
- 2) droga wojewódzka nr 234 (02.KDZ) jest drogą o ograniczonym dostępie zgodnie z odrębnymi przepisami, obowiązuje zasada dojazdu do nieruchomości z drogi o niższej klasy oraz poprzez istniejące zjazdy; lokalizacja nowych zjazdów wyjątkowo w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi;
- 3) pozostałe wydzielone drogi publiczne, nie wymienione w ust 1 i 2, są ogólnodostępne, służą obsłudze komunikacyjnej przylegających do nich terenów zabudowy; zasady dostępności do terenów przyległych wg ustaleń szczegółowych;
- 4) drogi publiczne powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych dot. dróg, przy czym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Gogolewo dopuszcza się nienormatywne rozwiązania jeżeli jest to uwarunkowane potrzebami ochrony i zachowania walorów układu urbanistycznego wsi;
- 5) na obszarze planu wyróżnione zostały drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW;
- 6) obsługa komunikacyjna istniejących terenów zabudowy zagrodowej - z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych i dojazdów, dróg w terenach rolniczych;
- 7) dla sieci dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdných, a także dróg dojazdowych w zasięgu zwartej zabudowy wsi zaleca się aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego;
- 8) szerokość dróg w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu lub wg istniejących wydzielen geodezyjnych (dotyczy istniejących dróg);
- 9) zakłada się wyposażenie układu ulic dróg publicznych w kanalizację deszczową, natomiast kanalizacja deszczowa w sieci dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych może być projektowana w zależności od uwarunkowań techniczno – ekonomicznych.

3. Wzdłuż drogi powiatowej i niektórych dróg gminnych biegnie trasa turystyczna piesza „Szlak Grzymisława” oraz trasa rowerowa lokalna. Przebieg trasy orientacyjnie wskazano na rysunku planu.

4. Wzdłuż drogi krajowej nr 91 (01.KDGP) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg międzynarodowego szlaku rowerowego - „Trasa Bursztynowa” R9. Przebieg trasy pokazano orientacyjnie na rysunku planu.

5. Dopuszcza się ruch rowerowy na drogach publicznych i wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wydzielenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg. Powyższy zapis nie dotyczy drogi wojewódzkiej (ścieżki rowerowe dopuszcza się wzdłuż drogi jednak poza granicami pasa drogowego).

6. Lokalizacja miejsc postojowych w drogach publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

7. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

- 1) minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych ustalono dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych w § 20- 41;
- 2) nie określa się minimalnej ilości miejsc postojowych dla maszyn rolniczych w terenach RM , RU, należy przewidywać je w zależności od potrzeb technologicznych i programu użytkowego gospodarstwa na własnym terenie, w tym w obiektach (garaże, budynki gospodarcze),
- 3) dla terenów usług, parkingów ogólnodostępnych oraz terenów dróg publicznych, o ile organizacja ruchu dopuszcza sytuowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczenia drogi, miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla usług -1 stanowisko na każdych 6 wydzielonych miejsc postojowych,
 - b) dla dróg:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,

4) wymagane miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją, przy czym wskaźnik obejmuje także miejsce w garażu.

8. Istniejące w pasach drogowych kapliczki i krzyże stanowią obiekty zabytkowe podlegające ochronie, ochronie podlega także historyczna zieleń związana z tymi miejscami.

§ 17.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowych lub z indywidualnych źródeł;
- 2) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci wodociągowych, przyłączy i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych – wymagane zapewnienie odpowiedniej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożarów w terenach usługowych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dla jednostek osadniczych o liczbie mieszkańców przekraczającej 100 osób wg przepisów odrębnych dot. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 4) w obszarze planu zapewnić dostawy wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysowych, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) w granicach aglomeracji ściekowej Gniew ustala się nakaz docelowego włączenia do kanalizacji sanitarnej, rozwiązania tymczasowe w postaci zbiorników bezodpływowych szczelnych dopuszcza się jedynie do czasu realizacji kanalizacji;
- 2) poza granicami aglomeracji ściekowej, w sytuacjach określonych przepisami prawa wodnego, dopuszcza się indywidualne rozwiązania – zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- 3) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnych, przyłączy i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) w ramach własnych działek w terenach biologicznie czynnych zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla dróg z obowiązkiem podczyszczenia do poziomów zgodnych z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 2) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowych, przyłączy i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla obszaru zwartej zabudowy wsi Gogolewo wymóg zapewnienia układu odwadniającego.

4. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej;
- 2) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci elektroenergetycznych linii WN – 110 kV, a także linii średnich i niskich napięć SN i nn, przyłączy i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach planu przewiduje się budowę napowietrznej linii elektroenergetycznej dwutorowej 110 kV relacji linia 110 kV nr 1494 FW Pelplin – Majewo do projektowanej linii FW Ciepłe i napowietrznej dwutorowej od linii nr 110 kV nr 1494 FW Pelplin – Majewo do planowanej stacji transformatorowej 110/15 kV GPZ Gniew zlokalizowanej na terenie miasta Gniew wraz z pasem technologicznym – ograniczeń w zagospodarowaniu o szerokości 20 m (po 10 m od osi linii w obie strony), zasady zagospodarowania w obrębie pasa zgodnie z § 15;
- 4) w granicach planu dopuszcza się możliwość przebudowy i skablowania linii napowietrznych, w tym także linii 110 kV; na rysunku planu wskazano postulowany do skablowania odcinek linii 110 kV dla obu wariantów projektowanej linii 110 kV.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci gazowych średniego ciśnienia, niskiego ciśnienia, przyłączy i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się modernizację, remonty, przebudowy istniejących sieci gazowych w/c.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł nisko lub bezemisyjnych, w tym z prosumentkich źródeł energii odnawialnej.

7. W zakresie gospodarki odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi oraz prawem miejscowym:

- 1) obowiązuje wywóz za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, na zasadach określonych stosownymi uchwałami Rady Miejskiej w Gniewie,
- 2) odpady należy zagospodarować, w tym gromadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,
- 3) na działkach budowlanych należy przewidzieć odpowiednie, zgodnie z przepisami odrębnymi miejsca gromadzenia odpadów;

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) nie ogranicza się możliwości realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem przestrzegania pozostałych zapisów planu;
- 2) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci telekomunikacyjnych, przyłączy i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) przy lokalizacji stacji bazowych należy zapewnić standardy jakości środowiska dla terenów chronionych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

9. Dopuszcza się sytuowanie w granicach planu indywidualnych mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii, przy czym lokalizacja takich instalacji, obiektów, urządzeń nie może kolidować z wymogami ochrony obiektów zabytkowych ani powodować utraty lub degradacji ich walorów.

§ 18.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Dopuszcza się, by do chwili rozpoczęcia realizacji inwestycji objętych ustaleniami planu, poszczególne tereny były użytkowane w sposób dotychczasowy.

2. Dopuszcza się tymczasowe zajęcie terenów objętych planem, na cele związane z budową linii elektroenergetycznych 110 kV oraz linii SN, w szczególności użytkowanie części terenów rolnych jako tereny komunikacyjne, place związane z budową, serwisem, naprawą i demontażem obiektów i urządzeń.

3. Po zakończeniu robót budowlanych, w części nie zajętej przez obiekty związane z projektowanymi liniami 110 kV, ustala się obowiązek bezzwłocznego przywrócenia terenu do stanu zgodnego z jego dotychczasowym użytkowaniem lub przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

4. Ustala się termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu na okres 3 lat od momentu rozpoczęcia prac budowlanych i realizacji obiektów tymczasowych związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów linii elektroenergetycznej.

§ 19.

Stawki procentowe Wysokość stawek procentowych na podstawie których nalicza się opłatę o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów określono w ustaleniach szczegółowych w § 20- 41.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 20.

Ustalenia dla terenów MN

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 22.MN (pow. ok. 1,15 ha)

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - a) wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej;
 - b) dopuszczalne usługi wbudowane nie kolidujące z funkcją mieszkaniową
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** -
 - a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
 - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odl. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dot. warunków techniczno-budowlanych;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**-
 - a) wg ustaleń ogólnych,
 - b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**- nie ustala się;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów** -
 - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu, w tym 8m od drogi 04.KDD,
 - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**
 - poziom posadowienia parterów budynków nie wyżej jak 0,60m npt,
 - wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna, do 6m;
 - geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci 30 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
- c) **szczególne warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
- d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** 40%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 40% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 45%,
- e) **intensywność zabudowy** - minimum 0,1, maksimum 0,90,
- f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 30%;

- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie określa się;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
- a) minimalna nowo wydzielana działka o powierzchni 1000 m²,
 - b) szerokość frontów działek minimum 25m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80-110stopni,
 - c) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości minimum 6m;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
- a) ustala się dojazdy z drogi 04.KDD oraz z wydzielonych dojazdów,
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 17;
- 12) **Stawka procentowa – 30%.**

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 73.MN (pow. ok. 0,14 ha), 80.MN (pow. ok. 0,14 ha), 81.MN (pow. ok. 0,10 ha), 88.MN (pow. ok. 0,13 ha)

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** -
- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
 - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odl. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dot. warunków techniczno-budowlanych;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-**
- a) ustala się standard akustyczny jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –**
- a) tereny 80.MN, 88.MN położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Gogolewo, obowiązują ustalenia § 12 ust. 3,
 - b) w terenie 81.MN występuje obiekt chroniony, figurujący w WEZ/GEZ (dom z częścią gospodarczą), obowiązują ustalenia § 12 ust 5 i 6,
 - c) w terenach 73.MN, 80.MN, 81.MN wskazano na rysunku budynki współtworzące charakter wsi do ochrony, obowiązują dla nich ustalenia § 12 ust 7;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych-** nie ustala się;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów -**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**
 - zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu 81.MN dopuszcza się utrzymanie istniejącej linii zabudowy dla istniejących budynków usytuowanych bliżej niż 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, z chwilą ich likwidacji nowa nieprzekraczalna linia dla nowej zabudowy zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

b) gabaryty zabudowy, geometria dachów

- poziom posadowienia parterów budynków nie wyżej jak 0,60m npt,
- wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże wys. do 6 m - 1 kondygnacja nadziemna;
- geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci 40 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,

c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy 25%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 25% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 30%,

e) intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 0,90,

f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 35%;

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie określa się;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- nie dotyczy;

9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) Obsługa komunikacyjna

- a) ustala się dojazdy: do 73.MN i 80.MN z drogi 05.KDL, do 81.MN z drogi 05.KDL lub 02.KDZ, z tym że zalecany jest dojazd z drogi niższej klasy, do 88.MN – z drogi 02.KDZ,
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce;

11) Obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych § 17;

12) Stawka procentowa – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 21.

