

UCHWAŁA NR XXIX/230/17
RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 22 lutego 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi
Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust.1, w związku z art. 15, 16 ust 1, art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXII/170/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew, **u c h w a ł a**, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Stwierdza się, iż projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew, zwany dalej planem, 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, z późn. zmianami (zmiana nr I -dot. obręb Gogolewo-Piaseczno wg Uchwały Nr VII/41/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 25 marca 2015 r., zmiana nr II wg Uchwały Nr XI/72/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r. - dot. linii elektroenergetycznej 400 kV, dla fragmentów obrębów geod. Rakowiec, Kolonia Ostrowicka i Pieniążkowo, zmiana nr III dla fragmentu obrębów geod. Tymawa i Kursztyn wg uchwały Nr XX/167/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 czerwca 2016 r.), zmiana nr IV dla fragmentu miasta Gniew wg uchwały Nr XXIV/183/16 Rady Miejskiej w Gniewie z 28 września 2016 r., zmiana nr V wg uchwały Nr XXVI/208/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 listopada 2016 r. dot. elektrowni w Opaleniu).

2. Uchwała się plan, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew, uchwalony Uchwałą Nr XIV/83/11 Rady Miejskiej w Gniewie z dn. 28 listopada 2011 r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 12 stycznia 2012 r. poz. 117), zmienioną Uchwałą Nr XI/70/15r Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 05 października 2015 r. poz. 3009), zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje pięć rozłącznych obszarów o łącznej powierzchni ok. **7,57 ha**:

- 1) **obszar A**- obejmujący teren oznaczony w dotychczasowym planie z 2011 r., o którym mowa w ust 2 symbolem „1.MN” oraz działkę nr 14/3 w obrębie Tymawa, o pow. łącznie ok. 2,24. ha;
- 2) **obszar B** - obejmujący dz. 90, 92, 85/2, 85/13, 85/14, 85/15, 85/16, cz. dz. 85/12, oraz cz. dz. 80 w obrębie Tymawa o pow. ok. 3,54 ha;
- 3) **obszar C** - obejmujący teren oznaczony w dotychczasowym planie, o którym mowa w ust 2 symbolem „63.RU,P” tj. dz. 126/3, cz. dz. 126/5 i dz. 126/4 obręb Tymawa, o pow. ok. 1,11 ha;
- 4) **obszar D** - obejmujący działkę nr 18/3, 287 i cz. dz. 298/2 obręb Tymawa, o pow. ok. 0,28 ha;
- 5) **obszar E** – obejmujący dz. 100/1 i cz. dz. 100/2 obręb Jeleń, o pow. ok.0,40 ha.

4. Plan zostaje uchwalony w granicach określonych na rysunku planu, tj. na załącznikach nr 1 (dla obszaru A), nr 2 (dla obszaru B), nr 3 (dla obszaru C), nr 4 (dla obszaru D), nr 5 (dla obszaru E) do uchwały.

§ 2.

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunki planu, opracowane w skalach: 1:1 000 (dla obszaru A, B, C, D, E), stanowiące **załączniki nr od 1 do 5** do niniejszej uchwały;

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące **załącznik nr 6** do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 7** do niniejszej uchwały.

§ 3.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **głównej bryle budynku** – rozumie się przez to zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku, nie stanowiącą głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp.;
- 2) **kąt nachylenia dachu** - rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min.75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; ustalony kąt nachylenia dachu dotyczy głównych połaci i nie odnosi się do dachów nad takimi elementami jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych itp.;
- 3) **maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linie, poza które nie mogą wykroczać ściany zewnętrzne głównej bryły budynków, linie nie dotyczą takich drugorzędnych elementów budynków jak np. wykusze, wiatrołapy, schody zewnętrzne, podjazdy i balkony; linie dotyczą również budowli takich jak: wiaty, reklamy wolnostojące; w przypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy istniejących budynków usytuowanych bliżej niż wyznaczona linia nieprzekraczalna względem dróg, dopuszcza się odstępstwo od wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy po wcześniejszym uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi;
- 4) **miejscu parkingowym, postojowym** - rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku; m.p – skrót zastosowany w dalszej części uchwały;
- 5) **minimalnym procencie powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej procent [%] powierzchni stanowiącej teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, obowiązującego w dniu uchwalenia planu;
- 6) **objektach 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;
- 7) **planie** - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 8) **powierzchni użytkowej 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); parametr ten powinien być brany pod uwagę przy obliczaniu wymaganej liczby miejsc parkingowych dla poszczególnych terenów;
- 9) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące w dniu uchwalania planu, a także przepisy prawa miejscowego takie jak uchwały Sejmiku Województwa czy rozporządzenia Wojewody bądź Marszałka Województwa;
- 10) **stawce procentowej** – rozumie się przez to wysokość stawki, wyrażoną w procentach [%], służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w wydzielonym terenie dopuszcza się także sytuowanie dróg, dojazdów, sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (np. linie elektroenergetyczne, stacje transformatorowe 15/0,4kV);
- 12) **tymczasowym obiekcie budowlanym** – rozumie się przez to obiekty zdefiniowane w ustawie z dn. 07.07.1994r. prawo budowlane;

- 13) **tyczasowym zagospodarowaniu, urządzeniu i użytkowaniu terenów** – rozumie się przez to zagospodarowanie urządzeń lub użytkowanie dopuszczone planem do czasu realizacji zagospodarowania określonego przez docelową funkcję, przeznaczenie terenu;
- 14) **uciążliwości dla otoczenia** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 15) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie zaś wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 16) **urządzeniach towarzyszących obiektom budowlanym** – rozumie się przez to urządzenia budowlane, o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];
- 17) **wskaźniku intensywności zabudowy** – rozumie się przez to wskaźnik liczbowy wyrażający stosunek powierzchni całkowitej (dotyczy kondygnacji nadziemnych i podziemnych, łącznie) zabudowy do powierzchni działki budowlanej; wskaźnik ustala się dla terenów dla których ustala się możliwość realizacji zabudowy w postaci budynków, nie dotyczy działek wydzielonych dla potrzeb infrastruktury technicznej;
- 18) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to wskaźnik liczbowy ustalony dla wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu wyrażający stosunek powierzchni zabudowy (dotyczy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych w granicach terenu) do powierzchni działki;
- 19) **wysokości zabudowy** - dla budynków rozumie się przez to wysokość określoną zgodnie z obowiązującą w dniu uchwalania planu definicją w brzmieniu rozporządzenia dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; a dla budowli i obiektów małej architektury – wysokość mierzona od poziomu terenu u podnóża budowli, obiektu do najwyższego jej punktu ponad ziemią; dopuszcza się montaż na dachach budynków urządzeń do wysokości 3 m.

§ 4.

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej i graficznej planu.

2. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego liczbą - numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe. Ustalenia szczegółowe obowiązują wyłącznie dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów.

3. Następujące oznaczenia graficzne występujące na zał. nr od 1 do 5 - rysunkach planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem - granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie liczbowo- literowe identyfikujące przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających, gdzie:
 - a) liczby oznaczają numer kolejny terenu,
 - b) litery oznaczają przeznaczenie terenu:
 - MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - M/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług,
 - P,U – teren zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów oraz zabudowy usługowej,
 - RM – teren zabudowy zagrodowej,
 - RM,RU – teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi rolnictwa,

- U – teren zabudowy usługowej,
- KDW – teren komunikacji, droga wewnętrzna;

- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia wraz ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu szer. 14 m;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego (dot. wsi Tymawa i wsi Jeleń);
- 7) budynek współtworzący klimat zabudowy wiejskiej, do ochrony;
- 8) strefa zakazu zabudowy ze względu na prognozowany hałas przekraczający 45dB (od planowanych elektrowni wiatrowych wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2011 r.);
- 9) zieleń izolacyjno-krajobrazowa wymagana w urządzeniu terenu.

4. Oznaczenia na rysunkach planu, które wynikają z przepisów odrębnych: granica Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust 3 i 4 stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

6. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w obszarze planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 16, 17, 18, 19, 20 niniejszej uchwały, takich jak na przykład sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

7. Wszelka planowana zabudowa stała i tymczasowa o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych w Warszawie.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5.

Przeznaczenie terenów

1. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu ustala się przeznaczenie terenu, dominującą funkcję, a także w zależności od potrzeb funkcję, przeznaczenie uzupełniające, dodatkowe, określone w ustaleniach szczegółowych w § 16- 20.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania i użytkowania terenów dla poszczególnych ustalonych planem przeznaczeń wg ustaleń zawartych w § 16- 20.

3. 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 oraz obszarów sąsiednich.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zasady kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych wydzielonych terenów zostały określone w ustaleniach szczegółowych w §16-20 niniejszej Uchwały poprzez zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki, linie zabudowy, parametry, gabaryty.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru opracowania planu:

- 1) zachowanie linii zabudowy tzw. maksymalnych nieprzekraczalnych wyznaczonych na rysunkach (załączniki graficzne nr 1, 2, 3, 4, 5 - rysunki planu);
- 2) w granicach planu nakazuje się utrzymanie i ochronę cech morfologiczno-krajobrazowych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu;
- 3) plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych;
- 4) nakaz zachowania w kształtowaniu nowej zabudowy mieszkaniowej (tereny MN) i mieszkaniowo-usługowej (teren M/U oraz MN,U) oraz zagrodowej (RM,RU oraz RM) zasad nawiązujących do lokalnej tradycji

budowlanej, do regionalnych cech architektury Kociewia, zgodnych z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 16-20;

- 5) obiekty małej architektury, w szczególności ogrodzenia należy dostosować materiałowo i kolorystycznie do zabudowy terenów, z którymi są związane oraz do charakteru przestrzeni;
- 6) wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Tereny w granicach obszaru A (pokazane na załączniku graficznym nr 1) położone są w granicach ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody - w Gniewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Obowiązują w nim przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz Uchwały Sejmiku Woj. Pomorskiego dot. tej formy ochrony przyrody, w brzmieniu z daty uchwalenia planu.

2. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

3. Przy realizacji inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary terenów budów.

4. W obszarze planu ustala się:

- 1) wyklucza się w obszarze planu lokalizację inwestycji, które wpływają degradująco na stan powietrza, wody i gleby, walory krajobrazowe;
- 2) nakaz uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu zieleni urządzonej co najmniej zgodnie z minimalnym wskaźnikiem podanym w § 16-20; w nowych nasadzeniach wskazane zastosowanie gatunków roślin adekwatnych siedliskowo i geograficznie;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy odrębne dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku przy czym dla poszczególnych rodzajów terenów ustala się następujące standardy akustyczne:
 - a) dla terenów MN i MN,U jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu M/U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) dla terenu RM oraz RM,RU jak dla zabudowy zagrodowej,
 - d) dla nie wymienionych w lit a-c rodzajów terenów standardów akustycznych nie określa się;
- 4) dopuszcza się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzania wjazdów i miejsc postojowych.

5. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być ograniczony do granic, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. Prowadzona działalność usługowa, produkcyjna, magazynowa, musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych dotyczących ochrony środowiska, nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, a oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska lub zagrożenia życia i zdrowia ludzi.

6. W obszarze planu przy wdrażaniu jego ustaleń należy zapewnić uwzględnienie obowiązujących przepisów prawa dotyczących ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną oraz przepisów ustawy o ochronie zwierząt.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach planu nie występują strefy ochrony archeologicznej, nie występują żadne obiekty zabytkowe.
2. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

3. Tereny w obszarze C znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Tymawa, a część terenu w obszarze E znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Jeleń. Strefy obejmują zabudowę centrum wsi. Celem ochrony w tych strefach jest ochrona zachowanego układu przestrzennego oraz zachowanych zabytkowych jego elementów. Zasięg stref pokazano na rysunku planu.

4. W strefach wymienionych w ust 3 ustala się:

- 1) nakaz ochrony i uzupełnienia historycznej zieleni, w tym związanej z historycznymi siedliskami;
- 2) nakaz ochrony zachowanych i odtworzenia historycznych nawierzchni komunikacyjnych na drogach wewnętrznych i ciągach pieszo-jezdnych oraz dojazdach, dojazdach;
- 3) nakaz ochrony zachowanych elementów małej architektury (historyczne ogrodzenia, kapliczki itp.);
- 4) nakaz zachowania historycznego układu komunikacyjnego i historycznego planu wsi;
- 5) nakaz zachowania cennych elementów historycznej struktury przestrzennej, harmonijnego kształtowania nowych elementów zabudowy i zagospodarowania;
- 6) dopuszcza się usunięcie, restylizację lub rekompozycję elementów dysharmonijnych zagospodarowania;
- 7) nakaz kontynuacji w nowej zabudowie występujących historycznych tradycji budowlanych, dotyczy to między innymi kompozycji przestrzennej, skali i proporcji obiektów budowlanych, stosowanych materiałów;
- 8) wykluczenie lokalizacji zabudowy o gabarytach dominujących w stosunku do zabudowy historycznej w sąsiedztwie;
- 9) zalecane rzuty bryły głównej prostokątne;
- 10) zakaz lokalizacji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów i tablic reklamowych związanych z działalnością prowadzoną w granicach działki.

5. W obszarze C w terenie 9.MW znajduje się obiekt o wartościach kulturowych wskazany do ochrony jako budynek współtworzący klimat zabudowy wiejskiej. Ustala się dla niego:

- 1) ochronę historycznej bryły i kształtu dachu, dyspozycji ścian zewnętrznych, formy architektonicznej;
- 2) przekształcenia i przebudowy nie mogą powodować utraty chronionych walorów;
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynku na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych.

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych W granicach planu nie występują tereny o charakterze przestrzeni publicznych.

§ 10.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. W granicach planu nie występują tereny górnicze. Nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

2. Obszar planu nie jest obszarem zagrożonym powodzią, nie występują obszary zagrożenia powodziowego wyznaczone zgodnie z przepisami prawa. W obszarze planu może wystąpić zagrożenie powodziowe związane ze wpływem wód opadowych z wysoczyzny w miejscowości Tymawa.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się łączenie działek, a także scalania i podziały nieruchomości, przy czym nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane oraz wydzielenie z terenu dojazdów, dojeżdż, pod warunkiem zgodności z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 16-20.

3. Wskazane w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości działek obowiązują dla nowych (realizowanych po uchwaleniu planu) podziałów.

4. Parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, w tym minimalną ich powierzchnię, w terenach, dla których plan dopuszcza podziały ustala się wg ustaleń szczegółowych zawartych w § 16-20.

5. W zakresie podziałów geodezyjnych ustala się:

- 1) zakaz wydzielania jako odrębnych działek budowlanych terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;
- 2) zakaz wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej z terenów o ustalonym przeznaczeniu, funkcji innej niż dla infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dojazdu, przy czym dopuszcza się dojazd poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności dojazdu;
- 4) dla urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacja transformatorowa, przepompownia, dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych, zgodnych potrzebami technologicznymi;
- 5) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich fragmentów terenu powstałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu.

§ 12.

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

1. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych (§ 16-20) dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych, jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp. w odniesieniu do ustalonej w planie wysokości zabudowy;
- 2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej lub z zakresu elektroenergetyki;
- 3) ustalenia dotyczące linii zabudowy (maksymalna nieprzekraczalna) obowiązują dla budynków i nośników reklamowych, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej i innych nie będących budynkami obiektów budowlanych.

2. W granicach opracowania planu o w obszarze A znajdują się oznaczone na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w pasach o szerokościach po 7,0 m (dla linii SN), na każdą stronę od osi linii.

3. Zasięgi stref ograniczeń od istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej pokazano na rysunku planu - zał. nr 1. W strefach obowiązują przepisy odrębne dot. dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robot budowlanych, a budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi mogą być wznoszone pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych poziomów oddziaływania pola elektromagnetycznego określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania zewnętrzne obszaru planu z układem komunikacyjnym stanowią drogi wewnętrzne oraz drogi gminne, w tym drogi przylegające do granic poszczególnych terenów, położone poza granicami planu.

2. Dopuszcza się w terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych nie ustanowiono zakazu wydzielania dróg, wydzielanie dojazdów, dojeżdż o minimalnej szerokości 8 m, gdzie na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowej drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami warunków technicznych, przy czym zalecane wymiary to 12,5 m na 12,5 m, a przy drogach pożarowych 20 m x 20 m.

3. Nowo wydzielane dojazdy, o których mowa w ust 2 muszą zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych.

4. Sytuowanie w liniach rozgraniczających dróg publicznych sieci i urządzeń inżynierskiego uzbrojenia terenu jest dopuszczalne, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu na to pozwalają, za zgodą Zarządcy drogi; jeżeli w przypadku budowy, przebudowy bądź remontu drogi urządzenia lub obiekty wymagać będą przełożenia, koszt przełożenia ponosi ich właściciel.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki dotyczące ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych terenów zawarto w § 16-20.

§ 14.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) docelowo przewiduje się włączenie istniejącej i projektowanej zabudowy do wiejskiej sieci wodociągowej;
- 2) tymczasowo dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni;
- 3) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w warunkach kryzysowych, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody;
- 4) wymagana wyprzedzająca lub równoległa z realizacją obiektów kubaturowych budowa sieci uzbrojenia inżynierskiego związanego z zaopatrzeniem w wodę; dla nowych zespołów zabudowy ustala się wymóg kompleksowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) docelowo ścieki odprowadzić do projektowanej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu);
- 2) tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych z wywozem do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu); po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe zlikwidować, wszystkie obiekty obowiązkowo przyłączyć do sieci – nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych;
- 3) na obszarze charakteryzującym się rozproszoną zabudową lub o takim ukształtowaniu terenu, że technicznie i ekonomicznie niezasadna byłaby tam budowa systemów zbiorczych, a przyłączenie do niej powodowałoby nadmierne koszty, dopuszcza się stosowanie systemów indywidualnych zapewniających ochronę środowiska, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z art. 42 ustawy prawo wodne;
- 4) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;
- 5) wymagana wyprzedzająca lub równoległa z realizacją obiektów kubaturowych budowa sieci uzbrojenia inżynierskiego związanego z odprowadzeniem ścieków sanitarnych; dla nowych zespołów zabudowy ustala się wymóg kompleksowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu, wody deszczowe z terenów utwardzonych, zwłaszcza z terenów zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów (P), usługowych (U), usługowo-mieszkaniowych (MN,U) terenów obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych (RU) odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem zgodnie z przepisami prawa;

- 2) wymagana wyprzedzająca lub równoległa z realizacją obiektów kubaturowych budowa sieci uzbrojenia inżynierskiego związanego z odprowadzeniem wód opadowych; dla nowych zespołów zabudowy ustala się wymóg kompleksowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) w obszarze planu znajdują się napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne SN 15 kV; sposób rozwiązania ewentualnych kolizji planowanego zagospodarowania należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 2) ustala się zasilanie terenów planu poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV, zlokalizowane na obszarze planu bądź w sąsiedztwie, na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego układu elektroenergetycznego.

