



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia czwartek, 12 maja 2022 r.

Poz. 1789

### **UCHWAŁA NR XLVI/367/22 RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE**

z dnia 31 marca 2022 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 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20, art. 27 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XVI/110/19 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 27 listopada 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew, Rada Miejska w Gniewie uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

##### **Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Na podstawie przeprowadzonej analizy zgodności i stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew uchwalonego zgodnie z Uchwałą Nr XLII/271/2014 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 stycznia 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr VII/41/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 25 marca 2015 r., zmienionego Uchwałą Nr XI/72/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r., zmienionego Uchwałą Nr XXII/167/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 czerwca 2016 r., zmienionego Uchwałą Nr XXIV/183/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 września 2016 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVI/208/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 listopada 2016 r., zmienionego Uchwałą Nr XXX/227/20 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 30 grudnia 2020 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/83/11 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 listopada 2011 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego poz. 117 z dnia 12 stycznia 2012 r.; zmienioną Uchwałą Nr XI/70/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26.08.2015 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2015 r. poz. 3009 z dnia 5 października 2015 r. i Uchwałą Nr XXIX/230/17 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 lutego 2017 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 20 kwietnia 2017 r., poz. 1423, obejmującą obszar o powierzchni ok. 159,5 ha, w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 do uchwały.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki do uchwały nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 10 oraz w skali 1:2000 stanowiące załączniki do uchwały nr: 7, 8 i 9;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 11 do uchwały;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 12 do uchwały;
- 4) załącznik nr 13 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia planu:
  - a) Rozdział 1 zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) Rozdział 2 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - c) Rozdział 3 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - d) Rozdział 4 zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu,
  - e) Rozdział 5 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
  - f) Rozdział 6 zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - g) Rozdział 7 zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
  - h) Rozdział 8 zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - i) Rozdział 9 zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - j) Rozdział 10 zawierający ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - k) Rozdział 11 zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - l) Rozdział 12 zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
  - m) Rozdział 13 zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie:
  - a) Rozdział 1 zawierający ustalenia dla załącznika nr 1,
  - b) Rozdział 2 zawierający ustalenia dla załącznika nr 2,
  - c) Rozdział 3 zawierający ustalenia dla załącznika nr 3,
  - d) Rozdział 4 zawierający ustalenia dla załącznika nr 4,
  - e) Rozdział 5 zawierający ustalenia dla załącznika nr 5,
  - f) Rozdział 6 zawierający ustalenia dla załącznika nr 6,
  - g) Rozdział 7 zawierający ustalenia dla załącznika nr 7,
  - h) Rozdział 8 zawierający ustalenia dla załącznika nr 8,

- i) Rozdział 9 zawierający ustalenia dla załącznika nr 9,
  - j) Rozdział 10 zawierający ustalenia dla załącznika nr 10;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne**

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik od 1 do 10 do niniejszej uchwały;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również obiektów budowlanych farmy fotowoltaicznej;
- 7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki; powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy wykonanych zewnętrznych krawędzi parteru budynku na powierzchnię działki;
- 8) **skrót m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 9) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 10) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przeznaczenie związane z działalnością usługową nieuciążliwą typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi oświaty, usługi kultury, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer, itp.) usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości;
- 12) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć takie usługi jak: administracja publiczna, usługi kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu;
- 13) **usługach obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, parkingi;
- 14) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia mniejszym lub równym 10 stopni;
- 15) **strefie ochronnej od elektrowni wiatrowych** – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; względem zabudowy objętej niniejszą uchwałą, strefa ochronna jest tożsama z maksymalnym zasięgiem oddziaływania hałasu elektrowni wiatrowych powyżej 45 dB w porze nocnej.

§ 5. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów;
- 5) projektowane szpalery drzew;
- 6) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Jeleń;
- 8) granica otoczenia krajobrazowego stanowiące ochronę dla cennych zespołów przestrzennych;
- 9) granica obszaru historycznego krajobrazu kulturowego;
- 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków;
- 11) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;
- 12) orientacyjna lokalizacja zbiornika wodnego do zachowania;
- 13) granica strefy ochronnej od elektrowni wiatrowej.

2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granica Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granica Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne stanowią informacje niebędące ustaleniem planu.

### **Rozdział 1.**

## **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów objętych planem:

- 1) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 2) **US** - tereny sportu i rekreacji;
- 3) **UT** - tereny usług turystycznych;
- 4) **U/P** - tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 5) **P** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 6) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 7) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) **EF** - tereny infrastruktury technicznej związane z farmami fotowoltaicznymi;
- 9) **IE** - tereny infrastruktury technicznej, zaopatrzenia w energię elektryczną (np. stacje transformatorowe, główne punkty zasilania);
- 10) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 11) **R** - tereny rolnicze;
- 12) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 13) **ZL** - lasy;
- 14) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 15) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy L – lokalna;
- 16) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa;

- 17) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 18) **KDX**- tereny ciągów pieszo - jezdnych.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 7. 1. Podstawowe parametry zabudowy zostały ustalone w Dziale III – Ustalenia szczegółowe.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej, usług turystycznych oraz sportu i rekreacji ustala się:

- 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;
- 2) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów stromych w obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów lub grafitu;
- 3) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym – cegła ceramiczna, drewno, tynk w kolorze: białym, beżowym, szarym, jasne ugry z palety ziemi;
- 4) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych;
- 5) ustala się prostokątny rzut głównych brył budynków, dla terenu 1.7-UT dopuszcza się rozczłonkowanie głównych brył budynków;
- 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. 1. Części terenów w miejscowości Tymawa, jak na załączniku nr 3, położone są w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie obszaru nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 2) zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
- 3) Istniejące rowy melioracyjne odwadniające tereny objęte opracowaniem planu należy zachować. Dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu oraz skanalizowanie rowów melioracyjnych pod warunkiem zachowania ich ciągłości.
- 4) Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe zaleca się zagospodarować w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników, zieleńców itp.
- 5) Dla całego obszaru należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak w przepisach odrębnych. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym lub zastosowanie sztucznych ekranów akustycznych z zaleceniem obsadzenia ich zielenią.
- 6) Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

- 7) Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi. Przed wycinką drzewa powinny zostać zinwentaryzowane pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady (i nietoperze) oraz występowania na nich porostów.
- 8) Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
- 9) Planowane zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz terenach sąsiednich.
- 10) Na terenach infrastruktury technicznej związanych z farmami fotowoltaicznymi obowiązuje zakaz zmiany rzeźby terenu, przy czym zmiany na skutek prowadzonych prac budowlanych związanych z budową farmy fotowoltaicznej, należy przywrócić do stanu pierwotnego, z wyłączeniem terenów, których zainwestowanie jest niezbędne do prawidłowej budowy i funkcjonowania farmy.
- 11) Po zakończeniu funkcjonowania farm fotowoltaicznych, po ostatecznym demontażu farm fotowoltaicznych, obowiązuje:
  - a) rekultywacja terenów zajmowanych przez farmy fotowoltaiczne i obsługujące je place,
  - b) przywrócenie terenu do stanu pierwotnego, umożliwiającego rolnicze wykorzystanie terenu.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 9.** Zaleca się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 10. 1.** Na terenie 1.1-MN/U znajdują się obiekty o wartościach historyczno – kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje ochrona konserwatorska obiektów zabytkowych i ich otoczenia w zakresie historycznych: proporcji bryły głównej budynku, kształtu dachu, pokrycia dachu, kąta nachylenia głównych połaci dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu, materiału budowlanego, kolorystyki, lokalizacji, występującego detalu architektonicznego;
- 2) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektów do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych,
- 3) obowiązuje zakaz nadbudowy i rozbudowy;
- 4) w miejscu rozebranego obiektu zabytkowego ustala się wymóg odtworzenia i/lub nawiązania nową bryłą do historycznej formy, zależnie od wartości kulturowej obiektu;
- 5) wszelkie działania w obrębie w/w elementów chronionych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Na terenie 5.2-MN ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, której granice określono na rysunku. Ponadto obszar wpisany do rejestru zabytków podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Wszelkie prace w obrębie tej strefy, które naruszają strukturę gruntu, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Na terenie 5.2-MN ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w Wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych. Wszelkie prace w obrębie tej strefy, które naruszają strukturę gruntu, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Tereny: 1.1-MN/U, 1.2-ZP, 1.3-U, 1.8-KDW i częściowo tereny 1.5-ZP, 1.6-KDL, 1.7-UT, 1.10-ZP znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Jeleń. W strefie tej obowiązują następujące ustalenia:

## 1) ochronie podlega:

- a) historyczny układ, plan, skala zabudowy i pozostałe elementy historycznego zainwestowania,
- b) historyczna zieleń w tym zieleń wysoka,
- c) nakaz ochrony zachowanych i odtworzenia historycznych nawierzchni komunikacyjnych na drogach wewnętrznych i ciągach pieszo-jezdnym oraz dojściach, dojazdach,

## 2) nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do kompozycji historycznego układu ruralistycznego.

5. Tereny 2.1-U/P, 2.2-MN, 7.10-KDL i częściowo tereny 6.1-RM, 7.1-KDW, 7.13-R, 7.15-R, 7.16-R, 8.7-KDL, 8.11-R znajdują się w granicach otoczenia krajobrazowego stanowiącego ochronę dla cennych zespołów przestrzennych, którego granice określono na rysunku planu. Ochronie podlega historyczny krajobraz kulturowy oraz ekspozycja obszarów wpisanych do rejestru zabytków, objętych ścisłą ochroną konserwatorską. W obrębie tego otoczenia ustala się:

- 1) zakaz zabudowy na terenach rolniczych R;
- 2) zagospodarowanie pozostałych terenów jak w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zakaz zmian ukształtowania terenu;
- 4) działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem relacji widokowych i spójności krajobrazowej zespołów zabytkowych objętych ochroną i ich otoczeniem, z zachowaniem wglądów widokowych;
- 5) wprowadzana zabudowa winna uwzględniać historyczne formy zabudowy, w szczególności w zakresie kształtu dachu, proporcji rzutu bryły budynku, wysokości oraz wystroju elewacji.