Ustalenia dla terenów MW Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **70.MW** (pow. ok.0,23 ha), **90.MW** (pow. ok.0,13 ha)

1) Przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- a) wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej,
- b) dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, altany i wiaty;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego -

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, istniejącego budynku współtworzącego charakter zabudowy wsi w terenie 70.MW; obowiązują dla niego ustalenia §12 ust 7,
- c) w terenie 70.MW dopuszcza się budowę nowego obiektu wzdłuż drogi 028.KDX o parametrach zbliżonych do istniejącego budynku wielorodzinnego,
- d) nie dopuszcza się nadbudowy budynku w terenie 90.MW;

- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-**
- a) wg ustaleń ogólnych § 11,
 - b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gogolewo, obowiązują ustalenia § 10 ust 5 i § 12 ust 3, nie występują obiekty chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych-** nie ustala się;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów -**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu; a w sytuacji niewskazania linii na rysunku obowiązują przepisy odrębne dot. sytuowania obiektów względem dróg publicznych,
 - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**
 - wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,50 m – trzy kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna do 6 m;
 - geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci 30 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
- c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
- d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** 45%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 45% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 50%,
- e) **intensywność zabudowy** – minimum 0,1, maksimum 1,2,
- f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 25%;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie dotyczy;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-** nie dotyczy;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
- a) ustala się dojazdy do terenu 70.MW z drogi 015.KDW lub z ciągu 028.KDX, do terenu 90.MW z drogi 02.KDZ,
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 2 lokale mieszkalne na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 17;
- 12) **Stawka procentowa** – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 22.

Ustalenia dla terenów MN,U

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 17.MN,U (pow. ok. 5,13 ha), 18.MN,U (pow. ok. 0,23 ha), 21.MN,U (pow. ok. 1,48 ha),

1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;

- a) nie reguluje się proporcji pomiędzy funkcjami,

- b) dopuszcza się usługi w formie lokali, a także w oddzielnych budynków,
- c) wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane,
- d) wykluczone usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego -

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odl. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dot. warunków techniczno-budowlanych;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-

- a) wg ustaleń ogólnych § 11,
- b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –

- a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gogolewo, obowiązują ustalenia § 10 ust 5 i § 12 ust 3,
- b) w terenie 17.MN,U występują obiekty chronione, figurujące w wojewódzkiej i w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 12 ust 5 i 6;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- nie ustala się;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów -

- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu, w tym tylna linia zabudowy; a w sytuacji niewskazania linii na rysunku obowiązują przepisy odrębne dot. sytuowania obiektów względem dróg publicznych,
- b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** –
 - poziom posadowienia parterów budynków nie wyżej jak 0,60m npt,
 - wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna wys. do 6m;
 - geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci 30 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
- c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
- d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** 35%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 35% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 40%,
- e) **intensywność zabudowy** – minimum 0,1, maksimum 1,0,
- f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 35%;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : uwzględnić przebieg istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, jej przebieg wskazano informacyjnie na rysunku planu,
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** –

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1000m²,
 - b) szerokość frontów działek minimum 25m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80-100 stopni,
 - c) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości minimum 6m;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
- a) ustala się dojazdy z drogi 03.KDL lub nowo wydzielonych dojazdów;
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsce postojowe/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce oraz minimum 1 miejsce na 50m² powierzchni użytkowej usługi ;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 17;
- 12) **Stawka procentowa** – 15%.

2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 61.MN,U (pow. ok. 1,96 ha), 62.MN,U (pow. ok. 0,41 ha), 64.MN,U (pow. ok. 0,12 ha), 69.MN,U (pow. ok. 0,08 ha), 71.MN,U (pow. ok. 0,86 ha), 72.MN,U (pow. ok. 1,14 ha), 74.MN,U (pow. ok. 0,99 ha), 77.MN,U (pow. ok. 0,54 ha), 79.MN,U (pow. ok. 0,29 ha), 83.MN,U (pow. ok. 0,29 ha), 86.MN,U (pow. ok. 0,08 ha)**

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- a) nie reguluje się proporcji pomiędzy funkcjami,
 - b) dopuszcza się usługi w formie lokali, a także w oddzielnych budynków,
 - c) wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane,
 - d) wykluczone usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** -
- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
 - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odl. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dot warunków techniczno-budowlanych;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-**
- a) wg ustaleń ogólnych § 11,
 - b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** -
- a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gogolewo, obowiązują ustalenia § 10 ust 5 i § 12 ust 3,
 - b) w terenie 61.MN,U, 62.MN,U i 71.MN,U występują obiekty chronione, figurujące w wojewódzkiej i w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują dla nich ustalenia § 12 ust 5 i 6,
 - c) w terenach 61.MN,U i 62.MN,U występują, wskazane na rysunku planu budynki współtworzące charakter zabudowy wsi, obowiązują dla nich ustalenia § 12 ust 7;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych-** nie ustala się;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy

- zgodnie z rysunkiem planu; a w sytuacji niewskazania linii na rysunku obowiązują przepisy odrębne dot. sytuowania obiektów względem dróg publicznych,

- dla terenu 64.MN,U dopuszcza się utrzymanie istniejącej linii zabudowy dla istniejących budynków usytuowanych bliżej niż 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, z chwilą ich likwidacji nowa nieprzekraczalna linia dla nowej zabudowy zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

b) gabaryty zabudowy, geometria dachów –

- poziom posadowienia parterów budynków nie wyżej jak 0,60m npt,
- wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże do 6m - 1 kondygnacja nadziemna, dla budynków typu magazyn, stodoła do 12m;
- geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci 40 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatch, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,

c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy 25%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 25% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 30%,

e) intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 1,0,

f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 35%;

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie dotyczy;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1000m²,
- b) szerokość frontów działek minimum 25m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80-100 stopni,
- c) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości minimum 6m;

9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) Obsługa komunikacyjna

- a) ustala się dojazdy do terenów zgodnie z rysunkiem planu, w tym z drogi 02.KDZ, 05.KDL, 06.KDD, 028.KDX oraz z nowo wydzielonych dojazdów
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce, a dla usług min 1 miejsce na 50m² powierzchni użytkowej usługi;

11) Obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych § 17;

12) Stawka procentowa – dla terenów 72.MN,U, 74.MN,U i 77.MN,U – 30%, dla pozostałych terenów - nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 23.

Ustalenia dla terenów MN,MW,U Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 60.MN,MW,U (pow. ok. 0,93 ha)

1) Przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej oraz usług,

- a) nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami, usługi dopuszcza się jako wbudowane lub jako odrębne obiekty,

- b) wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej,
 - c) dopuszcza się garaże i budynki gospodarcze, altany, wiaty;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego -**
- a) nowa zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6),
 - b) dla projektowanego zespołu zabudowy wymagana spójna koncepcja, zharmonizowana kolorystycznie i materiałowo.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-**
- a) wg ustaleń ogólnych § 11,
 - b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -** nie występują obiekty chronione, część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują w niej zapisy § 12 ust 3;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych-** nie ustala się;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów -**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie dla zabudowy wielorodzinnej 10,50 m – trzy kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla zabudowy jednorodzinnej do 9,0m , dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna do 6m; geometria dachów – dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 30 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatch, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy dowolne, w tym płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego, budynku usługowego wolnostojącego.
 - c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 35%,
 - e) **intensywność zabudowy** – minimum 0,1, maksimum 1,4,
 - f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 35%;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – w zagospodarowaniu uwzględnić plac zabaw dla dzieci oraz miejsce wypoczynku dorosłych;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy wielorodzinnej 1500m², dla zabudowy jednorodzinnej minimum 900m², dla usług – nie reguluje się
 - b) szerokość frontów działek minimum 25m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80-100 stopni,
 - c) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości minimum 6m;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
- a) ustala się dojazdy z drogi 09.KDD lub z nowo wydzielonych dojazdów;
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalne na własnej działce;
 - c) dla usług min 1 miejsce na 30m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 1 miejsce,
 - d) miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 16,
 - e) w zagospodarowaniu przewidzieć miejsce do parkowania rowerów;

- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 17;
- 12) **Stawka procentowa – 30%.**

§ 24.

Ustalenia dla terenów U

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 66.U (pow. ok. 0,14 ha), 68.U (pow. ok. 0,03 ha), 89.U (pow. ok. 0,07 ha)

1) Przeznaczenie terenu –

- a) tereny zabudowy usługowej z wykluczeniem usług uciążliwych, nie dających się pogodzić z sąsiedztwem mieszkaniowym, w szczególności usługi z zakresu handlu, usług publicznych, remiza strażacka,
- c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako lokal wbudowany, integralnie związany z prowadzoną działalnością usługową,
- b) wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego -

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-

- a) wg ustaleń ogólnych § 11,
- b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –

- a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gogolewo, obowiązują ustalenia § 10 ust 5 i § 12 ust 3,
- b) w terenie 68.U występuje obiekt chroniony (dawna kuźnia), figurujący w wojewódzkiej i w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 12 ust 5 i 6;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- teren 66.U to teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia § 13;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów -

- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu; a w sytuacji niewskazania linii na rysunku obowiązują przepisy odrębne dot. sytuowania obiektów względem dróg publicznych,
- b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**
 - wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna , wysokość do 6m;
- geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci 30 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dla zabudowy towarzyszącej np. garażu, budynku gospodarczego dachy dowolne,
- c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,

- d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** 30%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 30% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 35%,
- e) **intensywność zabudowy** – minimum 0, maksimum 1,0,
- f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 35%;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie dotyczy;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**- nie dotyczy;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
 - a) ustala się dojazdy do terenu 70.MW z drogi 015.KDW lub z ciągu 028.KDX, do terenu 90.MW z drogi 02.KDZ,
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego o parametrach jak dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową oraz miejsc parkowania dla rowerów;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 17;
- 12) **Stawka procentowa** – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 25.

Ustalenia dla terenów UO,UK Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 63.UO,UK (pow. ok. 0,36 ha)

1) **Przeznaczenie terenu** –

- a) tereny zabudowy usługowej, usług oświaty, wychowania, kultury, w szczególności przedszkole, szkoła, świetlica wiejska, klub itp.
- b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako lokal wbudowany, integralnie związany z prowadzoną działalnością,
- c) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże związane z funkcją podstawową,
- d) wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** -

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**-

- a) wg ustaleń ogólnych § 11,
- b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** –

- a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gogolewo, obowiązują ustalenia § 10 ust 5 i § 12 ust 3,
- b) występuje obiekt chroniony (budynek gospodarczy), figurujący w wojewódzkiej i w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują dla niego ustalenia § 12 ust 5 i 6,
- c) występuje budynek współtworzący charakter zabudowy wsi, wskazany na rysunku planu do ochrony, obowiązują dla niego ustalenia § 12 ust 7;

- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych-** teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia § 13;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów -**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu; a w sytuacji niewskazania linii na rysunku oraz w sytuacji budowy nowych obiektów w miejscu dotychczasowych a usytuowanych bliżej niż 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, obowiązują przepisy odrębne dot. sytuowania obiektów względem dróg publicznych,
 - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,5 m – trzy kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy o nachyleniu głównych połaci 30 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dla zabudowy towarzyszącej np. garażu, budynku gospodarczego – dachy dowolne,
 - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
 - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** 30%,
 - e) **intensywność zabudowy** – minimum 0,1, maksimum 1,0,
 - f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 50%;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
- a) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej i wodociągu, zapewniając dostęp dla celów eksploatacyjnych,
 - b) wymóg realizacji ogólnodostępnego przejścia pieszego i przejazdu rowerowego przez teren, łączącego drogę 02.KDZ z ciągiem 028.KDX, trasę przejścia pokazano na rysunku planu;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-** nie dotyczy;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
- a) ustala się dojazdy do terenu z drogi 02.KDZ lub z ciągu 028.KDX,
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce; dla usług minimum 6 miejsc postojowych w tym min 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) wymóg zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów,
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 17;
- 12) **Stawka procentowa** – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 26.