5. W zakresie zasilania w ciepło: zaopatrzenie terenu opracowania w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) obszar planu nie jest zgazifikowany; w przypadku rozbudowy istniejącej sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz obszaru planu do celów bytowych, gospodarczych z projektowanych sieci gazowych średniego ciśnienia; przyłączenie do sieci na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez gestora sieci;
- 2) dopuszcza się realizację gazociągów rozdzielczych średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych;
- 3) szerokość strefy kontrolowanej, w której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, dla gazociągów średniego ciśnienia wynosi 1,0 m;
- 4) dopuszcza się redukcję gazu średniego ciśnienia u odbiorcy gazu za pomocą reduktorów indywidualnych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych jest możliwa w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, a także w innych terenach, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) inwestycje z zakresu łączności publicznej są dopuszczalne w obszarze planu, o ile nie jest to sprzeczne z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie narusza ustanowionych planem zakazów lub ograniczeń;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w terenach zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej, dla których ustalenia szczegółowe nie zawierają zakazu ich sytuowania; w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się sytuowanie inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 5) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości w poszczególnych terenach podane w §16-20 planu nie dotyczą wysokości obiektów i urządzeń związanych z łącznością publiczną.

8. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; w zagospodarowaniu poszczególnych terenów należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki, osłonięte i otoczone odpowiednią zielenią izolacyjną; zaleca się by miejsca te umożliwiały segregację odpadów;
- 2) odpady należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 3) dla zespołu elektrowni wiatrowych ustala się wymóg okresowego usuwania i wywozu zużytego oleju transformatorowego oraz z przekładni elektrowni wiatrowych i ich utylizację zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi.

9. Na całym obszarze planu, dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych, przepompowni itp.) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Wyznaczone w planie strefy ograniczeń dla zagospodarowania w sąsiedztwie istniejącej linii energetycznej średniego napięcia stanowią zagospodarowanie tymczasowe do czasu ich przebudowy (np. skablowania lub likwidacji).

2. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, poza terenami, o których mowa w ust.1.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów w poszczególnych obszarach

§ 16.

Ustalenia dla obszaru A

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 1.MN (pow. ok. 1,01 ha), 13.MN (pow. 0,06 ha)

1) Przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

a) w ramach przeznaczenia dopuszczalne jest sytuowanie:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- funkcji usługowych nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej, wbudowanych, zajmujących nie więcej jak 30% pow. całkowitej budynku jednorodzinnego,
- budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, dobudowanych lub wbudowanych, służących zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
- obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją podstawową,
- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
- dopuszcza się sytuowanie na działce zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej, nie określa się wzajemnych proporcji funkcji,

b) wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, usługi uciążliwe dla funkcji mieszkalnej,

c) za zgodne z planem uznaje się istniejącą zabudowę mieszkalną na dz. geod. 12/1, 12/13, 11/7, 11/5, 11/3;

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 technicznych, w tym przeciwpożarowych;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-

a) teren położony w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 7 ust 1,

b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - 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 oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-

- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu, w tym 8 m od drogi powiatowej,
- 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,
 - 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, 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** - 40%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 40% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 45%,
- e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – dla terenu 1.MN - 30%, dla terenu 13.MN – 15%,
- f) **intensywność zabudowy** – minimum 0, maksimum - 1,0;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejącej linii napowietrznej energetycznej, zgodnie z ustaleniami § 12, strefa ograniczeń jak na rysunku planu;
- 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
- a) **dla terenu 1MN** - minimalna nowo wydzielana działka o powierzchni 1000 m², szerokość frontów działek dowolna, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolny; dopuszcza się wydzielanie dojazdów o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno-budowlanych,
- b) dla terenu 13.MN – nie występuje potrzeba określania;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
- a) ustala się dojazdy do terenu 1.MN z drogi powiatowej oraz z wydzielonych dojazdów, a do terenu 13.MN z dróg wewnętrznych KDW, w tym z drogi poza granicami zmiany planu lub z drogi 15.KDW,
- b) dla terenu 1.MN w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia na własnej działce:
- minimum 1 m.p./ 1 lokal mieszkalny,
 - 1 m.p. na 50m² dla usług lecz nie mniej niż 1 miejsce, a także miejsca dla osób zatrudnionych przy wskaźniku minimum 1 m.p. na 3 osoby zatrudnione,
- c) dla terenu 13.MN dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w terenie 15.KDW;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 14;
- 12) **Stawka procentowa** – nie określa się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia;
- 2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 2.M/U (pow. ok. 0,29 ha), 14.M/U (pow. ok. 0,06 ha)**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami; dopuszcza się zarówno samodzielne funkcje usługowe jak i mieszkaniowe bądź budynki mieszane z funkcją mieszkalną;
- a) w ramach przeznaczenia dopuszczalne jest sytuowanie:
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - budynków usługowych z zakresu usług nieuciążliwych, w tym biurowych, administracji itp.,
 - wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej – zajmującej do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego,

- budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, dobudowanych lub wbudowanych, służących zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
- obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją podstawową,
- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
- dopuszcza się sytuowanie na działce zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej, nie określa się wzajemnych proporcji funkcji,

b) za zgodne z przeznaczeniem ustala się:

- istniejącą zabudowę związaną ze świetlicą wiejską i towarzyszącym zagospodarowaniem- na dz. geod. 11/9,
- istniejącą zabudowę administracyjno-biurową na dz. geod. 12/9 i 12/12,

c) wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, usługi 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 technicznych , w tym przeciwpożarowych;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-

- a) teren położony w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 7 ust 1,
- b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu,
- c) dla wyróżnionej na rysunku planu części terenu obejmującej istniejącą zabudowę mieszkaniową ustala się standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - 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 oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-

- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu 8 m od drogi powiatowej,
- 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,
- geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy 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** -40%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 40% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 45%,
- e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 30%,

f) **intensywność zabudowy** – minimum 0, maksimum- 1,0;

7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejącej linii napowietrznej energetycznej, zgodnie z ustaleniami § 12, strefa ograniczeń jak na rysunku planu;

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

a) **dla terenu 2.M/U** minimalna nowo wydzielana działka o powierzchni 1000 m², szerokość frontów działek dowolna, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolny; dopuszcza się wydzielanie dojazdów o minimalnej szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno-budowlanych,

b) dla terenu 2.M/U – nie występuje potrzeba określania ;

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

10) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazdy z drogi powiatowej oraz z dróg wewnętrznych, w tym z drogi 15.KDW i nowo wydzielonych dojazdów,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia na własnej działce:

- minimum 1 m.p./ 1 lokal mieszkalny,

- 1 m.p. na 50m² dla usług lecz nie mniej niż 1 miejsce, a także miejsca dla osób zatrudnionych przy wskaźniku minimum 1 m.p. na 3 osoby zatrudnione; przy czym nie dopuszcza się rozbudowy lub nadbudowy obiektów istniejących zwiększających powierzchnię użytkową w sytuacji gdy nie jest możliwe zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych na własnym terenie;

11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 14;

12) **Stawka procentowa** – nie określa się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia;

3. Ustalenia dla terenu 3.P,U o pow. ok.0,72 ha

1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej oraz usług;

a) w ramach przeznaczenia dopuszczalne jest sytuowanie:

- obiektów produkcyjnych (różnorodna działalność wytwórcza), baz budowlanych i sprzętowych, składów, magazynów i placów składowych, handlu hurtowego, a także obiekty do nich podobne, wraz z urządzeniami i obiektami pomocniczymi,

- budynków produkcyjnych, magazynowych, obiektów zaplecza technicznego,

- budynków usługowych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

- budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, dobudowanych lub wbudowanych, służących zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla użytkowników działki,

- obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją podstawową, w tym placów składowych, parkingów itp. związanych z funkcją podstawową,

- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania terenu.

b) funkcja mieszkalna dopuszczalna wyłącznie jako towarzysząca – integralnie związana z prowadzoną działalnością; dopuszcza się funkcje mieszkalne w formie wbudowanej w obiekty usługowe – jako lokali mieszkalnych,

c) wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - nowa zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6),

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

- a) teren w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia § 7 ust 1,
 - b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu, wskazane uzupełnienie zagospodarowania poprzez odpowiednio komponowaną zieleń izolacyjno-krajobrazową, zwłaszcza od strony sąsiednich terenów mieszkaniowych,
 - c) funkcje produkcyjne, magazynowe, usługowe nie mogą powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - teren 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 oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu; wskazane zachowanie odległości budynków min 12 m od lasu,
 - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**
 - wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 12,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna,
 - geometria dachów- dowolna,
- c) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 50%,
- d) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 20%,
- e) **intensywność zabudowy** – minimum 0, maksimum – 1,20;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejącej linii napowietrznej energetycznej, zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- a) nie występuje potrzeba określenia,
 - b) powierzchnia minimalna nowo wydzielanej działki 1000 m², szerokość frontów działek nie ustala się wymaganego minimum, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi – dowolna,
 - c) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych przejazdów i dojazdów wewnętrznych, pod warunkiem zachowania szerokości zgodnej z wymaganiami przepisów odrębnych (warunki techniczno-budowlane, przepisy przeciwpożarowe);
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
- a) ustala się dojazdy z drogi wewnętrznej, oznaczonej w miejscowym planie z 2011r. symbolem „010.KDW” (teren poza granicami niniejszej zmiany planu) lub z dojazdów nowo projektowanych wewnętrznych,
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsca / 50 m² pow. użytkowej prowadzonej działalności produkcyjnej, usługowej, magazynowej na własnej działce oraz min 1 miejsce/3 osoby zatrudnione;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 14 oraz : w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu uwzględnić na własnym terenie rozwiązania zapewniające zabezpieczenie wody do celów przeciwpożarowych, stosownie do funkcji i rozwiązań programowych oraz technologicznych planowanej j działalności;

12) Stawka procentowa – 30%.