6. Tereny 5.2-MN i 5.4-ZL częściowo znajdują się na obszarze historycznego krajobrazu kulturowego. W obrębie tego obszaru ustala się geometrię głównej połaci dachu jako dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°, w nawiązaniu do tradycji budowlanej regionu. Zasady ochrony i działań przy obszarach zabytkowych regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

7. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, które są terenami komunikacji oznaczonymi symbolami KDL, KDD i KDX oraz teren zieleni urządzonej 1.2-ZP.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
- 2) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane: wyklucza się;
- 4) obiekty małej architektury, urządzoną zielenią: dopuszcza się.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 12. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

- 2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) ustalenia dotyczące linii zabudowy nie dotyczą budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej, niż ustalono w kartach terenu w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej albo w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) ustalone w planie zasady podziału terenu nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych.

### **Rozdział 8.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 13.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na obszarze planu istnieją obszary o spadku terenu powyżej 15% (oznaczone na rysunku planu), na których w momencie uruchomienia procesów inwestycyjnych może powstać zagrożenie ruchami masowymi ziemi. Z uwagi na ten fakt, przed realizacją nowego zainwestowania, zaleca się sporządzenie dokumentacji geotechnicznej i geologiczno-inżynierskiej, obejmującej zagadnienia stateczności zbocza oraz sposobu zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi.

3. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz. 774 z późn. zm.), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

### **Rozdział 9.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 14.** 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 100°;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 21,0 m;
- 3) minimalna powierzchnia działki 800m<sup>2</sup>.

3. Zasady podziału na działki budowlane zostały ustalone w Dziale III uchwały.

### **Rozdział 10.**

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

**§ 15.** 1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie zgodne z prawem istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa dopuszczona jest wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;

- 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom i nadbudowie; rozbudowa jest dopuszczona wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

2. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu projektowane napowietrzne linie wysokiego napięcia 110kV i 400kV oraz istniejące średniego napięcia 15kV. Wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ograniczeń zagospodarowania i użytkowania o szerokości 40m (po 20m od osi linii wysokiego napięcia 110kV), 70 m (po 35,0m na każdą stronę od osi linii wysokiego napięcia 400 kV) i 14 m (po 7,0m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia 15kV). Zagospodarowanie znajdujące się w strefie ograniczeń musi być zgodne z przepisami odrębnymi. W przypadku przebudowy linii 400kV i 15kV (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) strefy wyznaczone na rysunku nie obowiązują. Dla linii 110kV w przypadku skablowania obowiązuje strefa ograniczeń zagospodarowania i użytkowania o szerokości 3m (po 1,5m od osi linii). W przypadku zmiany trasy lub likwidacji linii 110kV strefy wyznaczone na rysunku nie obowiązują.

4. W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia DN80 i DN500. Dla gazociągów obowiązują strefy kontrolowane, których szerokość powinna być zgodna przepisami odrębnymi. Dla istniejących sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów, magazynów, oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefach kontrolowanych dla gazociągów i ich sąsiedztwie należy uzgadniać z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. oddział w Gdańsku.

5. W granicach planu przewidywany jest przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 odcinek Gardeja – Kolnik, przez tereny 7.10-KDW i 7.13-R. Po zrealizowaniu gazociągu obowiązywać będzie strefa kontrolowana z ograniczeniami w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Od elektrowni wiatrowych ustala się strefę ochronną zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg lokalnych KDL, dojazdowych KDD, wewnętrznych KDW, ciągów pieszo - jezdnych KDX oraz dróg znajdujących się poza granicami planu.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
- b) 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny, apartament lub domek turystyczny w zabudowie usług turystycznych oraz zabudowie zagrodowej (agroturystyka),
- c) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu sportowego,
- d) 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż wyżej wymienione,
- e) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych,
- f) 2 miejsca postojowe dla terenów EF - na każdą odrębną farmę fotowoltaiczną,
- g) 2 miejsca postojowe dla terenu IE,
- h) dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową – min. 1 dodatkowe miejsce postojowe na 10 miejsc postojowych na terenach usługowych i parkingach publicznych; dla pozostałych terenów – 0 mp;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

3) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali

i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

3. W granicach opracowania planu dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, na następujących zasadach:

- a) szerokość nie mniejsza niż 6,0m do maksymalnie pięciu działek, powyżej pięciu działek szerokość nie mniejsza niż 8m,
- b) w przypadku drogi jednokierunkowej szerokość nie mniejsza niż 6,0 m,
- c) dojazdy powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m.

**§ 17. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:**

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej o powierzchni dowolnej;
- 3) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz drogi dojazdowe dla samochodów pożarniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na każdym terenie dopuszcza się możliwość wybudowania uzupełniającego źródła wody w postaci przeciwpożarowych zbiorników wodnych.

**2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:**

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nieposiadających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować,
  - c) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu, które pozwolą na ich lokalizację;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych lub do systemu kanalizacji deszczowej,
  - b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej), winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w odrębnych przepisach,
  - c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej. Obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) w sposób indywidualny lub z sieci gazowej,
  - b) w przypadku wykonania sieci gazowej, zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej sieci gazowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
  - a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Miejskiej w Gniewie,
  - b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.);
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: poprzez istniejące i projektowane systemy telekomunikacyjne.

## **Rozdział 12.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 18.** 1. Na terenach oznaczonych symbolem R oraz na terenach komunikacji dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, w tym zjazdów, dróg utwardzonych, placów manewrowych dla potrzeb związanych z realizacją, modernizacją, konserwacją i likwidacją farm fotowoltaicznych. Roboty budowlane mają charakter tymczasowy i po ich zakończeniu obowiązuje przywrócenie dotychczasowego użytkowania terenu. Na pozostałym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

2. Wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym oraz tymczasowych obiektów sportowych na terenie sportu i rekreacji UT.

## **Rozdział 13.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 19.** Stawkę procentową ustala się w Dziale III uchwały.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia dla załącznika nr 1**

**§ 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1-MN/U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; Dopuszcza się:
  - a) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 ust. 1 uchwały,
  - b) usługi publiczne,
  - c) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
  - d) samodzielne zagospodarowanie każdej z wymienionych funkcji;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** w linii istniejącej zabudowy i jak na rysunku planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,7;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 40%;
  - e) **wysokość zabudowy:**
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalnie 9,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m,

- poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 0,6 m n.p.t.;

f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;

g) **geometria głównej połaci dachu:**

- dla budynków mieszkalnych i usługowych - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40-45°,
- dla pozostałych obiektów budowlanych - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30-45° lub płaski;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 850 m<sup>2</sup>;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.6-KDL,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zielenią wysoką,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
- c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego wsi Jeleń, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4 uchwały,
- b) na terenie znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 uchwały,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy działki zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
- d) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i 2 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.2-ZP, 1.5-ZP, 1.10-ZP, 1.11-ZP, 1.13-ZP** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej; Dopuszcza się:

- a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- b) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze, ławki, mała architektura, zadaszone miejsca odpoczynku itp.;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** 0%;
- b) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 80%;
- c) **wysokość zabudowy (wiaty):** maksymalnie 5,0 m;
- d) **geometria głównej połaci dachu:** dach spadzisty o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25-35°,

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.6-KDL, z dróg leżących poza granicami planu oraz poprzez tereny sąsiednie,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren 1.2-ZP i fragment terenów 1.5-ZP i 1.10-ZP znajdują się w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego wsi Jeleń, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4 uchwały,
- b) dopuszcza się na terenie 1.5-ZP wydzielenie fragmentu terenu celem umożliwienia dojazdu do działek mieszkaniowych,
- c) tereny 1.5-ZP, 1.10-ZP, 1.11-ZP i 1.13-ZP znajdują się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej, gdzie mogą nastąpić przekroczenia w oddziaływaniu hałasu;

5) stawka procentowa: 0%.

**§ 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.3-U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej w tym usług publicznych;Dopuszcza się:

- a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
- b) wyłącznie usługi nieuciążliwe,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 1.6-KDL, jak na rysunku planu;
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 40%;
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;
- e) **wysokość zabudowy:**
  - dla budynków usługowych: maksymalnie 9,0 m,
  - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m;
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 20-45°;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: dowolna;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.6-KDL,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń niska i średnią,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
- c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren znajduje się w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego wsi Jeleń, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4 uchwały,
- b) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i 2 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

**§ 23.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.6-KDL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy L – lokalna;

2) parametry, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
- b) wyposażenie: dowolne,
- c) dostępność: bez ograniczeń;

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały;4) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu, jak na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego wsi Jeleń, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4 uchwały,
- b) fragment terenu znajduje się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej, gdzie mogą nastąpić przekroczenia w oddziaływaniu hałasu;

5) stawka procentowa: 0%.