Ustalenia dla terenów ZPUstalenia dla terenu oznaczonego symbolem 65.ZP (pow. ok. 0,29 ha)

1) Przeznaczenie terenu

- a) tereny zieleni urządzonej, parkowej , z dopuszczeniem placów zabaw, małych boisk rekreacyjnych, miejsc wypoczynku dla różnych grup wiekowych,
- c) dopuszcza się altany, wiaty, małą architekturę
- b) wykluczone budynki;

- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** - zagospodarowanie kształtować na podstawie kompleksowego projektu, z uwzględnieniem komponowanej zieleni wielowarstwowej;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-**
 - a) wg ustaleń ogólnych § 11,
 - b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gogolewo, obowiązują ustalenia § 10 ust 5 i § 12 ust 3, nie występują obiekty chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych-** teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia § 13;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów -**
 - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – sytuowanie obiektów budowlanych względem dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) **gabaryty, geometria dachów** – wysokość obiektów do 5 m, dachy altan, wiat dowolne
 - c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** (liczona dla altan, wiat po obrysie rzutu dachu) - 5%,
 - d) **intensywność zabudowy** – minimum 0, maksimum 0,05,
 - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 70%;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy –**
 - a) zakaz sytuowania budynków,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie wg wspólnego projektu z terenem 67.US,ZP;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-** nie dotyczy;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
 - a) ustala się dojazdy do terenu z ciągu 028.KDX i z drogi 02.KDZ,
 - b) w zagospodarowaniu terenu nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych, nakaz sytuowania miejsc postojowych dla rowerów;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 17;
- 12) **Stawka procentowa** – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 27.

Ustalenia dla terenów US,ZPUstalenia dla terenu oznaczonego symbolem 67.US,ZP (pow. ok. 0,52 ha)

- 1) **Przeznaczenie terenu**
 - a) tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji, boisko sportowe, plac zabaw itp.
 - c) dopuszcza się zieleni urządzoną, parkową ,
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** - zagospodarowanie kształtować na podstawie kompleksowego projektu, z uwzględnieniem komponowanej zieleni wielowarstwowej
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-**
 - a) wg ustaleń ogólnych § 11,

- b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gogolewo, obowiązują ustalenia § 10 ust 8 i § 12 ust 3, nie występują obiekty chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**- teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia § 13;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów** -
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – sytuowanie obiektów względem dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość altan, wiat do 5 m, dachy dowolne,
 - c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** (liczona jako pow. rzutu dachów) 5%,
 - e) **intensywność zabudowy** – minimum 0, maksimum 0,05,
 - f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 60%;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
- a) zakaz sytuowania budynków,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie wg wspólnego projektu z terenem 65.ZP,
 - c) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą lokalizację przepompowni ścieków oraz istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**- nie dotyczy;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
- a) ustala się dojazdy do terenu z ciągu 028.KDX lub z drogi 02.KDZ,
 - b) w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się miejsca parkingowe w ilości maksimum 12, zasady lokalizacji miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg ustaleń § 16,
 - c) wymóg zapewnienia miejsc parkowania dla rowerów;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 17;
- 12) **Stawka procentowa** – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 28.

Ustalania dla terenów RU Ustalania dla terenu oznaczonego symbolem 82.RU (pow. ok. 0,83 ha)

1) Przeznaczenie terenu –

- a) tereny zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej, z dopuszczeniem funkcji magazynowej, handlu hurtowego, produkcja i sprzedaż pasz i koncentratów dla rolnictwa,
- b) dopuszcza się usługi związane z obsługą maszyn rolniczych, dopuszcza się budynki i budowle służące produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu (funkcje rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające wyłączenia gruntów z produkcji rolnej),
- c) dopuszcza się inne funkcje usługowe, z wykluczeniem usług uciążliwych, nie dających się pogodzić z sąsiedztwem mieszkaniowym,
- d) dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie jako integralnie związaną z funkcją podstawową,

- e) dopuszcza się funkcje związane z zabudową zagrodową, w tym lokalizacje budowli rolniczych i towarzyszących urządzeń;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego -

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odl. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dot. warunków techniczno-budowlanych;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-

- a) wg ustaleń ogólnych § 11,
- b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu,
- c) zasięg uciążliwości prowadzonej działalności ograniczyć do własnego terenu;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -

- a) część południowa teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gogolewo, obowiązują ustalenia § 10 ust 5 i § 12 ust 3,
- b) część terenu stanowi historyczne siedlisko, ustala się nakaz ochrony i zachowania, wskazanego w rysunku planu dziedzina gospodarczego;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- nie ustala się;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów -

a) nieprzekraczalne linie zabudowy

- zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu 82.RU dopuszcza się utrzymanie istniejącej linii zabudowy dla istniejących budynków usytuowanych bliżej niż 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, z chwilą ich likwidacji nowa nieprzekraczalna linia dla nowej zabudowy zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
- b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0m – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże do 6m - 1 kondygnacja nadziemna do 6m; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy o nachyleniu głównych połaci 20 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy typu garażu, budynek gospodarczy, obiekt magazynowy,
- c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
- d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** 35%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 35% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 40%,
- e) **intensywność zabudowy** – minimum 0, maksimum 1,2,
- f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 15%;
- 7) **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – północny fragment terenu (zasięg jak na rysunku planu) znajduje się w strefie ochronnej od planowanych elektrowni wiatrowych, dla tej części terenu obowiązują ustalenia § 15 ust 9;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-** nie dotyczy;

- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
- a) ustala się dojazdy do terenu z drogi 02.KDZ,
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce oraz minimum 2 miejsc dla funkcji obsługi rolnictwa;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 17;
- 12) **Stawka procentowa** – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 29.

Ustalenia dla terenów RM

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 11.RM (pow.0,14 ha), 12.RM (pow. ok. 0,19 ha)

1) Przeznaczenie terenu-

- a) tereny zabudowy zagrodowej, związane z gospodarstwem leśnym lub rolnym,
- b) dopuszczalne budynki, budowle i urządzenia związane z funkcją podstawową;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego-

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-

- a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- b) wyklucza się sytuowanie instalacji , przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) część terenów znajduje się w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, którego granice wskazano na rysunku planu, w OCHK obowiązują ustalenia §11 ust. 7;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) tereny poza granicami stref ochrony konserwatorskiej,
- b) w terenie 11.RM występuje budynek gospodarczy wskazany do ochrony jako współtworzący charakter zabudowy wsi, obowiązują dla niego ustalenia § 12 ust 7;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie dotyczy;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów -

- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg, a od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno-budowlanych,
- b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**
 - poziom posadowienia parterów budynków nie wyżej jak 0,60m npt,
- wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych mieszkalnych, gospodarczych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – wysokość do 6m, 1 kondygnacja nadziemna,

- dla budynków inwentarskich, magazynowych, stodół itp. - wysokość do 12 m, dla innych budowli rolniczych nie wyżej jak 15m,
- geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazane dachy strome;
- c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
- d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 40%,
- e) **intensywność zabudowy** - minimum 0, maksimum 0,8,
- f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 20%;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** – nie dotyczy;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**- zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
 - a) ustala się dojazd z drogi 013.KDW,
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska**- wg ustaleń ogólnych §17;
- 12) **Stawka procentowa** – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 24.RM (pow. 0,36 ha), 32.RM (pow. ok. 1,83 ha), 33.RM (pow. ok. 0,06 ha), 34.RM (pow. ok. 0,14 ha), 35.RM (pow. ok. 0,68 ha), 36.RM (pow. ok. 0,10 ha), 37.RM (pow. ok. 0,42 ha), 38.RM (pow. ok. 0,06 ha), 39.RM (pow. ok. 0,38 ha), 41.RM (pow. ok. 0,60 ha), 42.RM (pow. ok. 0,90 ha), 43.RM (pow. ok. 0,29 ha), 44.RM (pow. ok. 0,80 ha), 45.RM (pow. ok. 0,54 ha), 46.RM (pow. ok. 0,06 ha), 47.RM (pow. ok. 0,16 ha), 48.RM (pow. ok. 0,44 ha), 49.RM (pow. ok. 0,51 ha), 50.RM (pow. ok. 0,09 ha), 51.RM (pow. ok. 0,08 ha), 52.RM (pow. ok. 0,27 ha), 53.RM (pow. ok. 0,78 ha), 54.RM (pow. ok. 0,59 ha)

1) Przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy zagrodowej, w gospodarstwach rolnych, dopuszczalna lokalizacja budynków mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych, gospodarczych, garaży, wiat, budowli rolniczych i urządzeń związanych z funkcją,
- b) dopuszcza się sytuowanie wbudowanych drobnych usług nieuciążliwych, zajmujących do 30% powierzchni budynku mieszkalnego, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową i funkcją zabudowy zagrodowej;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego-

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-

- a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- b) dla terenów położonych w granicach zwartej zabudowy wsi Gogolewo, bądź w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej wyklucza się sytuowanie instalacji/przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska (w tym w szczególności obiektów związanych z hodowlą i chowem zwierząt w ilościach ponad 40 DJP);

- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – teren 39.RM położony w granicach strefy ochrony ekspozycji i otoczenia wsi Piaseczno, obowiązują ustalenia §10 ust 6 i §12 ust 4,
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów** -
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – jak na rysunku planu, a w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy z sąsiednim terenem rolnym (tereny o symbolu R),
 - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** –
 - poziom posadowienia parterów budynków nie wyżej jak 0,60m npt,
 - wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych mieszkalnych – do 9m ,
 - wysokość dla budynków gospodarczych, magazynowych składowych (np. stodoł) maksymalnie 12,0 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
 - inne budynki np. garaże, a także wiaty, altany – do 6 m,
 - budowle rolnicze – wysokość do 15 m,
 - geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazane dachy strome, dwuspadowe, o nachyleniach połąci 10-45 stopni;
 - c) **szczególne warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
 - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 30% (dotyczy terenu związanego z zabudową),
 - e) **intensywność zabudowy** (dotyczy terenu związanego z zabudową)– minimum 0, maksimum 0,60,
 - f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** (w granicach terenu związanego z zabudową) – 20%,
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – wg ustaleń ogólnych § 15;
- 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - minimalna nowo wydzielana działka w sytuacji wydzielania nowego siedliska z terenu istniejącej zabudowy zagrodowej, o powierzchni 2500 m², szerokość frontów działek – min. 35 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi – dowolny;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**- zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
- a) ustala się dojazdy z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz poprzez drogi i dojazdy w gruntach rolnych,
 - b) zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 91 (teren 01.KDGP),
 - c) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsc postojowych na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska**- wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) **Stawka procentowa** – dla terenów 32.RM, 35.RM, 37.RM, 39.RM -15%; pozostałych terenów – nie dotyczy, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia;
3. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 75.RM (pow. ok. 0,80 ha), 76.RM (pow. ok. 0,40 ha), 92.RM (pow. ok. 0,47 ha)**
- 1) **Przeznaczenie terenu:**