4. Ustalenia dla terenu 15.KDW o pow. ok. 0,10 ha

- 1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny, droga wewnętrzna z placem do zawracania;
- 2) **Parametry, wyposażenie, dostępność**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wymagana minimalna szerokość pasa ruchu – 3,5 m;
 - c) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych jezdni i chodników,
 - d) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;
- 3) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**
 - a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, sieci infrastruktury, urządzeń technicznych oraz zieleni;
- 4) **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;
- 5) **Inne ustalenia** – dopuszcza się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych;
- 6) **Stawka procentowa** - nie określa się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

§ 17.

Ustalenia dla obszaru B

1. Ustalenia dla terenu 4. MN,U o pow. ok. 0,49 ha

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - a) w ramach przeznaczenia dopuszczalne jest sytuowanie:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - budynków usługowych z zakresu usług nieuciążliwych,
 - wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej – zajmującej do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego,
 - budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, dobudowanych lub wbudowanych, służących zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
 - obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją podstawową,
 - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - dopuszcza się sytuowanie na działce zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej, nie określa się wzajemnych proporcji funkcji,
 - b) wykluczone sytuowanie nowych budynków inwentarskich, hodowlanych,
 - c) wykluczone usługi 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;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;

- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy, teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują zabytki;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie określa 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;
 - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**
 - wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,5 m – dwie 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 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) **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) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 30%,
 - f) **intensywność zabudowy** – minimalna 0, maksymalna- 1,00;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie określa się;
- 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem-**
 - a) minimalna nowo wydzielana działka o powierzchni 600 m²,
 - b) wskazana szerokość frontów działek min. 21 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna –90 stopni (+/- 5 stopni);
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu; dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu, bez zabudowy do czasu docelowego zagospodarowania;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
 - a) ustala się dojazdy z dróg wewnętrznych istniejących i projektowanych, z dopuszczeniem dojazdów także z ciągu pieszo-jezdnego usytuowanego od południa (teren oznaczony w planie dotychczasowym z 2011r. symbolem „036.KDX”),
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia na własnej działce:
 - minimum 1 m.p. / 1 lokal mieszkalny,
 - min 1 m.p. na 50m² pow. użytkowej usług nie mniej niż 1 miejsce albo min. 1 m.p.m na 3 osoby zatrudnione;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 14;
- 12) **Stawka procentowa** – nie określa się, gdyż nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu.
 2. **Ustalenia dla terenu 5.U o pow. ok. 1,96 ha i 6.U o pow. ok.0,93 ha**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy usługowej, w szczególności usługi hipoterapii, inne usługi turystyki i rekreacji,
 - a) a) w ramach przeznaczenia dopuszczalne jest sytuowanie:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych związanych z funkcją usługową – mieszkania dla właściciela i/lub prowadzącego usługi oraz dla pracowników,
- budynków usługowych z zakresu usług nieuciążliwych, w tym z zakresu usług turystyki i rekreacji, takich jak pensjonat, hotel, obiekt gastronomiczno-usługowy dla imprez okolicznościowych (sala biesiadna, weselna itp.),
- budynków i budowli oraz urządzeń związanych z ośrodkiem hipoterapii, w tym stajni, ujeżdżalni, magazynów, budynków gospodarczych,
- budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, dobudowanych lub wbudowanych, służących zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
- obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją podstawową,
- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania terenu,

b) wykluczone usługi uciążliwe, przedsięwzięcia zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

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) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej 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 techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- c) wymóg realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej szerokości min 3m od strony terenu 4.MN,U, zgodnie z rysunkiem planu;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - nie dotyczy, teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują zabytki;

5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie określa 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, w tym 12m od lasu;
- b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**
 - wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 12,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże, stodoła, stajnia, ujeżdżalnia - 1 kondygnacja nadziemna, do 9m;
- geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazane dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 30-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla garażu, budynku gospodarczego;
- dla obiektów usługowych związanych z ośrodkiem hipoterapii dopuszcza się dachy dowolne
- c) **szczegółowe 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) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 30%,

f) **intensywność zabudowy** – minimum 0, maksimum 1,0;

7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** - w terenach o spadkach powyżej 15 stopni wymóg ustalenia kategorii geotechnicznej posadowienia obiektów budowlanych w dokumentacji technicznej;

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

a) a) nie występuje potrzeba określania,

b) minimalna nowo wydzielana działka o powierzchni 1500m², nie określa się minimalnej ani maksymalnej szerokości frontu ani kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,

c) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów, przejazdów, pod warunkiem, że ich szerokość będzie zgodna z przepisami odrębnymi (warunki techniczno-budowlane);

9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu; dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu, bez zabudowy do czasu docelowego zagospodarowania;

10) **Obsługa komunikacyjna**

a) ustala się dojazdy z dróg wewnętrznych istniejących i projektowanych, w tym z drogi 6.KDW,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia na własnej działce:

- minimum 1 m.p./ 1 lokal mieszkalny,

- min 1 m.p. na 4 osoby zatrudnione w usługach,

- min 1 m.p. / 50m² pow. użytkowej usług oraz 1 m.p. /2 miejsca noclegowe,

c) dla funkcji usługowych związanych z usługami hipoterapii, usług turystyki i rekreacji wymóg uwzględniania miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w ilości minimum 50% wszystkich miejsc, jednak nie mniej jak 2 miejsca ;

11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 14;

12) **Stawka procentowa** – 30%.

3. Ustalenia dla terenu 7.KDW o pow. ok.0,09 ha

1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny, droga wewnętrzna zakończona placem do zawracania;

2) **Parametry, wyposażenie, dostępność**

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) wymagana minimalna szerokość pasa ruchu – 6 m;

c) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych jezdni i chodników,

d) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;

3) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**

a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

b) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, sieci infrastruktury, urządzeń technicznych oraz zieleni;

4) **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;

5) **Inne ustalenia** – dopuszcza się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych;

6) **Stawka procentowa** - nie określa się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

4. Ustalenia dla terenu 8.KDX o pow. ok.0,09 ha

1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny, ciąg pieszo-jezdny ogólnodostępny, zakończony placem do zawracania;

- 2) **Parametry, wyposażenie, dostępność**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych jezdni i chodników,
 - c) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;
- 3) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**
 - a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, sieci infrastruktury, urządzeń technicznych oraz zieleni;
- 4) **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;
- 5) **Inne ustalenia** – dopuszcza się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych;
- 6) **Stawka procentowa** - nie określa się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

§ 18.

Ustalenia dla obszaru C

1. Ustalenia dla terenu 9. MW o pow. ok.0,08 ha

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - a) w ramach przeznaczenia dopuszczalne jest sytuowanie:
 - budynków mieszkalnych,
 - wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej – zajmującej do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego,
 - budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, dobudowanych lub wbudowanych, służących zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
 - obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją podstawową,
 - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - b) 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 gospodarczej i garaży 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** - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** -
 - a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Tymawa, obowiązują ustalenia § 8,
 - b) istniejący budynek wskazany na rysunku planu to obiekt o cechach zabudowy tradycyjnej, współtworzący klimat zabudowy wsi, obowiązują dla niego ustalenia zawarte w §8 ust 5;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie określa 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,
 - 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; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy dwu 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** 40%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 40% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 45%,
 - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 25%,
 - f) **intensywność zabudowy** – minimum 0, maksimum 0,80;
- 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** - zakaz dalszych podziałów na działki budowlane;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
- a) ustala się dojazd z drogi wewnętrznej na dz. 107/2 lub 126/1,
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1m.p. / 1 lokal mieszkalny na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 14;
- 12) **Stawka procentowa** – nie określa się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

2. Ustalenia dla terenu 10.RM, RU o pow. ok.1,03 ha

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z obsługą rolnictwa, funkcje mieszkalne jako uzupełniające, towarzyszące funkcji podstawowej (np. w formie mieszkania dla właściciela prowadzącego działalność gospodarczą lub mieszkanie służbowe)
- a) w ramach przeznaczenia dopuszczalne jest sytuowanie:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich, magazynowych, składowych oraz towarzyszących im budowli rolniczych,
 - dopuszcza się sytuowanie wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej – zajmującej do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego,
 - budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, dobudowanych lub wbudowanych, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki, w tym garaży dla maszyn rolniczych,
 - obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją podstawową,
 - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania terenu
 - b) wyklucza się wydzielanie z terenu działek budowlanych wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- c) nie dopuszcza się sytuowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym instalacji związanych z hodowlą lub chowem zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
- 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, wskazane uzupełnienie zagospodarowania poprzez odpowiednio komponowaną zieleń izolacyjno-krajobrazową wzdłuż granic terenu,
- b) funkcje produkcyjne, magazynowe, usługowe nie mogą powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami,
- c) ze względu na ustaloną funkcję podstawową nie ustala się minimalnego wymaganego standardu dot. poziomu dopuszczalnego hałasu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Tymawa, obowiązują ustalenia § 8 ust 4;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie określa 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,
- b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**
- wysokość nowej zabudowy dla budynków mieszkaniowych maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, do 9,0m npt, dla pozostałych budynków typu stodoła, obiekt inwentarski, magazynowy maksymalnie 12,0 m , dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami,
 - geometria dachów – dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 35-45 stopni,
- c)szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
- d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 35%,
- e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 20%,
- f) **intensywność zabudowy** – minimum 0, maksimum 0,60;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – procesy inwestycyjne w pobliżu istniejących skarp poprzedzić badaniami stateczności skarpy;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem –**
- a) a) nie występuje potrzeba określenia,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki ;
- c) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów wewnętrznych, pod warunkiem zachowania szerokości zgodnej z wymaganiami przepisów odrębnych ;

- d) wyklucza się wydzielanie działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - dopuszcza się tymczasowe użytkowanie w postaci parkingów;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
- a) dojazd z istniejących dróg wewnętrznych na dz. geod. 107/2 lub 126/1,
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia na własnej działce:
 - minimum 2 m.p./ 100 m² pow. użytkowej prowadzonej działalności produkcyjnej, usługowej, magazynowej
 - c) min 1 m.p. na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 14;
- 12) **Stawka procentowa – 10%.**

§ 19.