**§ 24.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.7-UT**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny usług turystycznych. Dopuszcza się:

- a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
- b) następujące rodzaje obiektów hotelarskich: hotele, motele, pensjonaty, kempingi,
- c) usługi gastronomii,
- d) obiekty sportu i rekreacji;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 30,0 m od linii brzegu jeziora,
- 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 1.6-KDL,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 1.8-KDW,
- i jak na rysunku planu;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30%;e) **wysokość zabudowy:**

- dla hoteli: maksymalnie 13,0 m,
- dopuszcza się jedną dominantę wysokościową (taras widokowy, wbudowany w budynek hotelu) o wysokości do 17,0 m i powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup> lub wolnostojącą wieżę widokową o ażurowej konstrukcji, dla której ustala się maksymalną wysokość do 20,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 10,5 m;

f) **geometria głównej połaci dachu:**

- dla hoteli: dach dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30-45°,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachu 20-45°;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1000 m<sup>2</sup>;4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.6-KDL oraz poprzez drogę wewnętrzną 1.8-KDW,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,

b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,

c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:

a) fragment terenu znajduje się w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego wsi Jeleń, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4 uchwały,

b) na terenie należy wykonać szpaler drzew w formie zieleń izolacyjno - krajobrazowej w miejscu oznaczonym na rysunku planu,

c) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 uchwały,

d) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i 2 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

**§ 25.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.8-KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;

2) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6m i jak na rysunku planu,

b) wyposażenie: dowolne,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) teren znajduje się w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego wsi Jeleń, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 4 uchwały;

4) stawka procentowa: 0%.

**§ 26.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.9-US**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji. Dopuszcza się:

a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały,

b) usługi gastronomii jako uzupełnienie funkcji sportu i rekreacji;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 30,0 m od linii brzegu jeziora,

- 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą 1.6-KDL,

- jak na rysunku planu;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 10%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,1;

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 40%;

e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 8,0 m;

- f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 20-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 1.6-KDL,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
  - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) teren znajduje się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej, gdzie mogą nastąpić przekroczenia w oddziaływaniu hałasu,
  - b) dopuszcza się tymczasowe obiekty sportowe,
  - c) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1, 2 i 6 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

**§ 27.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.12-WS** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;Dopuszcza się:
- a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17ust. 1 uchwały,
  - b) budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych,
  - c) budowę mostków, kładek i pomostów;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna:** 100%;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd do terenu - z terenów przyległych,
  - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,
  - b) teren znajduje się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej, gdzie mogą nastąpić przekroczenia w oddziaływaniu hałasu;
- 5) stawka procentowa: 0%.

**§ 28.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.14-R** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały pod warunkiem, że inwestycja ta nie wpłynie na zmianę przeznaczenia terenu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna:** 100%;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dojazd do terenu: z drogi 1.6-KDL i terenów przyległych;

4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy,
- b) teren znajduje się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej, gdzie mogą nastąpić przekroczenia w oddziaływaniu hałasu;

5) stawka procentowa: 0%.

**§ 29.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.4-ZL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: lasy. Dopuszcza się:

- a) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki, oświetlenie itp. (za wyjątkiem wież widokowych), pod warunkiem, że inwestycja ta nie wpłynie na zmianę przeznaczenia terenu,
- b) lokalizację infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia terenu na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenu zgodnie z planem urządzania lasów;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: obsługa komunikacyjna terenu: z terenów przyległych;

5) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem pkt 1;
- b) teren znajduje się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej, gdzie mogą nastąpić przekroczenia w oddziaływaniu hałasu;

6) stawka procentowa: 0%.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla załącznika nr 2**

**§ 30.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1-U/P** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

a) dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 ust. 1 uchwały,
- funkcja mieszkalna w postaci mieszkania wbudowanego w budynek usługowy dla właściciela prowadzącego działalność gospodarczą;

b) wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- przedsięwzięcia stanowiące istotne zagrożenie dla wód podziemnych,
- przedsięwzięcia, które powodowałyby pogorszenie warunków sanitarnych na sąsiednich terenach mieszkaniowych, tzn. przedsięwzięcia powodujące ponadnormatywną emisję hałasu, emisję nieprzyjemnych zapachów, nadmierną emisję pyłów, dymów na tereny mieszkaniowe i inne tym podobne uciążliwości,
- przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znacząco negatywny wpływ na życie lub zdrowie ludzi;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6,0 m od drogi leżącej poza granicami planu, jak na rysunku planu;
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 60%;
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,2;

- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 10%;
- e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,0 m;
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dowolna;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: w liniach rozgraniczających terenu;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi leżącej poza granicami planu,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
  - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren znajduje się w strefie otoczenia krajobrazowego stanowiącego ochronę dla cennych zespołów przestrzennych zabytkowych, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 5 uchwały,
  - b) dopuszcza się zabudowę na granicy z działką nr 201/3,
  - c) pozostałe ustalenia jak w § 15 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

**§ 31.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.2-MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6,0 od drogi leżącej poza granicami planu, jak na rysunku planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 25%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,5;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 40%;
  - e) **wysokość zabudowy:**
    - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 9,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m,
    - poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6 m n.p.t.;
  - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
  - g) **geometria głównej połaci dachu:**
    - dla budynków mieszkalnych - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35°-45°,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45° lub płaski;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 850 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi leżącej poza granicami planu,

- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zielenią wysoką,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
  - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren znajduje się w strefie otoczenia krajobrazowego stanowiącego ochronę dla cennych zespołów przestrzennych zabytkowych, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5 uchwały,
  - b) pozostałe ustalenia jak w § 15 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 0%.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia dla załącznika nr 3**

**§ 32.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1-P** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
  - a) dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:
    - lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 ust. 1 uchwały,
  - b) wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:
    - przedsięwzięcia stanowiące istotne zagrożenie dla wód podziemnych,
    - przedsięwzięcia, które powodowałyby pogorszenie warunków sanitarnych na sąsiednich terenach mieszkaniowych, tzn. przedsięwzięcia powodujące ponadnormatywną emisję hałasu, emisję nieprzyjemnych zapachów, nadmierną emisję pyłów, dymów na tereny mieszkaniowe i inne tym podobne uciążliwości,
    - przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znacząco negatywny wpływ na życie lub zdrowie ludzi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** nie dotyczy;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 60%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,2;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 5%;
  - e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 12,0 m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu:** dowolna;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 600 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej 3.5-KDW,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zielenią wysoką,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,

c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) tereny są położone w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują przepisy odrębne,
- b) przez tereny przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 3 uchwały,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki położonej w granicach tych terenów,
- d) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i 2 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

**§ 33.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.2-MN/U** i **3.3-MN/U** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; Dopuszcza się:
  - a) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 ust. 1 uchwały,
  - b) usługi publiczne,
  - c) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
  - d) samodzielną realizację każdej z wymienionych funkcji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 8,0 m od linii rozgraniczającej z drogą leżącą poza granicami planu,
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną 3.5-KDW,
    - w liniach istniejącej zabudowy,
    - i jak na rysunku planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 45%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 15%;
  - e) **wysokość zabudowy:**
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalnie 9,0 m;
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m;
  - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca lub zespół zabudowy usługowej;
  - g) **geometria głównej połaci dachu:**
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30-45°,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25-45° lub płaski;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: dla terenu 3.3-MN/U minimalnie 1000 m<sup>2</sup>, dla pozostałych terenów dowolna;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi leżącej poza granicami planu, drogi wewnętrznej 3.5-KDW i terenu 3.2-MN/U,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
- c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- a) na terenie 3.2-MN/U dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo – jezdnego o parametrach i szerokościach dowolnych,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki położonej w granicach tych terenów,
- c) teren 3.2-MN/U i fragment terenu 3.3-MN/U są położone w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują przepisy odrębne,
- d) fragment terenu 3.3-MN/U jest położony w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują przepisy odrębne,
- e) przez tereny przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust.3 uchwały,
- f) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 1 i 2 uchwały;

7) stawka procentowa: 0%.

**§ 34.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.4-KP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny parkingów; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 10%;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: dowolne;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu poprzez drogę wewnętrzną 3.5-KDW;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu, jak na rysunku planu, jest położony w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują przepisy odrębne,
  - b) zaleca się wykonanie nawierzchni utwardzonej z kamiennej kostki brukowej lub żwiru;

6) stawka procentowa: 0%.

**§ 35.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.5-KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
  - b) wyposażenie: dowolne,
  - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) fragment terenu, jak na rysunku planu, jest położony w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; obowiązują przepisy odrębne;

4) stawka procentowa: 0%.

#### **Rozdział 4.** **Ustalenia dla załącznika nr 4**

**§ 36.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1-MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 6,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczającej z drogami leżącymi poza granicami planu,
    - 12,0 m od lasu,
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 60%;
  - e) **wysokość zabudowy**:
    - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 9,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m;
  - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
  - g) **geometria głównej połaci dachu**:
    - dla budynków mieszkalnych - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45° lub płaski;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej leżącej poza granicami planu,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
  - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust.3 uchwały,
  - b) pozostałe jak w §15 ust. 1 i 2 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 0%.