- a) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, dopuszczalna lokalizacja budynków mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych, gospodarczych, garaży, wiat, budowli rolniczych i urządzeń związanych z funkcją,
- b) dopuszcza się sytuowanie wbudowanych drobnych usług nieuciążliwych, zajmujących do 30% powierzchni budynku mieszkalnego, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową i funkcją zabudowy zagrodowej;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego-

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-

- a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- b) wyklucza się sytuowanie instalacji/przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (w tym w szczególności obiektów związanych z hodowlą i chowem zwierząt w ilościach ponad 40 DJP), ze względu na położenie w zwartej zabudowie wsi;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –

- a) teren 92.RM położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dla wsi Gogolewo, obowiązują ustalenia § 10 ust 5. i § 12 ust. 3,
- b) w terenie 92.RM budynek wskazane na rysunku planu jako figurujący w gminnej ewidencji zabytków – do ochrony, obowiązują ustalenia § 12 ust. 5 i 6,
- c) tereny 76.RM, 75.RM, stanowią historyczne siedliska, ustala się nakaz zachowania historycznego sposobu kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ochrona i zachowanie dziedziców gospodarczych (dot. w szczególności terenu 75.RM), jak na rysunku planu;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie dotyczy;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów -

a) nieprzekraczalne linie zabudowy

- jak na rysunku planu, a w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg,

- dla terenu 92.RM dopuszcza się utrzymanie istniejącej linii zabudowy dla istniejących budynków usytuowanych bliżej niż 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, z chwilą ich likwidacji nowa nieprzekraczalna linia dla nowej zabudowy zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

b) gabaryty zabudowy, geometria dachów

- wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych mieszkalnych, maksymalnie 10,5 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- dla budynków niemieszkalnych związanych z produkcją rolną wysokość do 12m, dla budowli rolniczych do 15m,
- dla budynków towarzyszących takich jak niewielkie budynki gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna, do 6m,
- geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazane dachy strome, dwuspadowe o nachyleniach 10-45 stopni;

c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

- e) **intensywność zabudowy** – minimum 0,1, maksimum 0,90,
- f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 35%;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - minimalna nowo wydzielana działka, w sytuacji wydzielania odrębnego siedliska, o powierzchni 1000 m², szerokość frontów działek – min. 25 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi – 70-110 stopni;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**- zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
 - a) ustala się dojazdy: 92.RM- z 02.KDZ, 75.RM z 05.KDL lub z dróg w przyległych gruntach rolnych, 76.RM- z drogi 05.KDL,
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsc na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska**- wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) **Stawka procentowa** – nie dotyczy, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia;

§ 30.

Ustalania dla terenów RM, UT Ustalania dla terenu oznaczonego symbolem 78.RM,UT (pow. ok. 0,90 ha)

1) **Przeznaczenie terenu** –

- a) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z towarzyszącą funkcją agroturystyki lub usług turystyki, dopuszczalna lokalizacja budynków mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych, gospodarczych, garaży, wiat, budowli rolniczych i urządzeń związanych z funkcją,
- b) dopuszcza się sytuowanie budynków, budowli i urządzeń związanych z funkcją usług turystyki i rekreacji,
- c) dopuszcza się sytuowanie wbudowanych innych drobnych usług nieuciążliwych, zajmujących do 30% powierzchni budynku mieszkalnego, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową i funkcją zabudowy zagrodowej;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** -

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odl. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dot. warunków techniczno-budowlanych,
- d) wymagane zagospodarowanie na podstawie kompleksowego projektu uwzględniającego zachowanie istniejącego stawu oraz zieleni komponowanej;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**-

- a) wg ustaleń ogólnych § 11,
- b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu,
- c) wymóg zachowania istniejącego stawu i związanej z nim zieleni;

- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – nie dotyczy, teren poza strefą ochrony konserwatorskiej wsi Gogolewo, nie występują obiekty chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**- nie ustala się;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów** -
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu; a w sytuacji niewskazania linii na rysunku obowiązują przepisy odrębne dot. sytuowania obiektów względem dróg publicznych,
 - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**
 - wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna do 6m ,
 - geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci 30 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatch, lukarny i okna połaciowe,
 - dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego, altan, wiat – dachy dowolne,
 - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
 - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** 40%,
 - e) **intensywność zabudowy** – minimum 0,1, maksimum 1,0,
 - f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 50%;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie dotyczy;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**- nie dotyczy;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
- a) ustala się dojazd do terenu z drogi 05.KDL lub 02.KDZ,
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalne na własnej działce, dla funkcji usług turystyki min. 1 miejsca na 2 miejsca noclegowe lecz nie mniej jak 1 miejsce;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 17;
- 12) **Stawka procentowa** – 15%.

§ 31.

Ustalenia dla terenów RM,RU

1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 84.RM, RU (pow. ok1,35 ha), 91.RM,RU (pow. ok. 0,83 ha)**

1) Przeznaczenie terenu –

- a) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, z dopuszczeniem funkcji obsługi rolnictwa, dopuszczalna lokalizacja budynków mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych, gospodarczych, garaży, wiat, budowli rolniczych i urządzeń związanych z funkcją,
- b) dopuszcza się sytuowanie usług handlu, rzemiosła, innych z wykluczeniem usług uciążliwych, nie dających się pogodzić z sąsiedztwem mieszkaniowym,

- c) tereny zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej, z dopuszczeniem funkcji magazynowej, handlu hurtowego, dopuszcza się usługi związane z obsługą maszyn rolniczych, dopuszcza się budynki i budowle służące produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu (funkcje rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające wyłączenia gruntów z produkcji rolnej),
- d) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako integralnie związaną z funkcją podstawową,
- e) wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, stanowiące przedsięwzięcie znacząco oddziałujące na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dot. ochrony środowiska;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego -

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odl. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dot. warunków techniczno-budowlanych;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-

- a) wg ustaleń ogólnych § 11,
- b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –

- a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gogolewo, obowiązują ustalenia § 10 ust 5 i § 12 ust 3,
- b) w terenie 91.RM,RU oraz 84.RM,RU budynki wskazane na rysunku planu jako figurujące w wojewódzkiej i w gminnej ewidencji zabytków – do ochrony, obowiązują ustalenia § 12 ust. 5 i 6,
- c) tereny 84.RM,RU oraz 91.RM,RU stanowią historyczne siedliska, ustala się nakaz ochrony i zachowania historycznego sposobu kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zachowaniem gospodarczego dziedzicia, jak na rysunku planu,
- d) obowiązuje nakaz zachowania i ochrony dawnych słupów bramnych w terenie 91.RM,RU jako obiektów współtworzących charakter zabudowy wsi;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- nie ustala się;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów -

- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu; a w sytuacji niewskazania linii na rysunku obowiązują przepisy odrębne dot. sytuowania obiektów względem dróg publicznych, dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy z sąsiednim terenem rolniczym,

b) gabaryty zabudowy, geometria dachów

- wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,5 m – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków gospodarczych typu magazyn, stodoła itp. wysokość do 12m, dla budowli rolniczych do 15m,

- dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna do 6m;
- geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazane dachy strome dwuspadowych o nachyleniu głównych połaci 20 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe,
- dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego dopuszcza się dachy płaskie,

- c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
- d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 35%,
- e) **intensywność zabudowy** – minimum 0,1, maksimum 1,0
- f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 30%;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie dotyczy;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**- nie dotyczy;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
 - a) ustala się dojazdy do terenu z drogi 02.KDZ,
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce, a dla funkcji obsługi rolnictwa i zabudowy zagrodowej min 2 miejsca,
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 17;
- 12) **Stawka procentowa** – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 32.

Ustalenia dla terenów R

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 6.R (pow. ok.0,40 ha), 7.R (pow. ok.1,71 ha), 8.R (pow. ok. 0,31 ha), 10.R (pow. ok.0,04 ha), 13.R (pow. ok.5,69 ha), 14.R (pow. ok. 36,48 ha), 15.R (pow. ok. 48,82 ha), 16.R (pow. ok. 21,56 ha), 19.R (pow. ok. 0,12 ha), 25.R (pow. ok. 53,75 ha), 27.R (pow. ok. 10,72 ha), 31.R (pow. ok. 221,54 ha), 40.R (pow. ok. 350,24 ha), 55.R (pow. ok. 14,18 ha), 56.R (pow. ok. 3,99 ha), 57.R (pow. ok.15,36 ha), 59.R (pow. ok. 77,59 ha)

1) **Przeznaczenie terenu** -

- a) tereny rolnicze, uprawy rolnicze, a także tereny zieleni naturalnej, śródpolnej, łąk, pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, zbiorników wodnych i innych terenów o podobnym charakterze,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszcza się sytuowanie dojazdów, dojść służących prowadzeniu gospodarki rolnej,
- d) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z budową lub funkcjonowaniem zespołu elektrowni wiatrowych wyłącznie na czas budowy i demontażu tych obiektów,
- e) dopuszcza się sytuowanie masztu pomiaru wiatru, a także dojazdów i placów tymczasowych, montażowych, w szczególności zjazdu i skrzyżowania w promieniu skrzyżowania dla przewozów ponadgabarytowych (na okres nie dłuższy niż 3 lata),
- f) dopuszcza się zalesienia na części terenów stanowiących grunty o niższej przydatności rolnej, w miejscach wskazanych na rysunku planu, w terenach 15.R, 16.R, 27.R,
- g) dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego, związanych z powiększeniem istniejących siedlisk, w terenach stanowiących bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy zagrodowej, a także sytuowanie niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego budynków i budowli rolniczych,
- h) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów obsługi produkcji rolnej czy przetwórstwa rolnego tj. obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