Ustalenia dla obszaru D

1. Ustalenia dla terenu 11.MN o pow. ok.0,28 ha

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- a) w ramach przeznaczenia dopuszczalne jest sytuowanie:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej – zajmującej do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego,
 - budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, dobudowanych lub wbudowanych, służących zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
 - obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją podstawową,
 - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - b) 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 gospodarczej i garaży 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) fragment terenu położony w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 7 ust 1, granice obszaru chronionego pokazano na rysunku planu,
 - b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu,
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** - 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 oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** -

- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu; w tym wskazane zachowanie odległości budynków min. 12 m od lasu,
- 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; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy dwu lub wielospadowy 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** 30%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 30% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 35%,
- e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 40%,
- f) **intensywność zabudowy** – minimum 0, maksimum 0,80;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** –
 - a) w terenach o spadkach powyżej 15 stopni wymóg ustalenia kategorii geotechnicznej posadowienia obiektów budowlanych w dokumentacji technicznej,
 - b) procesy inwestycyjne w pobliżu istniejących skarp poprzedzić badaniami stateczności skarpy;
- 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - zakaz dalszych podziałów na działki budowlane, dopuszcza się łączenie działek;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
 - a) ustala się dojazd z drogi gminnej na dz. 298/2,
 - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 14;
- 12) **Stawka procentowa** – nie określa się, gdyż dla części terenu nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia, a część terenu zmieniająca przeznaczenie jest własnością gminy.

§ 20.

Ustalenia dla obszaru EUstalenia dla terenu 12.RM o pow. ok. 0,40 ha

- 1) **Przeznaczenie terenu;** tereny zabudowy zagrodowej,
 - a) w ramach przeznaczenia dopuszczalne jest sytuowanie:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich oraz towarzyszących im budowli rolniczych,
 - dopuszcza się sytuowanie wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej – zajmującej do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego,
 - budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, dobudowanych lub wbudowanych, służących zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
 - obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją podstawową,
 - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
 - b) 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;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-**
- a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
 - b) wyklucza się sytuowanie instalacji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (ponad 40DJP – dla obiektów hodowlanych);
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – teren położony w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dla wsi Jeleń, obowiązują ustalenia § 8 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 oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – jak na rysunku planu, a w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg,
 - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów**
 - 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 - 1 kondygnacja nadziemna, dla budynków inwentarskich- wysokość do 12 m;
 - geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, geometria dachów – wskazane dachy strome dwuspadowe o nachyleniach 35-45stopni;
- c) **szczególne warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
- d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 30%,
- e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 40%,
- f) **intensywność zabudowy** – minimum 0, maksimum 0,60;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
- 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** – nie określa się wymaganej minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, szerokości frontów działek – ani wymaganego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów-** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna**
- a) ustala się dojazd z przyległej drogi publicznej
 - b) parkowanie - w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 m.p./1 lokal mieszkalny na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska-** wg ustaleń ogólnych § 14;
- 12) **Stawka procentowa** – 30% dla dz. geod. 100/1, a dla 100/2 nie określa się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

§ 21.
Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 22.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gniew.

§ 23.

W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew, uchwalony Uchwałą Nr XIV/83/11 Rady Miejskiej w Gniewie z dn. 28 listopada 2011 r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 12 stycznia 2012 r. poz. 117), zmieniona Uchwałą Nr XI/70/15r Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 05 października 2015 r. poz. 3009).

§ 24.

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Gniewie

Walentyna Czapska

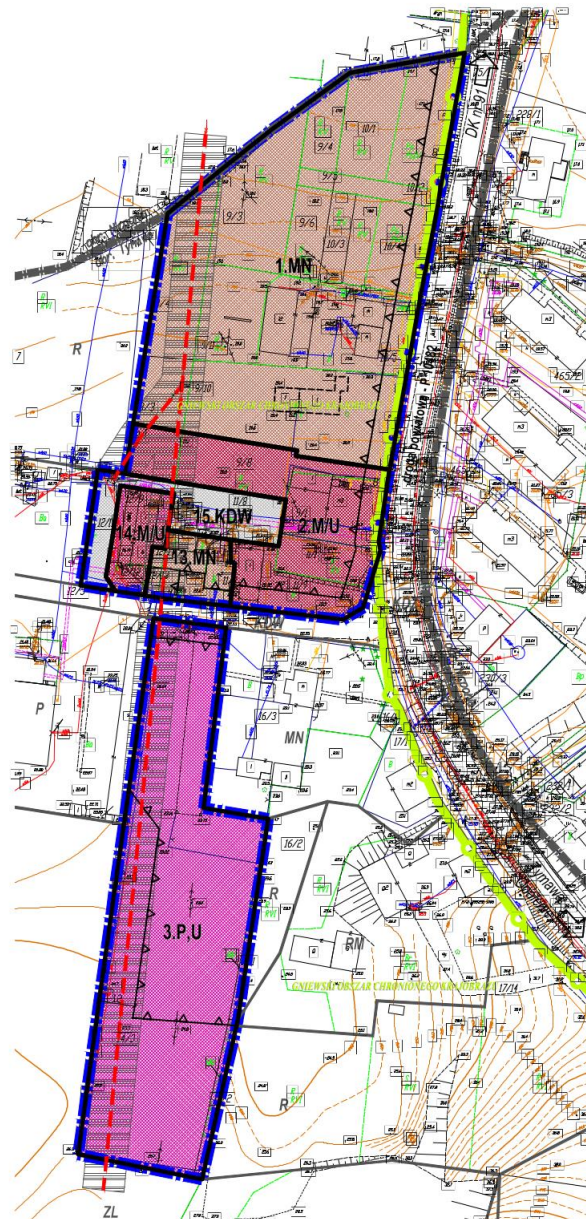
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI TYMAWA, PIASECZNO, JELEŃ I RAKOWIEC NA TERENIE GMINY GNIEW

RYСУNEK PLANU

skala 1:1000

ZALĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr XXIX/230/17
Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 22 lutego 2017 r.

OBSZAR A



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM - GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1.MN OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH, GDZIE LICZBY OZNACZAJĄ NUMER KOLEJNY TERENU, A LITERY OZNACZAJĄ PRZEZNACZENIE TERENU:
P.U - TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, MAGAZYNOWEJ I SKŁADOWEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
KDW - TEREN KOMUNIKACJI, DROGA WEWNĘTRZNA
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAPIĘCIĄ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU SZEROKOŚCI 14m
- GRANICA GNIEWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE WRAZ Z OZNACZENIEM FUNKCJI TERENU W MPZP
DLA FRAGMENTU WSI TYMAWA, PIASECZNO, JELEŃ I RAKOWIEC NA TERENIE GMINY GNIEW
(mpz uchwalony Uchwałą Nr XIV/83/2011 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 listopada 2011 r. (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2012 r., poz. 117)
zmieniony Uchwałą Nr XI/70/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r. (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2015 r., poz. 3009)
- ZL

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GNIEW



zł. nr 2, rysunek 3 orientacyjna granica terenu opracowania MPZP

	PRZEDSIĘWSTWOSTWO PROJEKTOWO-INŻYNIERSKIE SP. Z O.O. UL. KOŚCISZKA 146, 81-300 STAROGARD GDAŃSKI TEL. 58 220 57 74 FAX 58 94 114 76 e-mail: projekty@pkipi.pl
	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI TYMAWA, JELEŃ I RAKOWIEC NA TERENIE GMINY GNIEW
RYСУNEK PLANU	
skala 1:1000	
Autor opracowania: mgr inż. arch. Ryszard Górecki (opracowania do projektu w sprawie planowania przestrzennego nr 124/83)	
Opracowanie graficzne: mgr Krzysztof Medyka	
Data opracowania: 08/2016 r. - 12/2017 r.	