#### **Rozdział 5.** **Ustalenia dla załącznika nr 5**

**§ 37.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.1-MN**, **5.2-MN** i **5.3-MN** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **przeznaczenie terenów**: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 20,0 m do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi leżącej poza granicami planu,
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną 5.5-KDW i drogą leżącą poza granicami planu,
    - 6,0 m od projektowanych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu,
    - 12,0 m od lasu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 60%;
  - e) **wysokość zabudowy**:
    - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 10,5 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m;
  - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
  - g) **geometria głównej połaci dachu**:
    - dla budynków mieszkalnych - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45° lub płaski,
- 3) **zasady i warunki podziału nieruchomości**: wielkość działki: minimalnie 900 m<sup>2</sup>;
- 4) **zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów**:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych leżących poza granicami planu, drogi wewnętrznej oznaczonej jako 5.5-KDW i projektowanych dróg wewnętrznych,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) **warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody**:
  - a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
  - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów**:
  - a) na fragmencie terenu 5.2-MN znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, oznaczona na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 2 uchwały,
  - b) na fragmencie terenu 5.2-MN znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały,
  - c) fragment terenu 5.2-MN, jak na rysunku planu, znajduje się na obszarze historycznego krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 6 uchwały,
  - d) na fragmencie terenu 5.2-MN występują obszary o spadku terenu powyżej 15% (oznaczone na rysunku planu); obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 uchwały;
- 7) **stawka procentowa**: 0%.

**§ 38.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.4-ZL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy; Dopuszcza się:
  - a) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki, oświetlenie itp. (za wyjątkiem wież widokowych), pod warunkiem, że inwestycja ta nie wpłynie na zmianę przeznaczenia terenu,
  - b) lokalizację infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia terenu na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenu zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: obsługa komunikacyjna terenu: z terenów przyległych;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem pkt 1,
  - b) na fragmencie terenu występują obszary o spadku terenu powyżej 15% (oznaczone na rysunku planu), obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 uchwały,
  - c) fragment terenu znajduje się na obszarze historycznego krajobrazu kulturowego, obowiązują przepisy odrębne;
- 6) stawka procentowa: 0%.

**§ 39.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.5-KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10m i jak na rysunku planu,
  - b) wyposażenie: dowolne,
  - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) stawka procentowa: 0%.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dla załącznika nr 6**

**§ 40.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.1-RM**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej:
  - a) dopuszcza się funkcję agroturystyczną,
  - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 20,0 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej leżącej poza granicami planu, jak na rysunku planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 20%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,4;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 60%;
  - e) **wysokość zabudowy**:

- dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych – maksymalnie 9,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych – maksymalnie 12,0 m;

f) **geometria dachu:**

- dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych dachy o kącie nachylenia głównej połaci dachu 30-45°,
- dla pozostałych obiektów budowlanych rolniczych dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachu 20-45°;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 3000 m<sup>2</sup>;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi lokalnej leżącej poza granicami planu,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zielenią wysoką,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
- c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu znajduje się w strefie otoczenia krajobrazowego stanowiącego ochronę dla cennych zespołów przestrzennych zabytkowych, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5 uchwały,
- b) fragment terenu znajduje się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej, gdzie mogą nastąpić przekroczenia w oddziaływaniu hałasu,
- c) na terenie wskazano orientacyjne granice zbiorników wodnych do zachowania,
- d) przez teren planowany jest przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV - obowiązują ustalenia § 15 ust. 3 uchwały;

7) stawka procentowa: 0%.

**§ 41.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.2-R** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna**: 100%;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dojazd do terenu z terenów sąsiednich;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: fragment terenu znajduje się w strefie otoczenia krajobrazowego stanowiącego ochronę dla cennych zespołów przestrzennych zabytkowych, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5 uchwały;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem pkt 1;
- 6) stawka procentowa: 0%.

**§ 42.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.3-MN**, **6.4-MN** i **6.5-MN** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

**a) nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi 6.6-KDW i 6.7-KDW,
- w odległości 12,0 m od lasu;

**b) wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;**c) wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6;**d) powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 60%;**e) wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 10,5 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 6,0 m;

**f) forma zabudowy:** wolnostojąca;**g) geometria głównej połaci dachu:**

- dla budynków mieszkalnych - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°,
- dla pozostałych obiektów budowlanych - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 40°-45°, płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachu o spadku do 20°;

**3) zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- a) wielkość działki: minimalnie 1000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: minimalnie 30,0 m;

**4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:**

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg wewnętrznych 6.6-KDW i 6.7-KDW,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

**5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:**

- a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
- c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się;****7) stawka procentowa: 0%.**

**§ 43.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.6-KDW i 6.7-KDW** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

**1) przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych;****2) parametry, wyposażenie, dostępność:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10m,
- b) wyposażenie: dowolne,
- c) dostępność: bez ograniczeń;

**3) szczególne warunki zagospodarowania terenów: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;****4) stawka procentowa: 0%.**

## Rozdział 7. Ustalenia dla załącznika nr 7

**§ 44.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.1-EF, 7.2-EF, 7.3-EF, 7.4-EF, 7.5-EF, 7.6-EF, 7.7-EF, 7.8-EF** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej związane z farmami fotowoltaicznymi. Dopuszcza się:
  - a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
  - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, placów manewrowych i montażowych służących właściwemu funkcjonowaniu farm fotowoltaicznych,
  - c) lokalizację innych budowli do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych (za wyjątkiem biogazowni i elektrowni wiatrowych) z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 6 m od terenów dróg wewnętrznych 7.10-KDW i 7.11-KDW;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy** (łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi): maksymalnie 70%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy** (łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi): minimalnie 0,0, maksymalnie 0,7;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 20%;
  - e) **wysokość zabudowy**: wg potrzeb technologicznych, wysokość obiektów budowanych: maksymalnie 6 m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu**: dla budynków związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 20°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 2500 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne 7.10-KDW, 7.11-KDW i tereny przyległe,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna moc nominalna farm fotowoltaicznych wg warunków przyłączenia do sieci; inne parametry budowli wg potrzeb technologicznych,
  - b) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ewentualne kolizje z planowanym zagospodarowaniem usunąć; zachować co najmniej minimalne wymagane odległości od istniejących linii energetycznych zgodnie z odpowiednimi normami; zachować co najmniej minimalne wymagane odległości od istniejących gazociągów – zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3, 4 uchwały;
- 6) stawka procentowa: 30%.

**§ 45.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.9-KDL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy L – lokalna (poszerzenie);
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 0,0 m do 3,7 m jak na rysunku planu,
  - b) wyposażenie: dowolne,
  - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 11 ust.3 uchwały;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren znajduje się w strefie otoczenia krajobrazowego stanowiącego ochronę dla cennych zespołów przestrzennych zabytkowych, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5 uchwały,
- b) teren znajduje się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej, gdzie mogą nastąpić przekroczenia w oddziaływaniu hałasu;

5) stawka procentowa: 0%.

**§ 46.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.10-KDW i 7.11-KDW** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych;

2) parametry, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
- b) wyposażenie: dowolne,
- c) dostępność: bez ograniczeń;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- a) część terenu 7.10-KDW znajduje się w strefie otoczenia krajobrazowego stanowiącego ochronę dla cennych zespołów przestrzennych zabytkowych, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5 uchwały,
- b) przez teren 7.10-KDW przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu pokazaną na rysunku, obowiązują ustalenia §15 ust. 4 uchwały,
- c) przez fragment terenu 7.10-KDW przewidywany jest przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000, ustalenia zgodne z §15 ust. 5 uchwały,
- d) tereny znajdują się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej, gdzie mogą nastąpić przekroczenia w oddziaływaniu hałasu;

4) stawka procentowa: 0%.

**§ 47.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.12-R, 7.13-R, 7.14-R, 7.15-R, 7.16-R, 7.17-R** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenów: tereny rolnicze; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: powierzchnia biologicznie czynna: 100%;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: dojazd do terenów: z terenów sąsiednich i dróg wewnętrznych;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem pkt 1,
- b) tereny 7.13-R, 7.15-R, 7.16-R znajdują się częściowo w strefie otoczenia krajobrazowego stanowiącego ochronę dla cennych zespołów przestrzennych zabytkowych, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5 uchwały,
- c) przez tereny 7.15-R i 7.16-R przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV - obowiązują ustalenia § 15 ust.3 uchwały,
- d) przez tereny 7.13-R, 7.14-R i 7.15-R przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu pokazaną na rysunku, obowiązują ustalenia §15 ust. 4 uchwały,
- e) przez teren 7.13-R przewidywany jest przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000, ustalenia zgodne z §15 ust. 5 uchwały,
- f) tereny znajdują się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej, gdzie mogą nastąpić przekroczenia w oddziaływaniu hałasu;

6) stawka procentowa: 0%.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dla załącznika nr 8**

**§ 48.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.1-KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
  - b) wyposażenie: dowolne,
  - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren znajduje się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej, gdzie mogą nastąpić przekroczenia w oddziaływaniu hałasu,
  - b) pozostałe ustalenia jak w §15 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

**§ 49.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.2-IE**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej, zaopatrzenia w energię elektryczną (np. stacje transformatorowe, główny punkt zasilania); Dopuszcza się:
  - a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
  - b) lokalizację farmy fotowoltaicznej,
  - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, placów manewrowych i montażowo-dźwigowych służących właściwemu funkcjonowaniu zespołu elektrowni i farm fotowoltaicznych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: wymóg zachowania minimalnej wymaganej odległości od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy (łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi)**: maksymalnie 60%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy (łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi)**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 20%;
  - e) **wysokość zabudowy**: wg potrzeb technologicznych, wysokość budynków maksymalnie 12,0 m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu**: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 20°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 5000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną 8.1-KDW,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna moc transformatora wg technicznych warunków i potrzeb farmy wiatrowej i fotowoltaicznej,

- b) w ramach terenu ustala się włączenie projektowanej linii napowietrznej lub kablowej 110kV na warunkach zarządcy stacji; trasa linii wraz ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu pokazana została na rysunku planu,
  - c) teren urządzeń stacji transformatorowej należy wyposażyć w rozwiązania gwarantujące zabezpieczenie gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed skutkami awarii, zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych oraz uniemożliwić kontakt środków chemicznych z wodami opadowymi przedostającymi się do gleby,
  - d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ewentualne kolizje z planowanym zagospodarowaniem usunąć,
  - e) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu pokazaną na rysunku, obowiązują ustalenia §15 ust. 4 uchwały;
- 6) stawka procentowa: 30%.