- i) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-**
- a) ustala się zakaz likwidacji rowów i urządzeń melioracyjnych, zakaz likwidacji oczek wodnych oraz skupisk zieleni śródpolnej, istniejących drzew i szpalerów drzew,
- b) w przypadku nie prowadzenia w granicach terenu gospodarki rolnej nakaz pozostawienia naturalnej zieleni nieurządzonej, przy czym łąki istniejące do zachowania i ochrony;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –**
- a) zasady zagospodarowania w strefach ochrony konserwatorskiej, w tym w strefie ochrony ekspozycji (teren 31.R i 40.R) – wg § 10 ust 6 i § 12 ust 4, granice stref pokazano na rysunku planu,
- b) w zagospodarowaniu uwzględnić wymóg zachowania niezakłóconego widoku na wieś Piaseczno, z kościołem i pozostałościami zabytkowego wiatraka z miejsc wskazanych na rysunku planu,
- c) w terenie 59.R, w pobliżu skrzyżowania drogi wojewódzkiej 02.KDZ i gminnej 09.KDD, występuje obszar chroniony figurujący w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków (dawny cmentarz pocholeryczny), lokalizacja została wskazana na rysunku planu; dla obszaru obowiązują ustalenia § 12 ust 5 i 6; ochronie podlega także lokalizacja kapliczki w miejscu dawnego krzyża upamiętniającego miejsce pochówku;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie dotyczy;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**
- a) dla dopuszczalnej zabudowy związanej bezpośrednio z produkcją rolną, w szczególności dla budynków gospodarczych, magazynowych, inwentarskich, garaży, budowli rolniczych ustala się następujące parametry, gabaryty:
- wysokość budynków do 10,5 m npt, budowli do 18 m npt,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy (dotyczy wyłącznie terenów gdzie dopuszczalne jest sytuowanie zabudowy, w granicach terenu związanego z zabudową tj. dla pojedynczych działek w granicach gruntu rolnego zabudowanego) do 50 %,
 - geometria dachów – dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30-45 stopni, a dla budynków innych niż mieszkalne dachy dowolne spadziste o nachyleniu w przedziale 15-45 stopni lub dachy płaskie,
 - intensywność zabudowy terenu związanego z zabudową: (w granicach gruntu rolnego zabudowanego) minimum – 0, maksimum – 1,0;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu związanego z zabudową - 20%,
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy –**
- a) część terenów 31.R i 40.R, 16.R, 15.R, 25.R znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej (zakres zgodnie z rysunkiem planu) – obowiązują ustalenia § 12 ust 1 i 2,
- b) w zasięgu stref kontrolowanych istniejących gazociągów DN 80 i DN 500 i bezpośrednim sąsiedztwie tych stref oraz projektowanego gazociągu DN 150 obowiązują ustalenia § 15 ust.5,6,7,;
- c) w zasięgu pasa ograniczeń wzdłuż istniejących i projektowanych linii energetycznych 110 kV wiążą ustalenia § 15 ust. 1,2 i 3; a dla stref wzdłuż linii 15 kV- ustalenia § 15 ust 4,
- d) w terenie 31.R w granicach strefy ograniczeń wokół istniejącego składowiska odpadów (zasięg pokazano na rysunku planu) obowiązują ustalenia § 15 ust. 10,

- e) w terenie 31.R i 40.R w granicach strefy ochrony ekspozycji wsi Piaseczno (zasięg pokazano na rysunku planu) obowiązują ustalenia § 12 ust. 4,
 - f) tereny 6.R, 7.R, 8.R, 10.R, część terenu 27.R znajdują się w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują przepisy odrębne dot. ochrony przyrody i przepisy prawa miejscowego dla obszarów chronionego krajobrazu w woj. pomorskim,
 - g) teren 19.R położony jest w granicach obszaru zagrożonego powodzią, o zasięgu zgodnie z rysunkiem planu; w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne ustawy prawo wodne oraz ustalenia § 14 ust 5;
- 8) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** - obowiązują przepisy § 14 uchwały;
- 9) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**
- a) ustala się zakaz podziału na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych bądź w związku z powiększeniem istniejących siedlisk,
 - b) podziały geodezyjne jak dla terenów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 (teren 01.KDGP) tj. dla 31.R obowiązuje zakaz podziałów powodujących konieczność budowy nowych zjazdów z drogi krajowej nr 91;
- 10) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 11) **Obsługa komunikacyjna** –
- a) dojazdy z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych lub publicznych oraz z istniejących dróg w gruntach rolnych,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych granicach terenów rolnych;
- 12) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 17;
- 13) **Stawka procentowa** - nie dotyczy, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

§ 33.

Ustalenia dla terenów ZL Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 9.ZL (pow. ok. 64,73 ha), 23.ZL (pow. ok. 0,76 ha), 26.ZL (pow. ok. 5,54 ha), 28.ZL (pow. ok. 0,20 ha), 29.ZL (pow. ok. 12,63 ha), 30.ZL (pow. ok. 19,77 ha), 58.ZL (pow. ok. 1,83 ha)

1) **Przeznaczenie terenu-**

- a) tereny lasów, zieleni leśnej; dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z gospodarką leśną lub z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu pod warunkiem iż nie powoduje konieczności wyłączenia z produkcji leśnej i jest zgodne z przepisami odrębnymi dot. lasów tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca wypoczynku itp.,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg leśnych,
- c) dopuszcza się zabudowę związaną z gospodarstwem leśnym, budynków gospodarczych służących produkcji leśnej w gospodarstwach leśnych;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-**

- a) tereny stanowiące lokalną ośnowę ekologiczną, wskazane do ochrony;
- b) tereny 9.ZL, 26.ZL, 29.ZL są położone w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują dla niego ustalenia § 11 ust. 7;

- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - nie dotyczy, tereny usytuowane poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione.
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**- nie dotyczy;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (dotyczy zabudowy związanej z produkcją leśną)** –
- a) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
 - d) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 0,60;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – wyklucza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla prowadzenia gospodarki leśnej lub rekreacyjnego wykorzystania terenów,
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - ustala się zakaz podziału na działki budowlane; podziały geodezyjne jak dla terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) dojazdy z istniejących dróg wewnętrznych i publicznych, a także z dróg w gruntach rolnych,
 - b) parkowanie – wyklucza się lokalizację miejsc postojowych nie związanych z prowadzoną gospodarką leśną, bądź nie będących parkingiem leśnym zrealizowanym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 17;
- 12) **Stawka procentowa** - nie dotyczy, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

§ 34.

Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej E,W

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 85.E (pow. ok.0,0034 ha

- 1) **Przeznaczenie terenu** – teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, istniejąca stacja transformatorowa;
- 2) **Sposoby zagospodarowania i zabudowy :**
- a) dopuszcza się obiekty budowlane, związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną, stacje transformatorowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej
 - b) dopuszcza się sytuowanie dojazdów i dojazdów oraz zieleni towarzyszącej;
- 3) **. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, gabaryty:**
- a) powierzchnia zabudowy – do 100%,
 - b) intensywność zabudowy- nie dotyczy,
 - c) wysokość zabudowy- do 8m,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna- nie określa się,
 - e) gabaryty i forma zabudowy- wg potrzeb technologicznych;

- 4) . **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – ustala się zakaz zabudowy nie związanej z funkcją terenu.
- 5) . **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** – nie dotyczy.
- 6) . **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 7) . **Obsługa komunikacyjna i infrastruktura techniczna:**
 - a) zakaz sytuowania miejsc postojowych, dojazd poprzez teren 84.RM,RU;
 - b) . nakaz włączenia do istniejącej sieci;
- 8) . **Stawka procentowa** - nie dotyczy, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 87.W (pow. ok.0,10 ha)

- 1) **Przeznaczenie terenu** – teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę;
- 2) **Sposoby zagospodarowania i zabudowy:**
 - a) dopuszcza się obiekty budowlane, związane z zaopatrzeniem w wodę np. ujęcia wodne, przepompownie, pompownie wody, zbiorniki wody, hydrofornie i podobne obiekty, a także towarzyszącą zieleń;
 - b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) . **Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, gabaryty:**
 - a) powierzchnia zabudowy – do 100%,
 - b) intensywność zabudowy- nie dotyczy,
 - c) wysokość zabudowy- do 8m,
 - d) minimalny powierzchnia biologicznie czynna- nie określa się,
 - e) gabaryty i forma zabudowy- wg potrzeb technologicznych;
- 4) . **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – ustala się zakaz zabudowy nie związanej z funkcją terenu.
- 5) . **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** – nie dotyczy.
- 6) . **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 7) . **Obsługa komunikacyjna i infrastruktura techniczna:**
 - a) zakaz sytuowania miejsc postojowych, dojazd z drogi 02.KDZ,
 - b) . nakaz włączenia do istniejącej sieci gminnej;
- 8) . **Stawka procentowa** - nie dotyczy, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

§ 35.

Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych WSUstalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 20.WS (pow. ok. 0,03 ha

1. **Przeznaczenie terenu** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
2. **Sposoby zagospodarowania i zabudowy:**
 - 1) dopuszcza się obiekty budowlane, w tym urządzenia wodne zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację odcinków dróg – przejazdów;

- 4) ustala się zakaz sytuowania budynków i urządzeń rekreacji;
- 5) dopuszcza się przebieg przewodów linii elektroenergetycznych napowietrznych nad ciekami wodnymi oraz linii kablowych pod wodami powierzchniowymi.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustala się zakaz zabudowy; teren jest położony w obszarze zagrożonym powodzią o zasięgu pokazanym na rysunku planu; w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne ustawy prawo wodne oraz ustalenia § 14 ust 5. **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** – nie dotyczy.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

6. Obsługa komunikacyjna i infrastruktura techniczna: nie dotyczy.

7. Stawka procentowa - nie dotyczy, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

§ 36.

Ustalenia dla terenu komunikacji KDGP Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem 01.KDGP (o pow. ok. 2,28 ha)

1. Przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny - drogi publiczne, klasy technicznej głównej przyspieszonej, fragment drogi krajowej nr 91;

2. Sposoby zagospodarowania, wyposażenie:

- 1) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację drogowych obiektów inżynierskich oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie ciągów rowerowych, wzdłuż drogi biegnie wskazana informacyjnie na rysunku planu trasa międzynarodowego szlaku rowerowego R9 „Szlak bursztynowy”;
- 5) dopuszcza się lokalizację zjazdów do terenów przyległych wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg, przy czym przy lokalizowaniu zjazdów w obrębie alei i szpalerów drzew uwzględnić ochronę istniejących drzew, w wypadku konieczności wycinki należy kompensować to odpowiednim nowym nasadzeniem .

3. Parametry- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

4. Dostępność do terenów przyległych – wyłącznie poprzez skrzyżowania i istniejące zjazdy; projektowane zjazdy wymagają każdorazowo uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych, wskazane ograniczenie liczby zjazdów do niezbędnych.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych :

- 1) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) zakaz sytuowania reklam, w tym emitujących światło zmienne;
- 3) sytuowanie obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych- w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) dopuszcza się sytuowanie wiat przystankowych, dla wiat maksymalne wysokości 4m, pozostałe gabaryty i geometria dachu- dowolne.

6. Inne ustalenia:

- 1) dla części terenu położonego w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust 1 i 2;
- 2) dla części terenu położonej w zasięgu stref kontrolowanych istniejących gazociągów w/c DN500 i DN80, których zasięgi wskazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust 5 i 6;

3) Istniejący szpaler drzew wzdłuż drogi, wskazany do ochrony, obowiązują zapisy zawarte w § 11 ust.

7. **Stawka procentowa** – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 37.

Ustalenia dla terenów komunikacji KDZ **Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem 02.KDZ (o pow. ok. 5,10 ha)**

1. **Przeznaczenie terenu** – tereny komunikacyjne - drogi publiczne, klasy technicznej zbiorczej, fragment drogi wojewódzkiej nr 234.

2. Sposoby zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie pasa drogowego (np. obiekty inżynierskie, zatoki autobusowe, wiaty, chodniki, odwodnienie) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą i potrzebami ruchu drogowego wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się sytuowanie wiat przystankowych, dla wiat maksymalne wysokości 4m, pozostałe gabaryty i geometria dachu- dowolne;
- 4) dopuszcza się sytuowanie ciągów rowerowych;
- 5) obowiązuje zasada dojazdu do nieruchomości z drogi niższej klasy lub poprzez istniejące zjazdy, dopuszcza się lokalizację zjazdów do terenów przyległych wyjątkowo w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi;
- 6) dopuszcza się zadrzewienia wyłącznie w sytuacji niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego.