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI TYMAWA, PIASECZNO, JELEŃ I RAKOWIEC NA TERENIE GMINY GNIEW

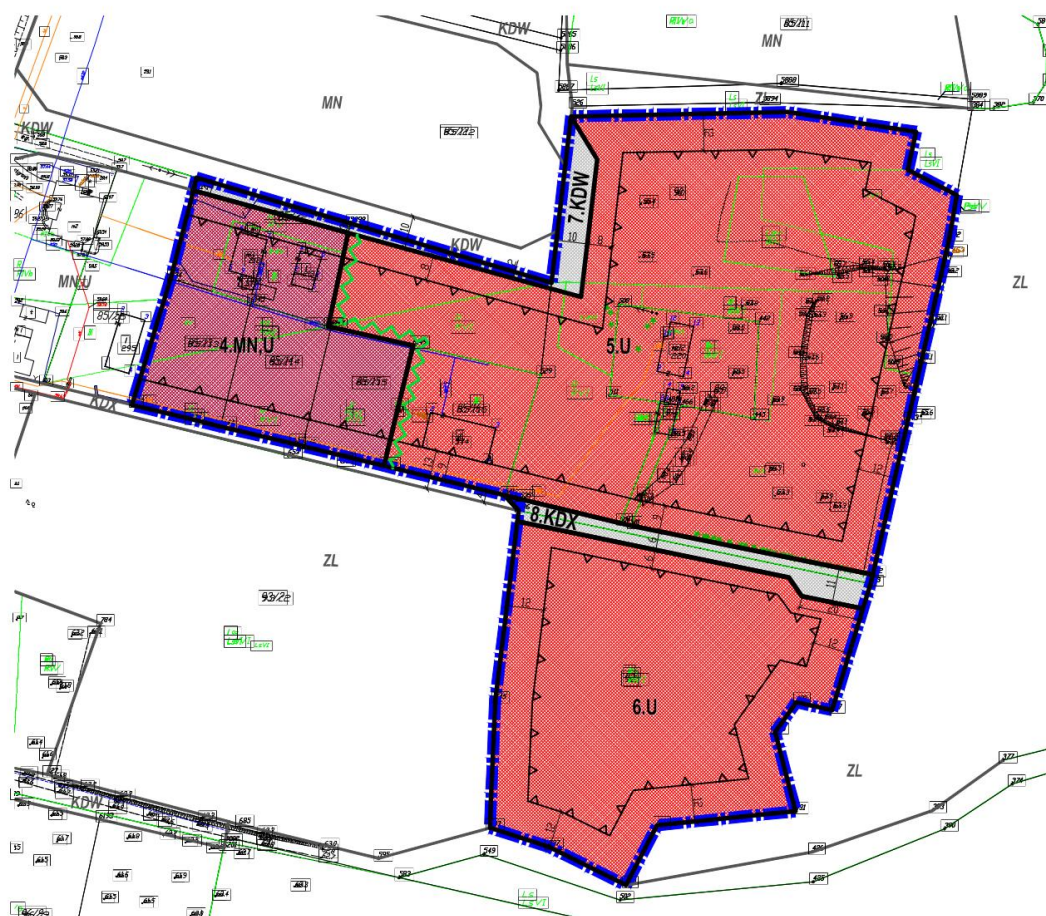
0 20 40 60 80 100m

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

ZALĄCZNIK NR 2
do Uchwały Nr XXIX/230/17
Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 22 lutego 2017 r.

OBSZAR B



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM - GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 5.U
OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH, GDZIE LICZBY OZNACZAJĄ NUMER KOLEJNY TERENU, A LITERY OZNACZAJĄ PRZEZNACZENIE TERENU:
- MN.U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDW - TEREN KOMUNIKACJI, DROGA WEWNĘTRZNA
- KDX - TEREN KOMUNIKACJI, CIĄG PIESZO-JEZDNY
- ZIELEŃ IZOLACYJNO - KRAJOBRAZOWA WYMAGANA W URZĄDZENIU TERENU
- ZL
LINIE ROZGRANICZAJĄCE WRAZ Z OZNACZENIEM FUNKCJI TERENU W MPZP
DLA FRAGMENTU WSI TYMAWA, PIASECZNO, JELEŃ I RAKOWIEC NA TERENIE GMINY GNIEW
(m.p.zp uchwalony Uchwałą Nr XIV/83/2011 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 listopada 2011 r. (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2012 r., poz. 117)
zmieniony Uchwałą Nr XI/70/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r. (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2015 r., poz. 3009))

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GNIEW



zak. nr 2, rysunek 3 orientacyjna granica terenu opracowania MPZP

	<p>PRACOWNICTWO PROJEKTOWO-ARCHYTEKTYCZNE SP. Z O.O. UL. KONCZYSTKI 14C, 83-200 STARCZAKO-GNIEŹ TEL.: 58 56 29 53, FAX: 58 56 114 78, e-mail: p.pracownictwo@dom.pl</p>
<p>ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI TYMAWA, JELEŃ I RAKOWIEC NA TERENIE GMINY GNIEW</p>	
<p>RYSUNEK PLANU</p>	
<p>skala 1:1000</p>	
<p>Autor opracowania: mgr inż. arch. Radosław Stokół (opracowania ob. projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1294/03)</p>	
<p>Opracowanie graficzne: mgr Katarzyna Kosińska data opracowania: WRZESIEŃ 2016 r. LUTY 2017 r.</p>	

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI TYMAWA, PIASECZNO, JELEŃ I RAKOWIEC NA TERENIE GMINY GNIEW

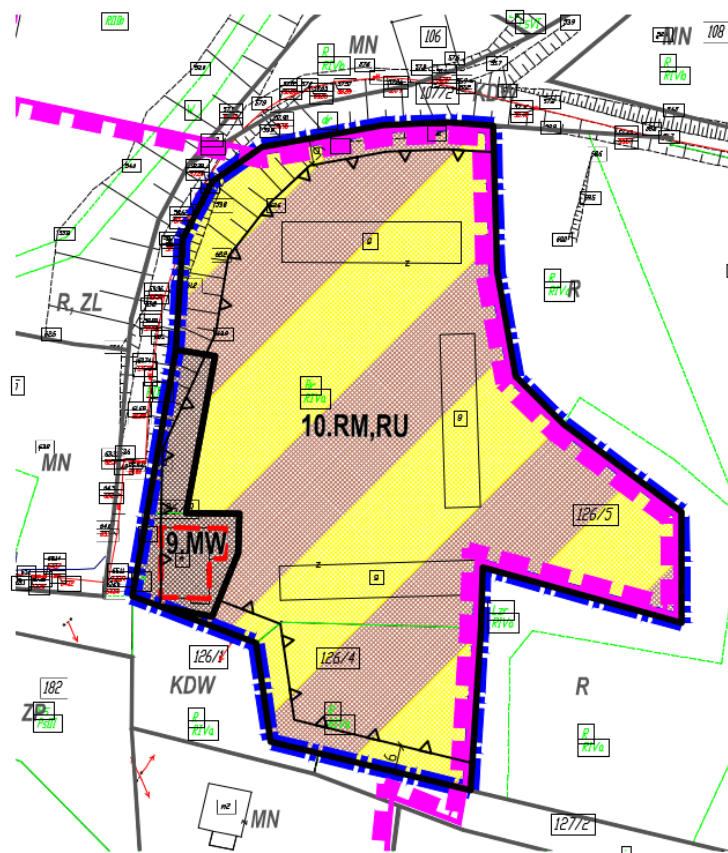
0 20 40 60 80 100m

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 3
do Uchwały Nr XXIX/230/17
Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 22 lutego 2017 r.

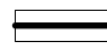
OBSZAR C



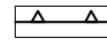
LEGENDA:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM - GRANICA OPRACOWANIA PLANU



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



MAKSYMALNE NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY



OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH, GDZIE LICZBY OZNACZAJĄ NUMER KOLEJNY TERENU, A LITERY OZNACZAJĄ PRZEZNACZENIE TERENU:



MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ



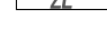
RM, RU - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ OBSŁUGI ROLNICTWA



GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO (DOT. WSI TYMAWA)



BUDYNEK WSPÓŁTWORZĄCY KLIMAT ZABUDOWY WIEJSKIEJ, DO OCHRONY

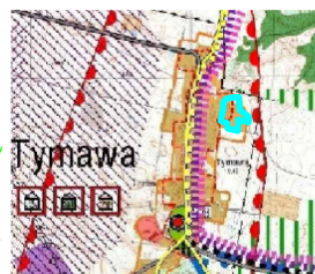


LINIE ROZGRANICZAJĄCE WRAZ Z OZNACZENIEM FUNKCJI TERENU W MPZP

DLA FRAGMENTU WSI TYMAWA, PIASECZNO, JELEŃ I RAKOWIEC NA TERENIE GMINY GNIEW

(mpzp uchwalony Uchwałą Nr XIV/83/2011 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 listopada 2011 r. (Dz.Urz. Woj.Pom. z 2012 r., poz. 117) zmienił Uchwałą Nr XI/70/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r. (Dz.Urz. Woj.Pom. z 2015 r., poz. 3009))

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GNIEW



zał. nr 2, rysunek 3



orientacyjna granica terenu opracowania MPZP



PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE SP. Z O.O.
UL. KOŚCIEŃSKA 34G, 83-200 STAROGARD GDAŃSKI
TEL. 58 56 220 57, FAX. 58 56 114 78,
e-mail: ppr@domprojekt.pl

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU WSI TYMAWA, JELEŃ I RAKOWIEC NA TERENIE GMINY GNIEW**

RYSUNEK PLANU

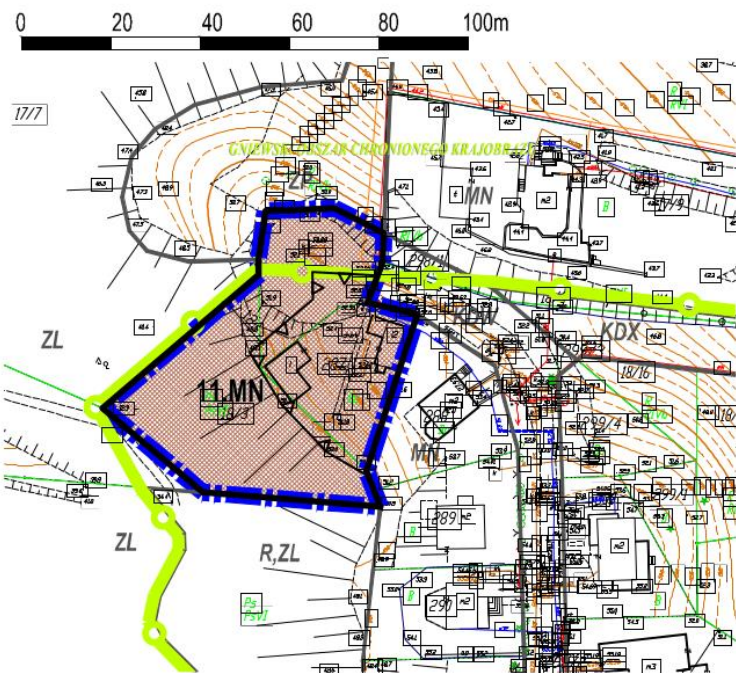
skala 1:1000

Autor opracowania: mgr inż. arch. Katarzyna Słabosz
(opracowanie do projektu w planowaniu przestrzennym nr 1334/03)

Opracowanie graficzne: mgr Katarzyna Słabosz

data opracowania: WIEŚIEŃ 2016 r. - LUTY 2017 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI TYMAWA, PIASECZNO, JELEŃ I RAKOWIEC NA TERENIE GMINY GNIEW



RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 4
do Uchwały Nr XXIX/230/17
Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 22 lutego 2017 r.