**§ 50.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8.3-EF, 8.4-EF, 8.5-EF i 8.6-EF** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej związane z farmami fotowoltaicznymi. Dopuszcza się:
  - a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
  - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, placów manewrowych i montażowych służących właściwemu funkcjonowaniu farm fotowoltaicznych,
  - c) lokalizację innych budowli do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych (za wyjątkiem biogazowni i elektrowni wiatrowych) z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: nie ustala się;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy** (łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi): maksymalnie 70%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy** (łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi): minimalnie 0,0, maksymalnie 0,7;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 20%;
  - e) **wysokość zabudowy**: wg potrzeb technologicznych, wysokość budynków: maksymalnie 6,0 m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu**: dla budynków związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 20°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 5000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne i tereny przyległe,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna moc nominalna farm fotowoltaicznych wg warunków przyłączenia do sieci; inne parametry budowli wg potrzeb technologicznych,
  - b) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ewentualne kolizje z planowanym zagospodarowaniem usunąć; zachować co najmniej minimalne wymagane odległości od istniejących linii energetycznych zgodnie z odpowiednimi normami; zachować co najmniej minimalne wymagane odległości od istniejących gazociągów – zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3 i 4 uchwały;
- 6) stawka procentowa: 30%.

**§ 51.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.7-KDL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy L – lokalna (poszerzenie);
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 0,9 m do 11,8 m i jak na rysunku planu,
  - b) wyposażenie: dowolne,
  - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 11 ust.3 uchwały;
- 4) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren znajduje się częściowo w strefie otoczenia krajobrazowego stanowiącego ochronę dla cennych zespołów przestrzennych zabytkowych, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5 uchwały,
  - b) przez teren przebiega projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują ustalenia § 15 ust.3 uchwały,
  - c) teren znajduje się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej, gdzie mogą nastąpić przekroczenia w oddziaływaniu hałasu;
- 5) stawka procentowa: 0%.

**§ 52.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8.8-R, 8.9-R, 8.10-R i 8.11-R**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenów: tereny rolnicze; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **powierzchnia biologicznie czynna**: 100%;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: dojazd do terenów: z terenów sąsiednich;
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem pkt 1,
  - b) teren 8.11-R znajduje się częściowo w strefie otoczenia krajobrazowego stanowiącego ochronę dla cennych zespołów przestrzennych zabytkowych, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5 uchwały,
  - c) przez teren 8.11-R przebiega projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, oraz linia średniego napięcia 15 kV - obowiązują ustalenia § 15 ust.3 uchwały,
  - d) przez teren 8.10-R przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu pokazaną na rysunku, obowiązują ustalenia §15 ust. 4 uchwały,
  - e) przez teren 8.11-R przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN80 ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu pokazaną na rysunku, obowiązują ustalenia §15 ust. 4 uchwały,
  - f) tereny znajdują się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej, gdzie mogą nastąpić przekroczenia w oddziaływaniu hałasu;
- 5) stawka procentowa: 0%.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia dla załącznika nr 9**

**§ 53.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.1-EF** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej związane z farmami fotowoltaicznymi. Dopuszcza się:
  - a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,

- b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, placów manewrowych i montażowych służących właściwemu funkcjonowaniu farm fotowoltaicznych,
  - c) lokalizację innych budowli do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych (za wyjątkiem biogazowi i elektrowni wiatrowych) z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 25,0 m do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej leżącej poza granicami planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy** (łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi): maksymalnie 70%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy** (łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi): minimalnie 0,0, maksymalnie 0,7;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 20%;
  - e) **wysokość zabudowy:** wg potrzeb technologicznych, wysokość budynków maksymalnie 6,0 m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu:** dla budynków związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 20°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 5000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z terenów przylegających, poza granicami planu,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna moc nominalna farm fotowoltaicznych wg warunków przyłączenia do sieci; inne parametry budowli wg potrzeb technologicznych,
  - b) dopuszcza się ażurowe ogrodzenie terenu z wykluczeniem ogrodzeń betonowych, żelbetowych lub z materiałów prefabrykowanych,
  - c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; zachować co najmniej minimalne wymagane odległości od istniejącego gazociągu – zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4 uchwały;
- 6) stawka procentowa: 30%.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia dla załącznika nr 10**

**§ 54.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.1-RM:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się:
  - a) funkcję agroturystyczną,
  - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
  - c) hodowlę zwierząt nie przekraczającą 60 DJP. Nie dopuszcza się chowu: zwierząt futerkowych, drobiu (poza strusiami) i psów;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 10.2-KDX,
    - 12,0 m od lasu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 40%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,8;

- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 40%;
- e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 12,0 m;
- f) **geometria dachu:** dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z terenu ciągu pieszo – jezdni 10.2-KDX,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
  - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 7) stawka procentowa: 0%.

**§ 55.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.2-KDX:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszo – jezdni (poszerzenie);
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 3,1 m do 8,1 m, jak na rysunku planu,
  - b) wyposażenie: dowolne,
  - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 11 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 5) stawka procentowa: 0%.

#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**

**§ 56.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gniew.

**§ 57.** 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 dnia 28 listopada 2011 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego poz. 117 z dnia 12 stycznia 2012 r. zmieniony Uchwałą Nr XI/70/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26.08.2015 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2015 r. poz. 3009 z dnia 5 października 2015 r. i Uchwałą Nr XXIX/230/17 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 lutego 2017 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 20 kwietnia 2017 r., poz. 1423, w granicach określonych na rysunkach planu.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Gniewie

**Damian Szmyt**




droga lokalna do drogi krajowej nr 90  
kierunek: Kwidzyn

---

**ZMIANA MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
dla fragmentu ul. Tymczasowa, Płasciszyn, Jeleńsk Rakoniewski na terenie gminy Jeleńsk

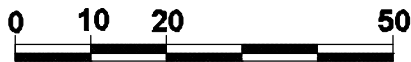
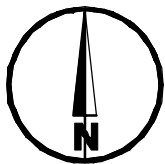
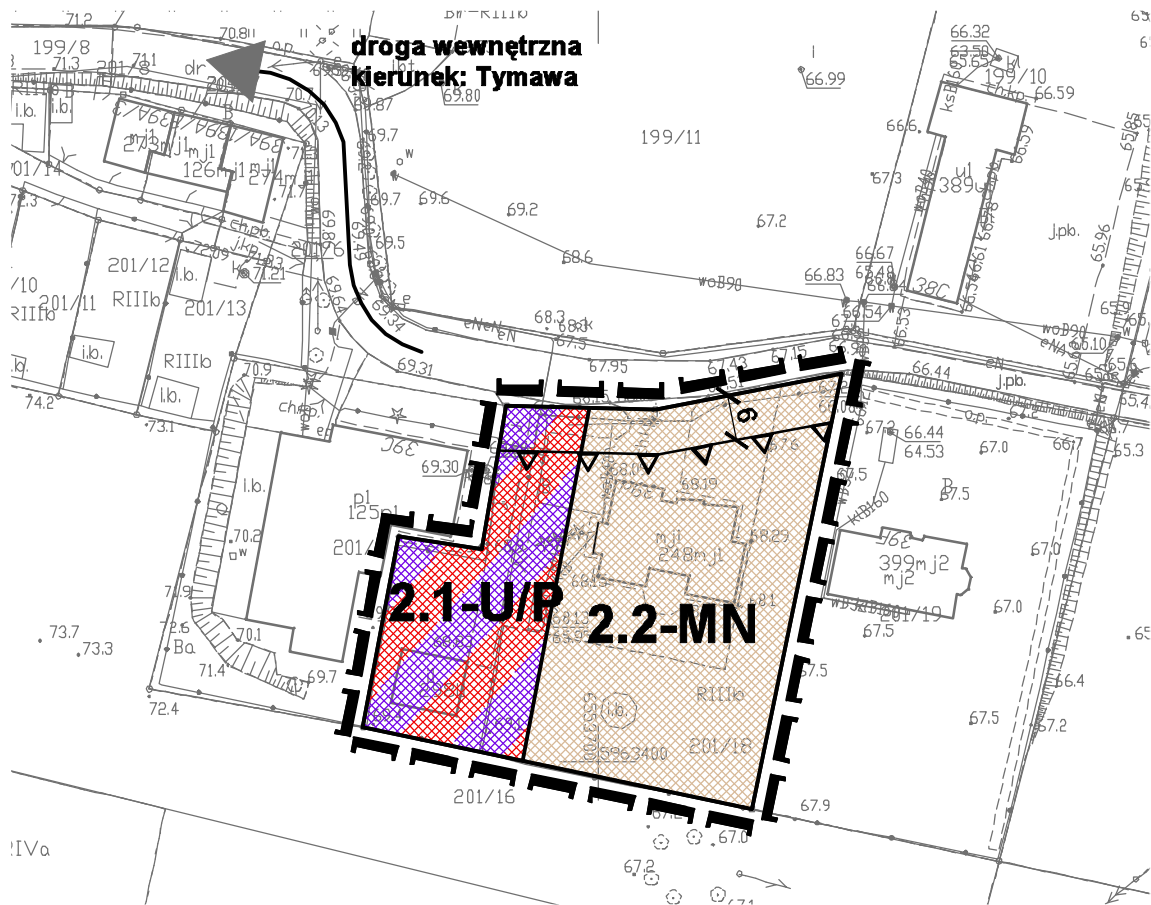
Załącznik nr 1 do uchwały nr XLV/368/2022 Rady Miejskiej w Gniewie  
z dnia 31 marca 2022 roku