3. 3. **Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających** – jak na rysunku planu, przy czym w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wsi Gogolewo dopuszcza się nienormatywne szerokości pasa drogowego; ochronie podlega historyczny przebieg drogi. W przypadku budowy nowego odcinka drogi kategorii „Z” historyczny odcinek drogi należy pozostawić jako drogę klasy D.

4. **Dostępność do terenów przyległych** – wyłącznie poprzez skrzyżowania i istniejące zjazdy, projektowane zjazdy dopuszczalne za zgodą zarządcy w sytuacji, gdy niemożliwy jest dojazd z drogi o niższej klasie technicznej bądź ustanowienie służebności przejazdu i przechodu.

5. 5. Inne ustalenia:

- 1) istniejące aleje i szpalery drzew wzdłuż drogi, w szczególności wskazane na rysunku, do ochrony, dopuszcza się jednak wycinkę drzew niezbędnych na cele przebudowy, rozbudowy i utrzymania drogi oraz drzew zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego, obowiązują zapisy zawarte w § 11 ust. 8. oraz § 10 ust 7. dla części terenu położonego w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust 1 i 2;
- 2) dla części terenu położonego w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych SN15 kV obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust 4;
- 3) dla części terenu położonej w zasięgu strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu w/c DN500, której zasięg wskazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust 5;
- 4) część terenu 02.KDZ położona jest w obszarze zagrożenia powodzią, zasięg tego obszaru wg rysunku planu, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne ustawy prawo wodne oraz ustalenia § 14 ust 5.

6. **Stawka procentowa** – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 38.

Ustalenia dla terenów komunikacji KDL
Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami 03.KDL (o pow. ok.1,93 ha), 05.KDL (o pow. ok. 1,94 ha)

1. Przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny - droga publiczna, klasy technicznej lokalnej:

- 1) 03.KDL - fragment drogi powiatowej nr 10496;
- 2) 05.KDL – droga gminna.

2. Sposoby zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie ciągów rowerowych;
- 5) wzdłuż drogi 03.KDL biegnie, wskazany informacyjnie na rysunku planu, szlak rowerowy „Grzymisława”;
- 6) wzdłuż drogi 05.KDL biegnie, wskazany informacyjnie na rysunku planu szlak rowerowy;
- 5) dopuszcza się lokalizację zjazdów do terenów przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg.

3. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu; przy czym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Gogolewo dopuszcza się nienormatywne parametry drogi 05.KDL.

4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych :

- 1) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) zakaz sytuowania reklam;
- 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) istniejący szpaler drzew wzdłuż dróg, zwłaszcza wskazany na rysunku – do zachowania i ochrony, obowiązują zapisy zawarte w § 11 ust. 8 pkt 2) oraz § 10 ust. 7.

5. Dostępność do terenów przyległych dla drogi –poprzez istniejące i projektowane zjazdy.

6. Inne ustalenia:

- 1) dla części terenów położonych w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust 1,2 i 4;
- 2) dla części terenów położonych w zasięgu strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu w/c DN500 i DN 80, a także projektowanego gazociągu DN150,których zasięgi wskazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust 5, 6 i 7;
- 3) część drogi 03.KDL położona jest w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują przepisy odrębne dot. ochrony przyrody oraz przepisy prawa miejscowego dot. obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;

7. Stawka procentowa – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 39.

Ustalenia dla terenów komunikacji KDD
Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami 04.KDD (o pow. ok. 0,58 ha), 06.KDD (o pow. ok. 2,97 ha), 07.KDD (o pow. ok.0,27 ha), 08.KDD (o pow. ok. 0,05 ha), 09.KDD (o pow. ok. 4,55 ha), 010.KDD (o pow. ok. 0,25 ha)

1. Przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny - droga publiczna, klasy technicznej dojazdowej, istniejące drogi gminne.

2. Sposoby zagospodarowania :

- 1) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie ciągów rowerowych; wzdłuż drogi 06.KDD i 07.KDD biegnie wskazana informacyjnie na rysunku trasa rowerowa;
- 5) dopuszcza się lokalizację zjazdów do terenów przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg.

3. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych :

- 1) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) zakaz sytuowania reklam;
- 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) istniejący szpaler drzew wzdłuż dróg, zwłaszcza wskazany na rysunku – do zachowania i ochrony, obowiązują zapisy zawarte w § 11 ust. 8 pkt 2) oraz § 10 ust 7.

5. Dostępność do terenów przyległych - poprzez istniejące i projektowane zjazdy, bez ograniczeń.

6. Inne ustalenia:

- 1) dla części terenów położonych w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust 1, 2 i 4;
- 2) część terenów znajduje się w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (zasięg pokazano na rysunku planu), obowiązują przepisy odrębne dot. ochrony przyrody i prawa miejscowego dotyczącego obszarów chronionego krajobrazu w woj. pomorskim;
- 3) w zasięgu stref ochrony archeologicznej, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia § 12 ust. 1 i 2;
- 4) fragmenty drogi 06.KDD, 07.KDD i 09.KDD znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Piaseczno, obowiązują dla niej ustalenia zawarte w § 12 ust. 4.

7. Stawka procentowa – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 40.

Ustalenia dla terenów komunikacji KDW Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 011.KDW (o pow. ok. 1,12 ha), 012.KDW (o pow. ok. 0,56 ha), 013.KDW (o pow. ok. 0,26 ha), 014.KDW (o pow. ok. 0,09 ha), 015.KDW (o pow. ok. 0,49 ha), 016.KDW (o pow. ok. 0,62 ha), 017.KDW (o pow. ok. 0,35 ha), 018.KDW (o pow. 0,98 ha), 019.KDW (o pow. ok. 0,09 ha), 020.KDW (o pow. ok. 0,57 ha), 021.KDW (o pow. ok. 0,06 ha), 022.KDW (o pow. ok. 0,18 ha)

1. Przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny – istniejące drogi wewnętrzne.

2. Sposoby zagospodarowania :

- 1) dopuszcza się lokalizację drogowych obiektów inżynierskich;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się trasy rowerowe;
- 4) nie dopuszcza się sytuowania miejsc parkingowych.

3. **Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających** – jak na rysunku planu.

4. **Dostępność do terenów przyległych** – poprzez istniejące i projektowane zjazdy, bez ograniczeń.

5. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów** – dopuszcza się małą architekturę, forma dowolna; zakaz sytuowania obiektów usługowo-handlowych.

6. Inne ustalenia:

- 1) dla części terenów położonych w pasie technologicznym istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 15;
- 2) dla części terenów położonych w zasięgu stref kontrolowanych istniejących gazociągów DN80 i DN500 oraz projektowanego gazociągu DN 150, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 5, 6, 7;
- 3) istniejące aleje i szpalery drzew, w szczególności wskazane na rysunku planu, do ochrony i zachowania, obowiązują ustalenia § 11 ust. 8 pkt 2) oraz w § 10 ust. 7.
- 4) w zasięgu stref ochrony archeologicznej, wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia § 12 ust. 1 i 2.

7. **Stawka procentowa** – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 41.

Ustalenia dla terenów komunikacji KDX Ustalenia dla terenu komunikacyjnego oznaczonego symbolem 028.KDX (o pow. ok. 0,35 ha)

1. **Przeznaczenie terenu** – teren komunikacyjny – droga wewnętrzna - istniejący ciąg pieszo-jezdny.

2. Sposoby zagospodarowania :

- 1) dopuszcza się lokalizację drogowych obiektów inżynierskich;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację zjazdów do terenów przyległych.

3. **Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających** – jak na rysunku planu.

4. **Dostępność do terenów przyległych** – bez ograniczeń.

5. **Inne ustalenia** : część terenu usytuowana w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Gogolewo, ochronie podlega historyczny układ drogi, a także ewentualnie zachowane fragmenty historycznych nawierzchni.

6. **Stawka procentowa** – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu).

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 42.

1. W granicach opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację składowiska odpadów komunalnych na dz. geod. 245/1 w obrębie geod. Nicponia wraz z 300 - metrową strefą ochronną, uchwalony Uchwałą Nr XXXII/185/97 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 06 marca 1997 r (Dz. Urz. Woj. Gd. z 12 maja 1997 r. Nr 20, poz. 57).

2. W granicach opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego związany z lokalizacją gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 Włocławek-Gdynia wraz ze strefą ochronną i urządzeniami towarzyszącymi, uchwalony Uchwałą Nr XXVII/180/04 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 30 września 2004 r (Dz. Urz. Woj. Pom. z 25 października 2004 r. Nr 129, poz. 2257).

§ 43.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gniew.

§ 44.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Gniewie

Walentyna Czapska

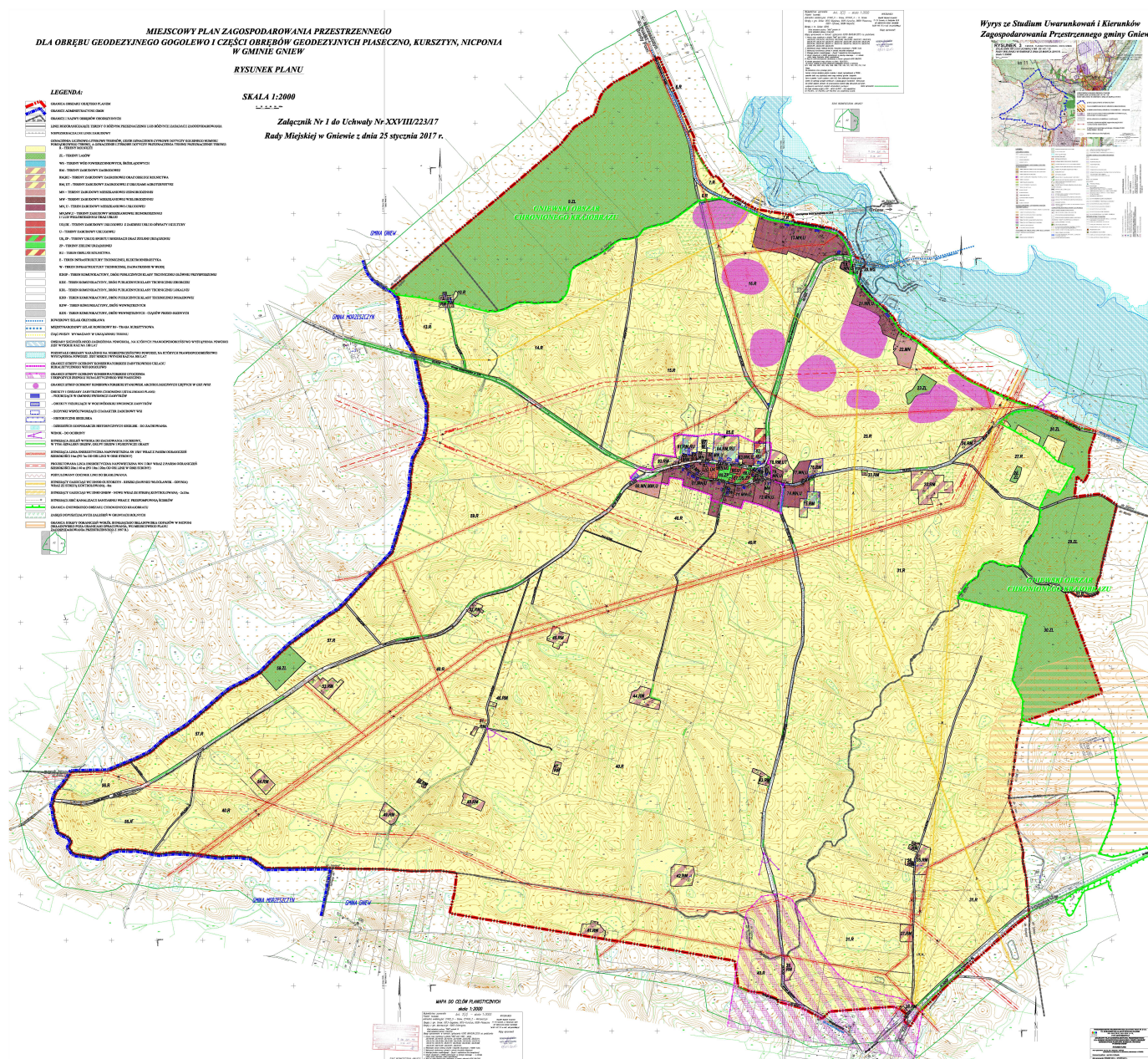
**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO GOGOLEWO I CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH PIASECZNO, KURSZTYN, NICPONIA
W GMINIE GNIEW**