OBSZAR D

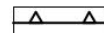
LEGENDA:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM - GRANICA OPRACOWANIA PLANU



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



MAKSYMALNE NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY



OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH, GDZIE LICZBY OZNACZAJĄ NUMER KOLEJNY TERENU, A LITERY OZNACZAJĄ PRZEZNACZENIE TERENU:

MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



GRANICA GNIEŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE WRAZ Z OZNACZENIEM FUNKCJI TERENU W MPZP

DLA FRAGMENTU WSI TYMAWA, PIASECZNO, JELEŃ I RAKOWIEC NA TERENIE GMINY GNIEW
(mpzp uchwalony Uchwałą Nr XIV/83/2011 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 listopada 2011 r. (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2012 r., poz. 117) zmieniony Uchwałą Nr XL/70/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r. (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2015 r., poz. 3009))

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GNIEW



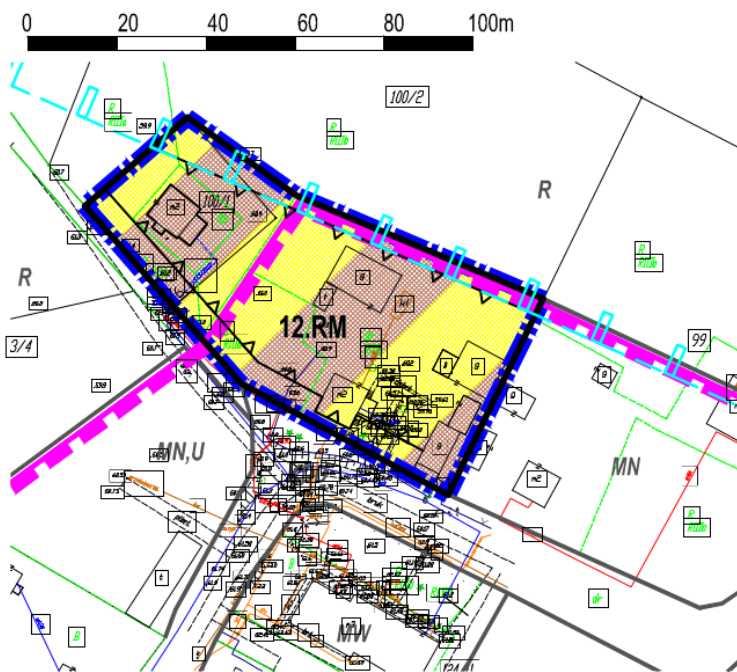
ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW
STAN ISTNIEJĄCY
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I
ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW
KIERUNKI ROZWOJU
GRANICA TERENÓW PROJEKTOWANEJ ZBIORCZEJ ZABUDOWY WSI
BRODOWSKO NATURALNE ORAZ FORMY JEJ OCHRONY
FORMY ODWROTU PRZYRODY
OLĘSNIE ORAZ INNE CENNE OBYWIAŁOŚCI

orientacyjna granica terenu opracowania MPZP

zał. nr 2, rysunek 3

	PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE SP. Z O.O. UL. KOŚCISZKI 34G, 83-200 STAROGARD GDAŃSKI TEL. 58 56 229 57, FAX. 58 56 114 78, e-mail: pprzedsiębiorstwo@dom.pl
	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI TYMAWA, JELEŃ I RAKOWIEC NA TERENIE GMINY GNIEW RYSUNEK PLANU skala 1:1000 Autor opracowania: mgr inż. arch. Anna Kieł-Szarczak (opracowanie do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/93) Opracowanie graficzne: mgr Katarzyna Małkowska data opracowania: WRZESIEŃ 2016 r. - LUTY 2017 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI TYMAWA, PIASECZNO, JELEŃ I RAKOWIEC NA TERENIE GMINY GNIEW



RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

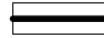
ZALĄCZNIK NR 5
do Uchwały Nr XXIX/230/17
Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 22 lutego 2017 r.

OBSZAR E

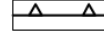
LEGENDA:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM - GRANICA OPRACOWANIA PLANU



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



MAKSYMALNE NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY



OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH, GDZIE LICZBY OZNACZAJĄ NUMER KOLEJNY TERENU, A LITERY OZNACZAJĄ PRZEZNACZENIE TERENU:

RM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ



GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO (DOT. WSI JELEŃ)



STREFA ZAKAZU ZABUDOWY ZE WZGLĘDU NA PROGNOZOWANY HAŁAS PRZEKACZAJĄCY 45dB (OD PLANOWANYCH ELEKTROWNI WIATROWYCH WG MPZP Z 2011r.)



LINIE ROZGRANICZAJĄCE WRAZ Z OZNACZENIEM FUNKCJI TERENU W MPZP

DLA FRAGMENTU WSI TYMAWA, PIASECZNO, JELEŃ I RAKOWIEC NA TERENIE GMINY GNIEW (mpzp uchwalony Uchwałą Nr XIV/83/2011 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 listopada 2011 r. (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2012 r., poz. 117) zmieniony Uchwałą Nr XI/70/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r.(Dz.Urz.Woj.Pom. z 2015 r., poz. 3009))

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GNIEW



ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW
STAN ISTNIEJĄCY
TERENY ZABUDOWY WSKAZANOWEJ JEDNOSTKI
ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIE TERENÓW
KIERUNKI ROZWOJU
GRANICA TERENÓW PROJEKTOWANEJ ZMIANY ZABUDOWY
KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI
DROGA GŁÓWNA

orientacyjna granica terenu opracowania MPZP

zal. nr 2, rysunek 3

	<p>PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE SP. Z O.O. UL. KOŚCISZKI 34G, 83-200 STAROGARD GDANSKI TEL. 58 56 220 57, FAX. 58 56 114 78, e-mail: ppyrk@dom.pl</p>
	<p>ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI TYMAWA, JELEŃ I RAKOWIEC NA TERENIE GMINY GNIEW</p>
<p>RYSUNEK PLANU</p>	
<p>skala 1:1000</p>	
<p>Autor opracowania: mgr inż. arch. Maria Kiełb-Szarczak (uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/92)</p>	
<p>Opracowanie graficzne: mgr Katarzyna Marikowska data opracowania: WRZESIEŃ 2016 r. - LUTY 2017 r.</p>	

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XXIX/230/17

RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 22 lutego 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 fragmentów wsi Opalenie,

r o z s t r z y g a, co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 14 grudnia 2016 r. do 5 stycznia 2017 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi (14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu) tj. do dnia 24 stycznia 2017 r. **nie wniesiono żadnych uwag** do projektu planu.

Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr XXIX/230/17

RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 22 lutego 2017 r.

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

Na podstawie 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.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, ze zm.) Rada Miejska w Gniewie rozstrzyga, co następuje:

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego objętym niniejszą procedurą planistyczną nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, nie wydziela się żadnych nowych terenów dla dróg publicznych.

Uzasadnienie

1. Wstęp.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew dotyczy kilku wybranych fragmentów miejscowego planu z 2011 r., zmienionego w 2015 r. Jest ona realizacją Uchwały Nr XXII/170/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 czerwca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu. Granice opracowania zmiany określono w tej uchwale w załącznikach graficznych.

Zmiana obejmuje 5 obszarów:

1/ obszar A – dot. terenu oznaczonego w dotychczasowym planie symbolem 1.MN oraz cz. terenów 2.MN, 158.R, stanowiących dz. geod. 14/3 w obr. Tymawa; zmiana polega na wyodrębnieniu części północnej na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.MN, a w części południowej (oznaczenia 2.M/U) na rozszerzeniu dopuszczalnych funkcji o usługi, w tym uwzględnienie istniejącej świetlicy wiejskiej oraz w terenie 14.M/U budynków usługowo-biurowych, administracyjnych firmy BJM; w terenie tym wyróżnia się także istniejącą zabudowę mieszkaniową - 13.MN, dla której utrzymuje się standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

dla działki 14/3 ustala się zgodnie z wnioskiem przeznaczenie produkcyjno-usługowe, podobnie jak dla sąsiedniego terenu z dotychczasowego planu 28.P, otrzymuje on oznaczenie 3.P,U, formułuje się dla niego odpowiednie dla nowych funkcji ustalenia szczegółowe;

2/ obszar B - dot. terenów oznaczonych w dotychczasowym planie symbolami 24.MN, 23.MN, 25.MN i 014.KDW, w obrębie Tymawa; zmiana polega na dodaniu w terenie dotychczasowym 24.MN także funkcji usługowych – otrzymuje on oznaczenie 4.MN,U; tereny dotychczasowe 24.MN i 25.MN otrzymują oznaczenie 5.U i 6.U, zgodnie z ostatnią zmianą Studium (zmiana III z czerwca 2016 r.) ustala się dla nich przeznaczenie usługowe, związane m. inn. z planowanym ośrodkiem hipoterapii;

3/ obszar C – dot. terenu oznaczonego w dotychczasowym planie symbolem 63.RU,P w obrębie Tymawa. zmiana polega na wydzieleniu terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z istniejącym stanem na dz. 126/3 – otrzymuje on oznaczenie 9.MW i odpowiednie ustalenia szczegółowe, pozostałą część (cz. dz. geod. 126/5 i dz. 126/4) przeznacza się dla zabudowy zagrodowej i obsługi rolnictwa, otrzymuje ona oznaczenie 10.RM,RU i odpowiednie ustalenia szczegółowe;