**SKALA 1:1000**

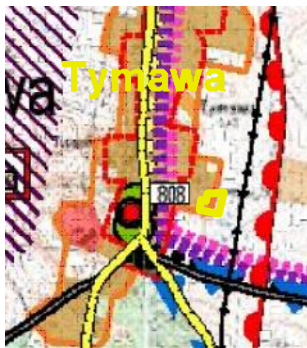
<b>Wykonawca:</b>	<b>Burmistrz Miasta i Gminy Gniew</b>		
 <b>CKK</b> <b>ARCHITEKTURA</b>	<b>Zespół autorski</b>	<b>mgr inż. Andrzej Włodarczyk</b>	
	<b>opracował projektant</b>	<b>mgr inż. Andrzej Włodarczyk</b> ul. Kościuszki 10A, 85-001 Gniezno	
	<b>projektant</b>	<b>mgr inż. Andrzej Włodarczyk</b> ul. Kościuszki 10A, 85-001 Gniezno	
<b>Wykonanie projektowania</b>		<b>mgr inż. Andrzej Włodarczyk</b>	

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GNIEW



granicę opracowania planu

ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW STANISTNIEJACY

ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW KIERUNKI ROZWOJU

GRANICA TERENÓW PROJEKTOWANEJ ZWARTY ZABUDOWY WSI

OCHRONA WALORÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

OBIEKTY I OBSZARY OCHRONY PRAWNA

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

INNE OBSZARY I OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH

OTOCZENIE KRAJOWOZNAJACIE OCHRONY DLA CENNYCH ZESPÓŁÓW PRZESTRZENNYCH

SIŁKI TURYSTYCZNE

MIEDZYNARODOWA TRASA NR 3 - BURSZYŃSKA TRASA R - 9 BALTYSK - ADRIATYK  
MIEDZYNARODOWA TRASA NR 4 - TRASA TYSIĄC JEZIOR  
MIEDZYNARODOWA TRASA NR 12 - TRASA ZAMKÓW POLSKI POŁUDNIOWEJ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

PROJEKTOWANE WPROWADZENIE KORYZ ELEKTROMI  
LINIA ENERGETYCZNA 400 kV

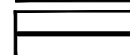
### OZNACZENIA PLANU

#### 1. USTALENIA PLANU

##### 1.1. Ustalenia ogólne:



granica obszaru objętego opracowaniem planu



linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

xx.01-AB sposób oznaczenia terenu: xx - numer załącznika graficznego  
01 - numer terenu  
AB - przeznaczenie terenu

##### 1.2. Przeznaczenie terenów:

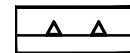


tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów



tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

##### 1.3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy



nieprzekraczalna linia zabudowy

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLVI/367/22 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 31 marca 2022 roku

SKALA 1:1000

Sporządzający: Burmistrz Miasta i Gminy Gniew

**GKK**  
ARCHITEKCI

Zespół autorski

główny projektant:

mgr Inż. arch. Małgorzata Ossowska  
ul. Wolności 10, 85-001 Bydgoszcz

projektant:

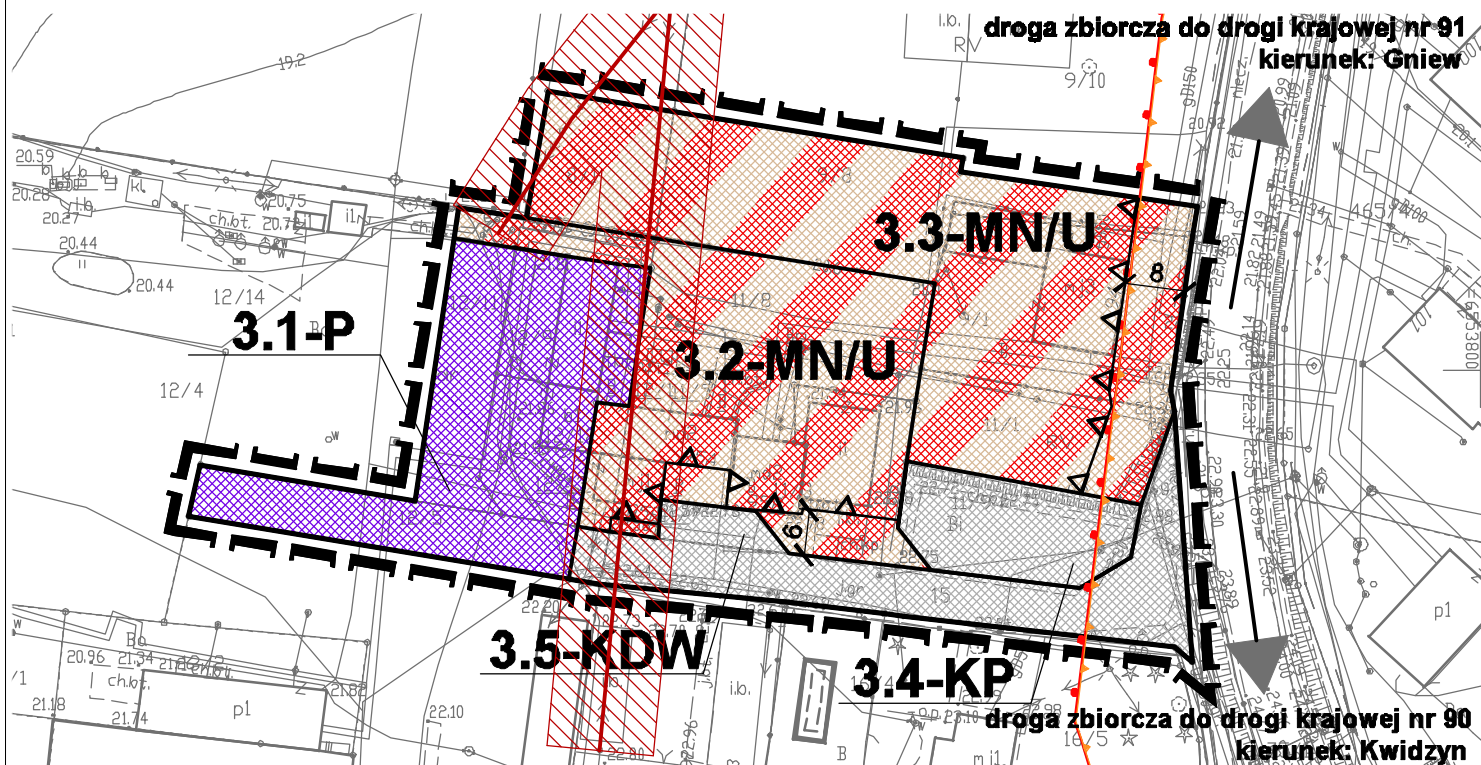
mgr Inż. arch. Anna Król  
mgr Inż. arch. Olga Łętowska

środowisko przyrodnicze:

mgr Inż. Arkadiusz Świerd

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew 1789



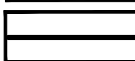
## OZNACZENIA PLANU

### 1. USTALENIA PLANU

#### 1.1. Ustalenia ogólne:

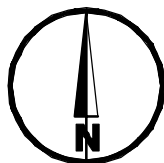


granica obszaru objętego opracowaniem planu



linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

xx.01-AB sposób oznaczenia terenu: xx - numer załącznika graficznego  
01 - numer terenu  
AB - przeznaczenie terenu



#### 1.2. Przeznaczenie terenów:



tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów



tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

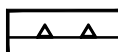


tereny dróg wewnętrznych



tereny parkingów

#### 1.3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

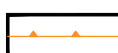


nieprzekraczalna linia zabudowy

#### 1.4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu



granice Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu



granice Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

#### 2. Informacje niebędące ustaleniami planu



napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą ograniczeń dla zagospodarowania

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



### granice opracowania planu

#### ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW - STAN ISTNIEJĄCY

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
TERENY PRZEMYSŁOWO - SKŁADOWE I PRODUKCJI ROZNEJ

#### ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW - KIERUNKI ROZWOJU

GRANICA TERENÓW PROJEKTOWANEJ ZWARTEJ ZABUDOWY WSI

#### OCHRONA WALORÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

#### FORMY OCHRONY PRZYRODY

REZERWATY PRZYRODY

GNIEWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

NADWISŁAŃSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

#### SZLAKI TURYSTYCZNE

MIEDZYNARODOWA TRASA NR 3 - BURSZYNOWA TRASA R - 9 BAŁTYK - ADRIATYK  
MIEDZYNARODOWA TRASA NR 4 - TRASA TYSIĄCA JEZIOR  
MIEDZYNARODOWA TRASA NR 12 - TRASA ŻAMKÓW POLSKI POŁNOCNEJ

#### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

PROJEKTOWANE PRZEWODZENIE MOCY Z ELEKTROAMI (LINIA ENERGETYCZNA ADRIATYK)

KIERUNKI ROZWOJU I SYSTEMY KOMUNIKACJI

DRUGA

DRUGA MIAŁOŚCI

DRUGA MIAŁOŚCI

DRUGA MIAŁOŚCI

DRUGA MIAŁOŚCI

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVI/367/22 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 31 marca 2022 roku

SKALA 1:1000

Sporządzający: Burmistrz Miasta i Gminy Gniew

**GKK**  
ARCHITEKCI

Zespół autorski

główny projektant:

mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska  
adres: PO Box 100, 85-000 Bydgoszcz

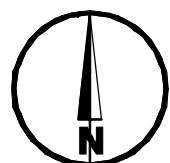
projektant:

mgr inż. arch. Anna Król  
mgr inż. arch. Olga Łętowska

środowisko przyrodnicze:

mgr inż. Arkadiusz Świerd

**dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew**



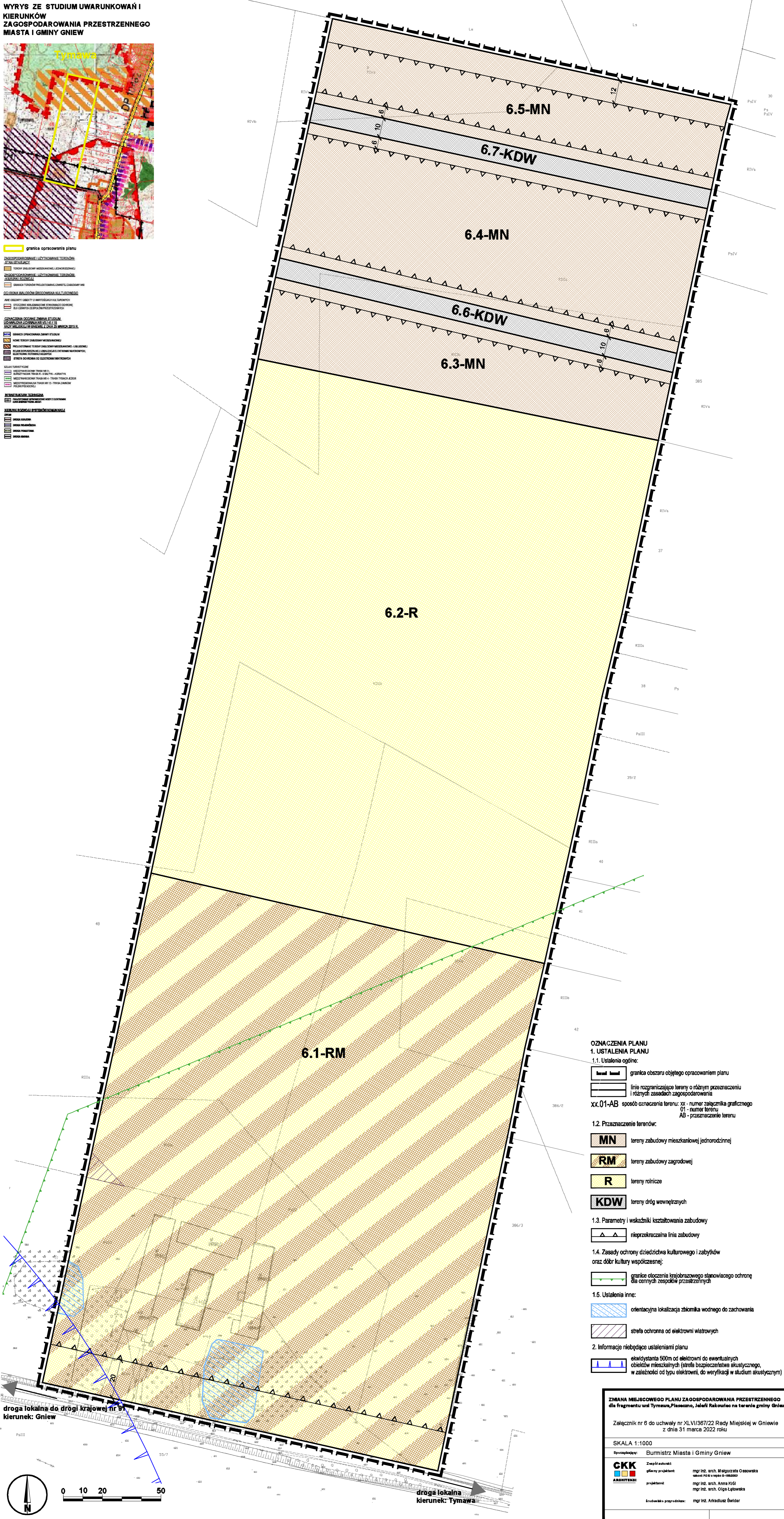
1

**Środowisko przyrodnicze:** mgr inż. Arkadiusz Świder

mgr inż. arch. Olga Łętowska



- [illegible]



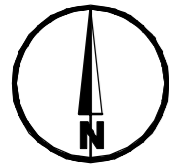

**droga lokalna**  
**kierunek: Tymawa**



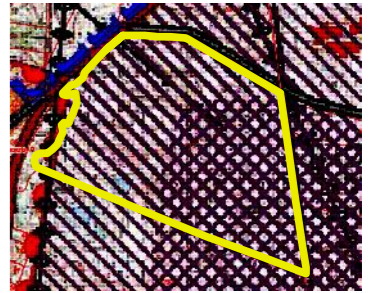
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew

Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego

0 20 40 100



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



granice opracowania planu

OCHRONA WIAŁORÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

INNE OBSZARY I OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH  
OTOCZENIE KRAJOBRAZOWE STANOWIĄCE OCHRONĘ  
DLA CENNYCH ZESPÓŁÓW PRZESTRZENNYCH

OZNACZENIA DODANE ZMIANĄ STUDIUM  
UCHWAŁONĄ UCHWAŁĄ NR VII/41/15  
RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE Z DNIA 26 MARCA 2015 R.

GRANICA PRZECIĄGNIĘCIA ZMIANY STUDIUM  
NOWE TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ  
PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

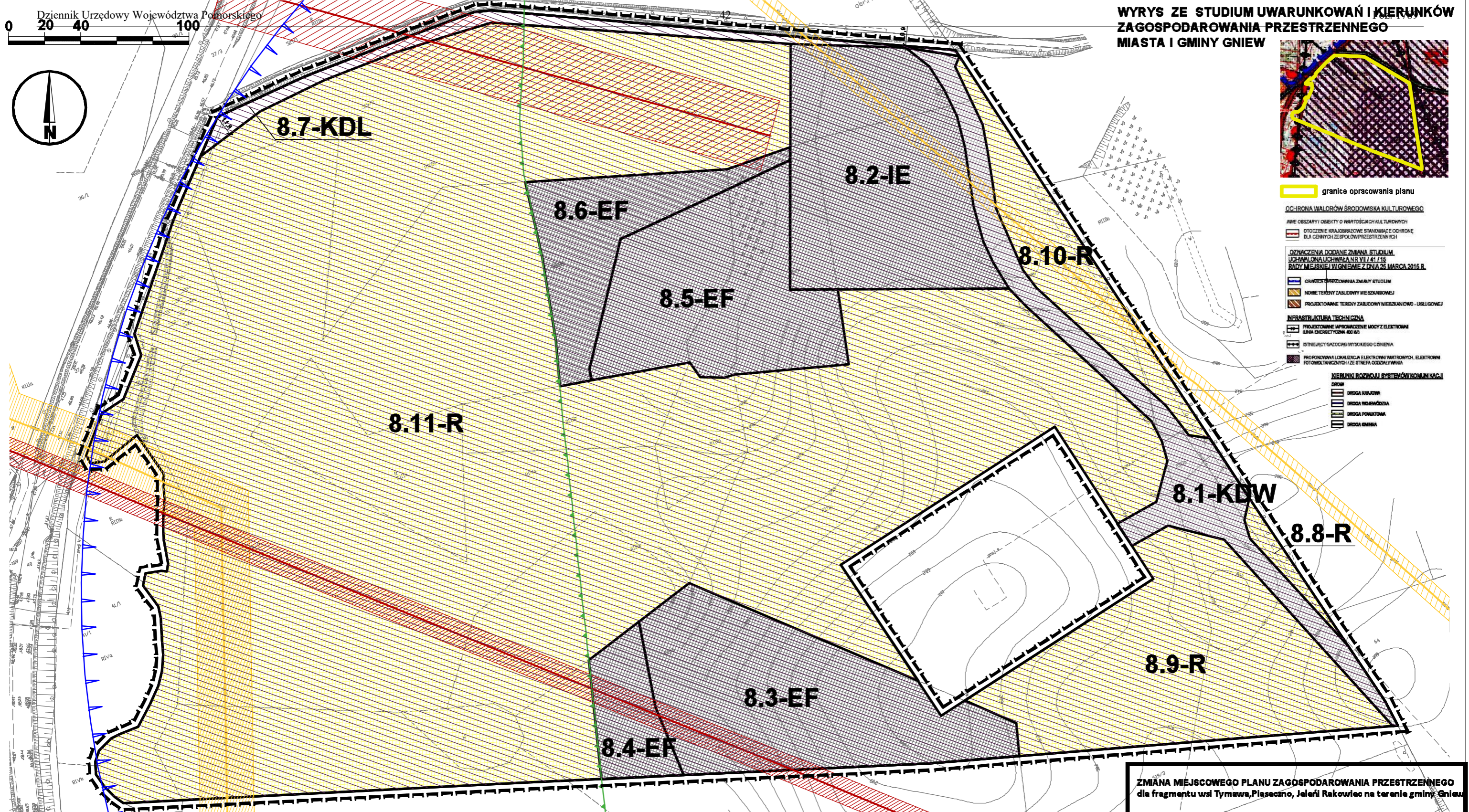
PROJEKTOWANE APRIMACZKIENIE MOCY Z ELEKTROENERGII  
(LINA ENERGETYCZNA 400 kV)