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/223/17
Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 25 stycznia 2017 r.

Wzrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego gminy Gniew



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/223/17

RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 25 stycznia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Miejska w Gniewie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Gogolewo i części obrębów geodezyjnych Piaseczno, Kursztyn, Nicponia w gminie Gniew, **rozstrzyga** co następuje:

- udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 2 listopada 2016 r. do 5 grudnia 2016 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 21 grudnia 2016 r. **nie zgłoszono żadnych uwag** do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/223/17

RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 25 stycznia 2017 r.

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

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji (poza zdecydowanymi wcześniej w projektach i koncepcjach związanych z ustanowieniem aglomeracji ściekowej Gniew) z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, wobec czego nie uwzględnia się wydatków z tym związanych.

Nie wyznacza się w granicach planu terenów dla nowych dróg publicznych.

Uzasadnienie

1. Wstęp.

Plan jest realizacją Uchwały Nr V/21/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 stycznia 2015 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geod. Gogolewo i części obrębów geodezyjnych Piaseczno, Kursztyn, Nicponia w gminie Gniew, która wyznaczyła granice opracowania. Dotychczas w tych granicach, dla niewielkich fragmentów obszaru, obowiązywały dwa plany miejscowe: jeden (z 2004 r.) związany z trasą gazociągu, drugi (z 1997 r.) ze strefą wokół składowiska odpadów w Nicponii. Po wejściu w życie niniejszego planu oba te plany w granicach nowego opracowania utracą moc obowiązującą.

Celem opracowania planu było ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i zagospodarowania, z uwzględnieniem lokalizacji elektrowni wiatrowych (wstępnie planowano sześć elektrowni, w toku prac ich liczbę ograniczono do 5 sztuk) oraz ich stref ochronnych, w których ze względu na przewidywane oddziaływanie elektrowni wprowadzić należało ograniczenia w zagospodarowaniu, użytkowaniu terenów.

Plan miał być uszczegółowieniem zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniew (dokument uchwalony Uchwałą Nr XLII/271/14 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 stycznia 2014 roku), ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr VII/41/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 25 marca 2015 r. – dotyczyły obszaru analogicznego jak obszar planu miejscowego dla elektrowni wiatrowych.

W toku prac planistycznych brano pod uwagę analizy przestrzenne, szczegółową inwentaryzację urbanistyczną oraz opracowania studialne dotyczące lokalizacji elektrowni, w tym materiały inwestorów odnoszące się do przewidywanego oddziaływania elektrowni na środowisko i jego elementy. Wykonano także uzupełniające analizy krajobrazowe oraz przygotowano prognozę oddziaływania na środowisko oceniając kompleksowo przewidywane skutki realizacji ustaleń planu na środowisko.

Projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, poza pozytywnym uzgodnieniem konserwatorskim. Ze względu na stanowisko wojewódzkiego konserwatora zabytków - odmowy uzgodnienia lokalizacji elektrowni wiatrowych (mimo ponawianych uzgodnień i uzupełniającego aneksu do prognozy), brak zgody Ministra Rolnictwa na przeznaczenie gruntów rolnych klas III na cele planowanych elektrowni i dróg dojazdowych do nich, a także wejście w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 01 lipca 2016r poz. 961, weszła w życie z dniem 15 lipca 2016 r.), konieczna była rezygnacja z planowanych w obszarze planu elektrowni wiatrowych. Ostatecznie wykładany do publicznego wglądu projekt planu nie wskazuje lokalizacji elektrowni ani ich stref ochronnych, projekt został odpowiednio zmodyfikowany.

Do zmienionego projektu sporządzono aktualną, odnoszącą się do ostatecznej wersji prognozę oddziaływania na środowisko.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar opracowania obejmuje tereny w środkowo-zachodniej części gminy Gniew, obszar w obrębie geod. Gogolewo, fragment obrębu geod. Piaseczno. Są to głównie grunty rolne, na fragmencie leśne oraz miejscowość Gogolewo (zwarta zabudowa wsi). Przez Gogolewo prowadzi droga wojewódzka nr 234 Gniew-Morzeszczyn. Wieś Gogolewo znajduje się w granicach aglomeracji ściekowej Gniew z oczyszczalnią w m. Ciepłe. Obszar opracowania położony jest w zlewni rzeki Wierzyca.

Sąsiedztwo terenu opracowania stanowią:

- od zachodu - obszar gminy Morzeszczyn – grunty rolne, z pojedynczymi zabudowaniami w formach zabudowy rozproszonej
- od północy – grunty leśne, w tym położone w Gniewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu
- od północnego wschodu- tereny miasta Gniew – w tym tereny zabudowy przemysłowej, gospodarczej tzw. Brodzkie Młyny i Gniewskie Młyny
- od południa – tereny obrębu Piaseczno, w tym fragment objęty obowiązującym planem miejscowym
- od wschodu- tereny położone w obrębie Nicponia i Tymawa, w tym okolice istniejącego składowiska

odpadów w Tymawie (objęte obowiązującym planem miejscowym), ze strefą uciążliwości określoną tym planem na 300m

- od południowego wschodu – po wschodniej stronie drogi krajowej nr 91- tereny obrębu Tymawa objęte obowiązującym planem miejscowym dla elektrowni wiatrowych.

Obszar objęty opracowaniem to głównie grunty niezabudowane, rolne oraz lasy, a także tereny zabudowane wsi Gogolewo oraz Brodzkie Młyny oraz rozproszonych zagród - siedlisk. Grunty rolne są na ogół bardzo dobre i dobre, wysokich klas bonitacyjnych i korzystnych kompleksów przydatności rolniczej. Tereny położone w sąsiedztwie rzeki Wierzycy są narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i zagospodarowania adekwatnie do położenia. Dla terenów zwartej zabudowy wsi Gogolewo oraz m. Brodzkie Młyny parametry, gabaryty zabudowy nawiązujące do tradycji wiejskiej regionu oraz wskaźniki zagospodarowania ustalono mając na uwadze charakter miejscowości, zachowane walory historyczne, układ przestrzenny zabudowy oraz wymogi zachowania przestrzeni otwartych bez zabudowy. Nakazy zachowania istniejącej zieleni i ukształtowania nowej w ramach powierzchni biologicznie czynnych na poszczególnych terenach służą także harmonijnemu ukształtowaniu obszaru objętego planem.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru zostały uwzględnione poprzez ustalanie szczegółowe dla wydzielonych terenów, a także ustalenie terenów rolniczych otwartych bez zabudowy w otoczeniu miejscowości. Pozwala to na zachowanie dotychczasowego charakteru przestrzeni.

Plan określa strefy ochrony ekspozycji, otoczenia układu ruralistycznego wsi Piaseczno i ustala dla nich ograniczenia lokalizacji elementów potencjalnie dysharmonizujących (zalesian, reklamy wielkoformatowe, budynki i budowle przesłaniające ekspozycję) .

Rezygnacja z lokalizacji elektrowni wiatrowych w obszarze planu jest wynikiem uwzględnienia wymogów ochrony walorów krajobrazowych obszaru opracowania – elektrownie te bowiem znalazłyby się w tle wartościowej panoramy wsi widzianej od południa z drogi krajowej nr 91, mogły też wpływać negatywnie na chronioną ekspozycję zespołu miasta Gniew, w tym widoków z wież zamkowych (ekspozycja bierna).

Plan nie uwzględnia wniosków z audytów krajobrazowych, o których mowa w ustawie tzw. krajobrazowej z 2015r, gdyż tego typu opracowania nie zostały dotychczas dla województwa pomorskiego sporządzone.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Opracowanie projektu planu poprzedzono sporządzeniem opracowania ekofizjograficznego, w którym określono uwarunkowania środowiska przyrodniczego i jego ochrony, biorąc pod uwagę także planowane lokalizacje elektrowni wiatrowych i ich potencjalne oddziaływania.

Uwzględniono ograniczenia wynikające z położenia fragmentu obszaru planu w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują odrębne przepisy prawa miejscowego - Uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego – aktualnie Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 16.08.2016r poz. 2942). Wskazano do ochrony istniejące lasy, zadrzewienia, w tym wzdłuż dróg oraz w historycznym zespole zabudowy.

Plan określa wymagania ochrony akustycznej dla określonych rodzajów przeznaczenia, minimalne powierzchnie zieleni, a także wymagania mające na celu minimalizację potencjalnych uciążliwości (np. związanych z prowadzeniem działalności gospodarczych) .

Plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia leśnego istniejących gruntów leśnych, na wybranych fragmentach gruntów rolnych dopuszcza się zalesienia.

Zgodnie z uzyskaną zgodą Ministra Rolnictwa z dn. 11 sierpnia 2016r 5,60 ha gruntów rolnych zmienia na skutek uchwalenia planu swoje rolnicze przeznaczenia na cele nierolnicze, Ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa na przeznaczenie gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni ok. 3,19 ha na cele elektrowni wiatrowych i dróg dojazdowych do nich, zrezygnowano w ostatecznej wersji projektu z ich wyznaczania.

Mimo, iż wyznaczone lokalizacje 5 elektrowni wiatrowych w znacznych odległościach od siebie pozwalałoby na dalsze rolnicze wykorzystywanie gruntów w ich otoczeniu, Minister uznał, iż grunty rolne stanowią tu zwarty obszar najwyższych klas bonitacyjnych i nie powinny być one przeznaczane na cele nierolnicze. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych na cele nierolnicze powinny być bowiem przeznaczana w pierwszej kolejności grunty najsłabsze, o najmniejszej przydatności dla produkcji rolniczej.