4/ obszar D – dot. terenu oznaczonego w dotychczasowym planie symbolem 5.MN (dz. 18/3, 287 obręb Tymawa) oraz cz. drogi (dz. 298/2 obręb Tymawa, własność gminy) oznaczonej symbolem 011.KDW; zmiana polega na powiększeniu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o fragmenty sąsiednich działek, w tym działki stanowiącej własność gminy; powiększony teren otrzymuje oznaczenie 11.MN i odpowiednie ustalenia szczegółowe;

5/ obszar E – dot. terenu obejmującego dz. geod. 100/1 w obrębie Jeleń (dotychczas 173.R) oraz cz. dz. 100/2 w obrębie Jeleń (dotychczas 136.RM); zmiana polega na włączeniu dz. 100/1, na której wzniesiono budynek na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (pozwolenie na budowę uzyskano w okresie przed wejściem w życie planu z 2011 r) do terenów sąsiedniej zabudowy zagrodowej; tak powiększony teren otrzymał oznaczenie 12.RM i odpowiednie ustalenia szczegółowe;

Celem zmiany jest skorygowanie dotychczasowych ustaleń planistycznych, aby uwzględnić złożone wnioski (na ogół były to wnioski osób będących właścicielami poszczególnych terenów). Korekty dotyczą drobnych zmian w przeznaczeniu poszczególnych terenów – np. dodanie przeznaczenia uzupełniającego, rozszerzenie dopuszczalnych funkcji, przy zachowaniu dotychczasowych generalnych zasad zagospodarowania i zabudowy określonych w planie z 2011 r.

Zapisy ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyjęto analogicznie jak w dotychczasowym planie miejscowym z 2011 r. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 34 ust 1) wejście w życie niniejszej zmiany, stanowiącej odrębny plan miejscowy, spowoduje utratę mocy obowiązującej dotychczasowego planu w granicach zmiany tj. w części odnoszącej się do objętych na terenów. Utrata mocy nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na podstawie dotychczasowego planu.

Zmiany powyższe nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew, przyjętego Uchwałą Nr XLII/271/14 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 stycznia 2014 r.,

z późn. zmianami, w tym zmianą dot. fragmentu wsi Tymawa (m. inn.dot. obszaru B dla którego sporządzana jest niniejsza zmiana planu miejscowego) przyjętą Uchwałą Nr XX/167/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dn. 29 czerwca 2016 r.

Ponieważ zmiany obowiązującego planu stanowią jedynie niewielką modyfikację dotychczasowych ustaleń planistycznych, uzyskano zgodę organów (RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Tczewie) na odstąpienie od wymogu sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko i odstąpiono od procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

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

Zmiana planu analogicznie jak plan z 2011 r. uwzględnia wymagani ładu przestrzennego poprzez ustalenia szczegółowe odnoszące się do parametrów, gabarytów, wskaźników dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenów. Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów skonstruowano na takiej samej zasadzie jak w planie dotychczasowym, uwzględniając wymogi wynikające z położenia, w tym w granicach stref ochrony konserwatorskiej wsi Tymawa i Jeleń (granice stref przyjęto tak jak w planie z 2011 r.).

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zmiana uwzględnia wymagania poprzez odpowiednie, analogiczne jak w planie z 2011 r. ustalenia odnoszące się do zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż audyt taki nie został jeszcze sporządzony dla woj. pomorskiego. Zmiana planu nie zawiera szczegółowych zapisów odnoszących się do reklam, ogrodzeń i malej architektury, gdyż uchwała o przystąpieniu do jej sporządzania została podjęta po dniu 11.09.2015 r. zatem po wejściu w życie tzw. ustawy krajobrazowej, która uchyliła przepisy art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (plan dotychczasowy z 2011 r. zawierał takie ustalenia). Kwestie te będą mogły być uregulowane odrębnym przepisem prawa miejscowego, o ile Rada Miejska w Gniewie taki uchwali.

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

Zmiana zawiera ustalenia dotyczące ochrony środowiska analogicznie jak w dotychczasowym planie z 2011 r. Zmiana nie powoduje konieczności uzyskiwania dodatkowych zgód na zmianę rolnego lub leśnego przeznaczenia terenów na cele nierolnicze czy nieleśne. Tak samo jak w planie z 2011 r. ustalono zasady zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

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

W zmianie przyjęto takie same jak w planie z 2011 r. zasady ochrony walorów dziedzictwa kulturowego, wskazując położenie części terenów w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Tymawa i wsi Jeleń. Ustalenia szczegółowe określają warunki zabudowy i zagospodarowania uwzględniające wymagania konserwatorskie, analogicznie jak to było w planie z 2011 r.

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

Obszar zmian dotychczasowego planu nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, bądź zagrożonych osuwaniem się mas ziemi, nie są to tereny usytuowane w sąsiedztwie zakładów stwarzających zagrożenie niebezpieczeństwem awarii.

Plan z 2011 r. ustalał w swoich granicach lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z ich strefami ochronnymi ;tereny objęte zmianą nie są położone w granicach wyznaczonych tym planem stref, w których określono ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu ze względu na przewidywane oddziaływanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł (przede wszystkim ze względu na ich oddziaływanie hałasowe). Ustalone wg planu z 2011r. lokalizacje elektrowni wiatrowych muszą obecnie uwzględniać wymagania przepisów ustawy z dn. 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 1 lipca 2016 r. poz. 961), zatem mimo uzyskanych pozwoleń na budowę realizacja tych urządzeń nie jest ostatecznie przesądzona (zgodnie z ustawą pozwolenia te zachowują moc o ile w ciągu 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy wydana zostanie decyzja o pozwoleniu na użytkowanie).

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące wymogu zapewnienia miejsc

parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingowa dla terenów 4.U i 5.U w Tymawie (planowany ośrodek hipoterapii i usług obsługi turystyki i rekreacji) w obszarze B .

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie zmiany dotychczasowego planu z 2011 r. 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.

2.7. Prawo własności.

Tereny objęte zmianami to niemal wyłącznie grunty prywatne, zmiana planu uwzględnia przedstawione przez właścicieli nieruchomości wnioski i zamierzenia, nie ograniczając nadmiernie prawa własności.

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 zmian dotychczasowego planu z 2011 r. jest umożliwienie realizacji zamierzeń prywatnych inwestorów. Jednym z nich jest budowa usług związanych z hipoterpią i obsługą turystyki i rekreacji, Tego typu inwestycje są potrzebne na terenie gminy. W interesie publicznym jest stworzenie ram prawnych umożliwiających tego typu przedsięwzięcia prywatne.

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. Ze względu na zakres przestrzenny zmiany zagadnienie to ma znaczenie marginalne.

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 zmiany planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz Miasta i Gminy Gniew ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany 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 wpłynęły wnioski od osób prywatnych oraz instytucji i organów.

Ze względu na charakter zmiany, jej zakres przestrzenny i merytoryczny odstąpiono od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Ponadto, projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 grudnia 2016 r do 05 stycznia 2017 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy, na tablicach sołectw oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 20 grudnia 2016 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 24 stycznia 2017 r. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Miasta i Gminy Gniew każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. Uwag nie wniesiono.

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

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę, analogicznie jak plan dotychczasowy z 2011 r. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Ze względu na specyfikę obszaru opracowania, cel regulacji planistycznej, zakres przestrzenny zmian, zagadnienie to ma znaczenie marginalne.

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

Zmiany sporządzono przede wszystkim w wyniku zgłoszonych wniosków osób fizycznych w celu umożliwienia realizacji procesów inwestycyjnych oraz regulacji stanów prawnych, zgodnie z oczekiwaniami i aktualnymi potrzebami właścicieli nieruchomości. Zmiana nie powoduje konieczności wykupów nieruchomości prywatnych na cele publiczne.

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

Zmiana dotychczasowego planu ze względu na swój zakres przestrzenny (dotyczy jedynie niewielkich fragmentów obszaru posiadającego miejscowy plan z 2011 r) oraz zakres ustaleń (analogiczny jak w planie 2011 r) uwzględnia wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią i walory ekonomiczne przestrzeni, nie powoduje rozpraszania, rozlewania zabudowy. Zmiany dotyczą terenów usytuowanych w granicach zwartych terenów zabudowy lub uzupełniają już istniejące zespoły zabudowy. Są to tereny mające dostęp do komunikacji, uzbrojone lub łatwe do uzbrojenia inżynieryjnego.

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 zmiany ustaleń planu dla fragmentów wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew, w celu uwzględnienia zgłoszonych wniosków (m. inn. dot. lokalizacji w miejscowości Tymawa usług hipoterapii).

Podjęcie uchwały inicjującej prace planistyczne oraz realizacja zmiany planu dotychczasowego z 2011r. są odpowiedzią na zgłoszone i przeanalizowane wnioski mieszkańców gminy.

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

Ze względu na rozszerzenie dopuszczalnych funkcji dla wielu terenów, w stosunku do ustaleń dotychczasowego planu z 2011r., stały się one atrakcyjniejsze komercyjnie, co może powodować wzrost wartości nieruchomości. Z tego powodu zmiana ustala dla takich terenów stawki procentowe o których mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W sytuacji sprzedaży nieruchomości z terenów dla których ustalono stawkę opłaty powyżej 0%, można szacować ewentualne wpływy do budżetu gminy. Dzięki nowym zapisom, które umożliwiają oczekiwane przez wnioskodawców procesy inwestycyjne, można też przewidywać dodatkowe przychody z tytułu podatków od prowadzonych działalności. Szacunkowe przychody określono w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.

Zmiana 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 to określono w planie dotychczasowym z 2011r.

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 zmiany 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,

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

- 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 14 grudnia 2016 r do 05 stycznia 2017 r), przeprowadził w dniu 20 grudnia 2016 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,

- przyjmował uwagi w terminie do dnia 24 stycznia 2017 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