Wymagania ochrony środowiska zostały także uwzględniono poprzez odpowiednie zapisy odnoszące się do ochrony sieci melioracyjnej, a także dotyczące zasad uzbrojenia inżynierskiego obszaru, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Ze względu na wymóg ochrony krajobrazu kulturowego gminy Gniew, w tym historycznego układu przestrzennego wsi Gogolewo, ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Piaseczno (obszar poza granicami planu) wraz z jego dominantami (kościół wpisany do rejestru zabytków, wiatrak) zrezygnowano z planowanych początkowo lokalizacji elektrowni wiatrowych w obszarze planu. Elektrownie takie ze względu na swą wysokość (planowane do 210m) i planowane lokalizacje stanowić mogłyby potencjalne elementy dysharmonizujące. Uwzględniono przy tym stanowisko wojewódzkiego konserwatora zabytków, wg którego planowane elektrownie w krajobrazie kulturowym gminy Gniew, w tym w strefach ekspozycji czynnej i biernej obiektów i zespołów zabytkowych (w tym miasta Gniewa)

Projekt planu uwzględnia występujące licznie obiekty zabytkowe figurujące w wojewódzkiej i w gminnej ewidencji zabytków, określając dla nich zasady ochrony. Uwzględniono przy tym zapisy aktualnego gminnego programu opieki nad zabytkami dla gminy Gniew

W obszarze planu, w jego części północnej występują dość licznie stanowiska archeologiczne wraz ze strefami ochronnymi (AZP 22-45/19, 20, 37, 39, 40), co pokazano na rysunku planu.

Plan wskazuje strefę ochrony konserwatorskiej wsi Gogolewo i określa dla niej wymagania ochrony i zasady kształtowania nowej zabudowy poprzez ustalenia szczegółowe. Poza obiektami zabytkowymi plan wskazuje także obiekty współtworzące charakter zabudowy wsi, wskazuje także historyczne siedliska do ochrony.

Ustalenia szczegółowe dla zabudowy w historycznych układach ruralistycznych (wiejskich) określono mając na uwadze zachowanie dotychczasowych walorów kulturowych miejscowości.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono poprzez wskazanie w rysunku i ustaleniach obszarów zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi (§ 14 uchwały), wymagania ochrony zdrowia głównie poprzez ustalenia dotyczące standardów akustycznych, wymaganej towarzyszącej zabudowie zieleni, ochrony przed uciążliwościami hałasowymi i innymi emisjami oraz wymagań w zakresie uzbrojenia inżynierskiego. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono określając wymagania dla kształtowania przestrzeni publicznych wolnych od barier (§ 13 uchwały) oraz dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową (§ 16 uchwały).

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, dzięki umożliwieniu procesów inwestycyjnych zgodnie z wnioskami właścicielami nieruchomości. Przedstawione na etapie wniosków propozycje wzięto pod uwagę w maksymalnie możliwym stopniu (za wyjątkiem planowanych elektrowni wiatrowych z których gmina zmuszona jest zrezygnować ze względów formalno-prawnych – bark uzgodnień i zgód oraz zmiana stanu prawnego dotycząca tego typu inwestycji). Utrzymanie na większości obszaru planu gruntów rolnych w dotychczasowym przeznaczeniu służyć będzie przede wszystkim produkcji rolniczej i jest zgodne z najistotniejszymi uwarunkowaniami środowiskowymi obszaru planu.

2.7. Prawo własności.

W granicach opracowania występują przede wszystkim grunty prywatne. Plan nie wyznacza terenów dla realizacji celów publicznych, które byłyby usytuowane na gruntach prywatnych.

Ze względu na rezygnację z lokalizacji w granicach planu elektrowni wiatrowych unika się potencjalnych konfliktów z właścicielami nieruchomości położonych w planowanych strefach ochronnych elektrowni, gdzie

prawo własności mogłoby być ograniczone.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te nie przedstawiły wniosków, natomiast uzgodniły i zaopiniowały rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie realizacji różnorodnych zamierzeń prywatnych inwestorów, przy zachowaniu ładu przestrzennego i ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazu i zabytków. Niestety, nie było możliwe uwzględnienie planowanych lokalizacji elektrowni wiatrowych (przyczyny rezygnacji przedstawiono we wcześniejszych punktach).

W interesie publicznym jest stworzenie ram prawnych umożliwiających przedsięwzięcia prywatne, w maksymalnie możliwy sposób zharmonizowane ze sobą i uwzględniające przede wszystkim wymagania szeroko pojętej ochrony środowiska.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Zasady rozwoju infrastruktury technicznej w obszarze planu uwzględniają wieloletnie plany i programy dot. sieci wod-kan w gminie, w tym związane z aglomeracją Gniew (sieci kanalizacji sanitarnej). Planowane nowe tereny inwestycyjne mają ograniczone wielkości i są usytuowane w sąsiedztwie już zabudowanych terenów, co ułatwi ich ewentualne uzbrojenie (załączka).

W planie uwzględniono wskazane we wnioskach plany i zamierzenia zarządców sieci elektroenergetycznej oraz sieci gazowych.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Burmistrz Miasta i Gminy Gniew na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz Miasta i Gminy Gniew ogłosił 30 stycznia 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy, na tablicach ogłoszeń w sołectwach oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie (do 20 marca 2015 r.) wpłynęły wnioski od osób prywatnych oraz instytucji i organów.

Jednocześnie przystąpiono do procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, sporządzając prognozę oddziaływania na środowisko zgodnie z uzgodnionym zakresem i stopniem szczegółowości.

Po zakończeniu opiniowania i uzgadniania planu oraz po dokonaniu stosownych korekt w wyniku tego etapu procedury, opracowano projekt i adekwatną do jego ostatecznych ustaleń prognozę.

Plan miejscowy wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od listopada 2016 r. do 5 grudnia 2016 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy, na tablicach sołectwa Gogolewo, Kursztyn, Piaseczno i Nicponia oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 16 listopada 2016 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 21 grudnia 2016 r.

W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Miasta i Gminy Gniew każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego, może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Plan uwzględnia dotychczasowe koncepcje i projekty oraz programy dotyczące zaopatrzenia w wodę. Nie ma konieczności realizacji nowych sieci magistralnych. W miejscowości Gogolewo na działce dz. 156 usytuowane jest ujęcie wody, zabezpieczające w odpowiedniej ilości i jakości wodę dla celów zaopatrzenia ludności, ujęcie posiada pozwolenie wodno-prawne WR.6341.30.2011 z 16.01.2012 wydane przez Starostę Tczewskiego, ważne do 16.01.2022r.; ujęcie to nie wymaga ustanowienia strefy ochronnej, teren na którym znajduje się studnia jest ogrodzony i dobrze zabezpieczony.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

W planie uwzględniono w maksymalnie możliwy sposób wnioski prywatne, ustalając zgodne z wnioskami przeznaczenia terenów, nie uwzględniono jedynie tych wniosków, które nie zapewniały zgodności, spójności z ustaleniami Studium gminy Gniew oraz tych dla których w toku procedury nie uzyskano wymaganych prawem uzgodnień i zgód lub które były niezgodne z aktualnym stanem prawnym określonym w przepisach odrębnych (dotyczy inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych).

2.14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Ustalenia planu sformułowano zgodnie z zapisami Studium gminy Gniew, ograniczając nowe tereny dla zabudowy do bezpośrednio sąsiadujących z terenami już zainwestowanymi, tak by stanowiły ich uzupełnienie i kontynuację i ograniczając rozlewanie zabudowy na tereny otwarte. Ułatwi to modernizację obsługujących te tereny sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Nie ma konieczności wyznaczania nowych dróg publicznych dla obsługi obszaru opracowania.

Ustalenia planu umożliwią efektywne i racjonalne wykorzystanie potencjału przestrzennego obszaru opracowania.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2.

Burmistrz Miasta i Gminy Gniew w kadencji samorządowej 2010-2014, dokonał w lutym 2014 r. analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, ocenie poddano wnioski zebrane od roku 2005. Analizę sporządzono w formie tekstowej oraz graficznej – na mapie topograficznej w skali 1:20 000. W Uchwale Nr XLIV/288/14 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 marca 2014 r. stwierdzono, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew, przyjęte Uchwałą Rady Miejskiej w Gniewie Nr XLII/271/2014 z dnia 22 stycznia 2014 r., zachowuje aktualność, ale uzasadnionym jest uwzględnienie części zebranych wniosków, w tym dotyczących zmiany w Studium dla wskazania lokalizacji dodatkowego zespołu elektrowni wiatrowych w rejonie m. Gogolewo (zmianę tę przeprowadzono i zakończono Uchwałą Nr VII/41/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 25 marca 2015 r.). W analizie wskazano także na potrzebę sporządzenia planu dla planowanych elektrowni wiatrowych oraz ich stref ochronnych, w ślad za zmianą Studium.

Podjęcie uchwały inicjującej prace planistyczne oraz prowadzenie procedury planistycznej projektu są odpowiedzią na zgłoszony wniosek potencjalnego inwestora zamierzającego realizować w obszarze planu zespół elektrowni wiatrowych. Elektrownie te miałyby stanowić uzupełnienie, poszerzenie parku wiatrowego dopuszczonego w sąsiedztwie poprzez Mppz dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew (plan uchwalony Uchwałą Nr XIV/83/11 z dnia 28.11.2011r opublikowany w Dz. Urz. z 2012r. z dn 12.01.2012, poz. 117), dla których uzyskano już pozwolenia na budowę.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z szacunków określonych w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wnioskować należy iż realizacja ustaleń planu może przynieść korzyści gminie, gdyż planowane do osiągnięcia przychody najprawdopodobniej przewyższą potencjalne koszty. Nie wstąpią w związku z rezygnacją z elektrowni wiatrowych szacowane wcześniej potencjalne odszkodowania związane z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów oraz obniżeniem wartości nieruchomości niektórych gruntów, jednocześnie jednak z drugiej strony rezygnacja z planowanych elektrowni wiatrowych nie przyniesie zakładanych wcześniej przychodów (w tym długookresowych takich jak np. dodatkowe podatki).

Uchwalenia planu nie powoduje konieczności poniesienia kosztów realizacji zadań własnych gminy (nie wyznacza się terenów dla dróg publicznych, zmiany nie powodują konieczności realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej innej niż określona w dotychczasowych wieloletnich planach dotyczących sieci wod-

kan, w tym związanych z aglomeracją Gniew).

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt zmiany miejscowego planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 788, ze zm.). Burmistrz Miasta i Gminy Gniew w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,

- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania, osoby fizyczne wniosków nie złożyły,

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu,

- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko do planu

- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,

- uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze

- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu oraz do prognozy

- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu (w dniach od 2 listopada 2016 r. do 5 grudnia 2016 r.), przeprowadził w dniu 16 listopada 2016 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,

- przyjmował uwagi w terminie do dnia 21 grudnia 2016 r., w terminie tym nie wniesiono uwag.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Gniewie projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

Opracował:

Referat Gospodarki Przestrzennej i Środowiska