ISTNIEJĄCY GAZOCIEŚĆ WYSOKIEGO CIŚNIENIA

PROJEKTOWANA LOKALIZACJA ELEKTROWNI WIAŁORÓW, ELEKTROWNI  
FOTOWOLTAICZNYCH I ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

DRUGA  
DROGA KRAJOWA  
DROGA WOJEWÓDZKA  
DROGA POWIATOWA  
DROGA GMINNA



### OZNACZENIA PLANU

#### 1. USTALENIA PLANU

##### 1.1. Ustalenia ogólne:

--- granica obszaru objętego opracowaniem planu

--- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu  
i różnych zasadach zagospodarowania

xx.01-AB sposób oznaczenia terenu: xx - numer załącznika graficznego  
01 - numer terenu  
AB - przeznaczenie terenu

##### 1.2. Przeznaczenie terenów:

EF tereny infrastruktury technicznej związane  
z farmami fotowoltaicznymi

IE tereny infrastruktury technicznej, zaopatrzenia  
w energię elektryczną (np.: stacje transformatorowe,  
główne punkty zasilania)

R tereny rolnicze

KDL tereny dróg publicznych klasy L - lokalna

KDW tereny dróg wewnętrznych

##### 1.3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

△△ nieprzekraczalna linia zabudowy

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

--- granica otoczenia krajobrazowego stanowiącego  
ochronę dla cennych zespołów przestrzennych

##### 1.4. Ustalenia inne:

--- strefa ochronna od elektrowni wiatrowych

##### 2. Informacje niebędące ustaleniami planu

--- projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna  
wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą ograniczeń  
dla zagospodarowania

--- napowietrzna linia elektroenergetyczna  
średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą ograniczeń  
dla zagospodarowania

--- gazociąg DN500 wraz ze strefą ograniczeń  
dla zagospodarowania

--- gazociąg DN80 wraz ze strefą ograniczeń  
dla zagospodarowania

--- ekwidystanta 500m od elektrowni do ewentualnych  
obiektów mieszkalnych (strefa bezpieczeństwa akustycznego,  
w zależności od typu elektrowni, do weryfikacji w studium akustycznym)

### ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew

Załącznik nr 8 do uchwały nr XLVI/367/22 Rady Miejskiej w Gniewie  
z dnia 31 marca 2022 roku

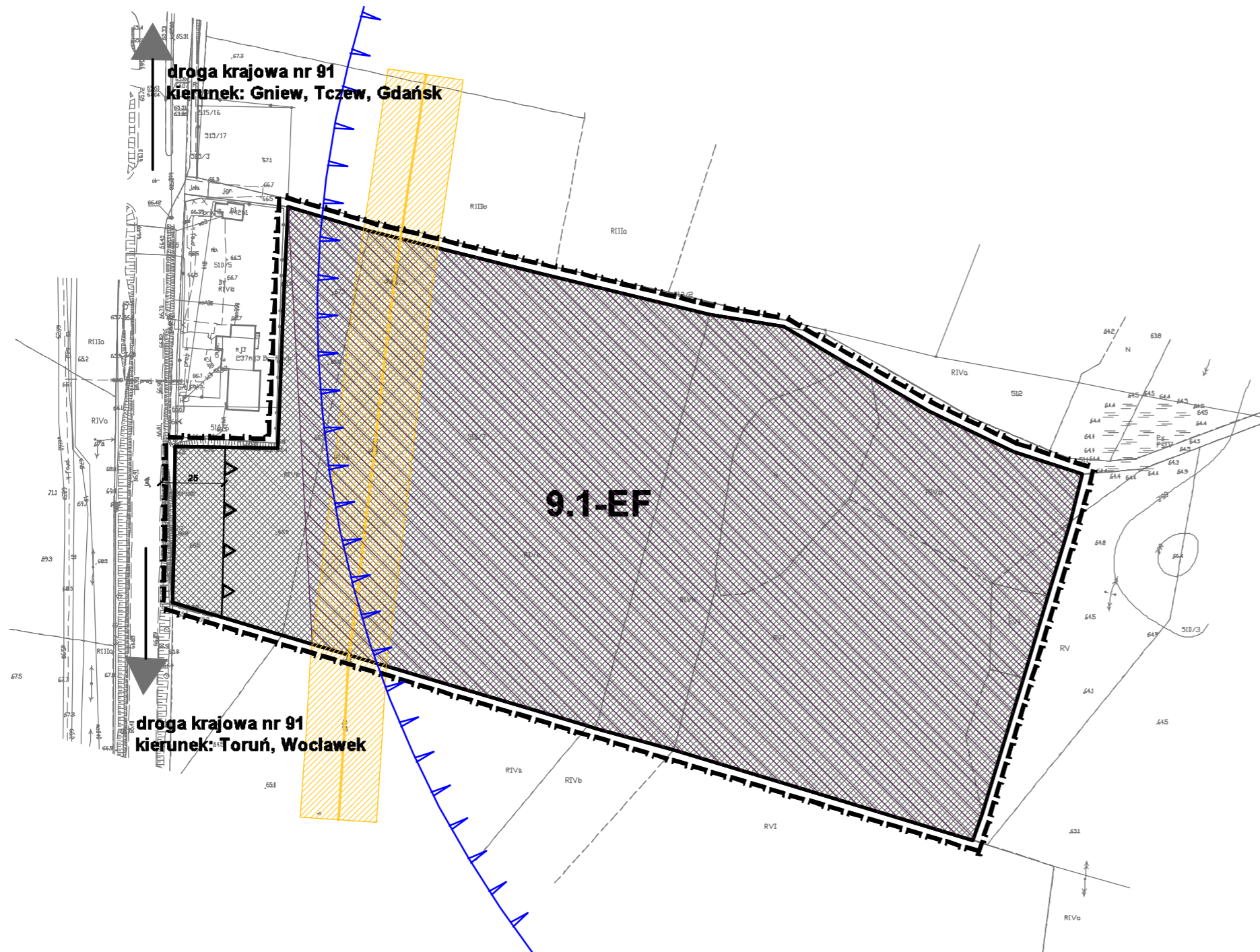
SKALA 1:2000

Sporządzający: Burmistrz Miasta i Gminy Gniew

**CKK**  
ARCHITEKCI

Zespół autorski:  
główny projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Osowska  
projektant: mgr inż. arch. Anna Król  
mgr inż. arch. Olga Łętowska

Środowisko przyrodnicze: mgr inż. Arkadiusz Świder



## OZNACZENIA PLANU

## 1. USTALENIA PLANU

## 1.1. Ustalenia ogólne:

--- granica obszaru objętego opracowaniem planu

--- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

xx.01-AB sposób oznaczenia terenu: xx - numer załącznika graficznego  
01 - numer terenu  
AB - przeznaczenie terenu

## 1.2. Przeznaczenie terenów:

EF tereny infrastruktury technicznej związane z farmami fotowoltaicznymi

## 1.3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

△△ nieprzekraczalna linia zabudowy

## 1.4 Ustalenia inne:

strefa ochronna od elektrowni wiatrowych

## 2. Informacje niebędące ustaleniami planu

gazociąg DN80 wraz ze strefą ograniczeń dla zagospodarowania

ekwidystancja 500m od elektrowni do ewentualnych obiektów mieszkalnych (strefa bezpieczeństwa akustycznego, w zależności od typu elektrowni, do weryfikacji w studium akustycznym)

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



granice opracowania planu

## OCHRONA WALORÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

inne obszary i obiekty o wartościach kulturowych  
otoczenie krajobrazowe stanowiące ochronę dla cennych zespołów przestrzennych

## OZNACZENIA DODANE ZMIANĄ STUDIUM UCHWAŁONĄ UCHWAŁĄ NR VII/41/16 RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE Z DNIA 25 MARCA 2016 R.

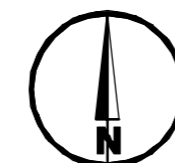
--- granica opracowania zmiany studium  
--- nowe tereny zabudowy mieszkaniowej  
--- projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej - usługowej

## INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

--- projektowane wprowadzenie mocy z elektrowni  
--- linia energetyczna 400 kV  
--- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia  
--- proponowana lokalizacja elektrowni wiatrowych, elektrowni fotowoltaicznych i ze strefą oddziaływania

## KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

--- droga  
--- droga krajowa  
--- droga wojewódzka  
--- droga powiatowa  
--- droga gminna



0 20 40 100

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew

Załącznik nr 9 do uchwały nr XLVI/367/22 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 31 marca 2022 roku

SKALA 1:2000

Sporządzający: Burmistrz Miasta i Gminy Gniew

CKK  
ARCHITEKCI

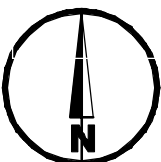
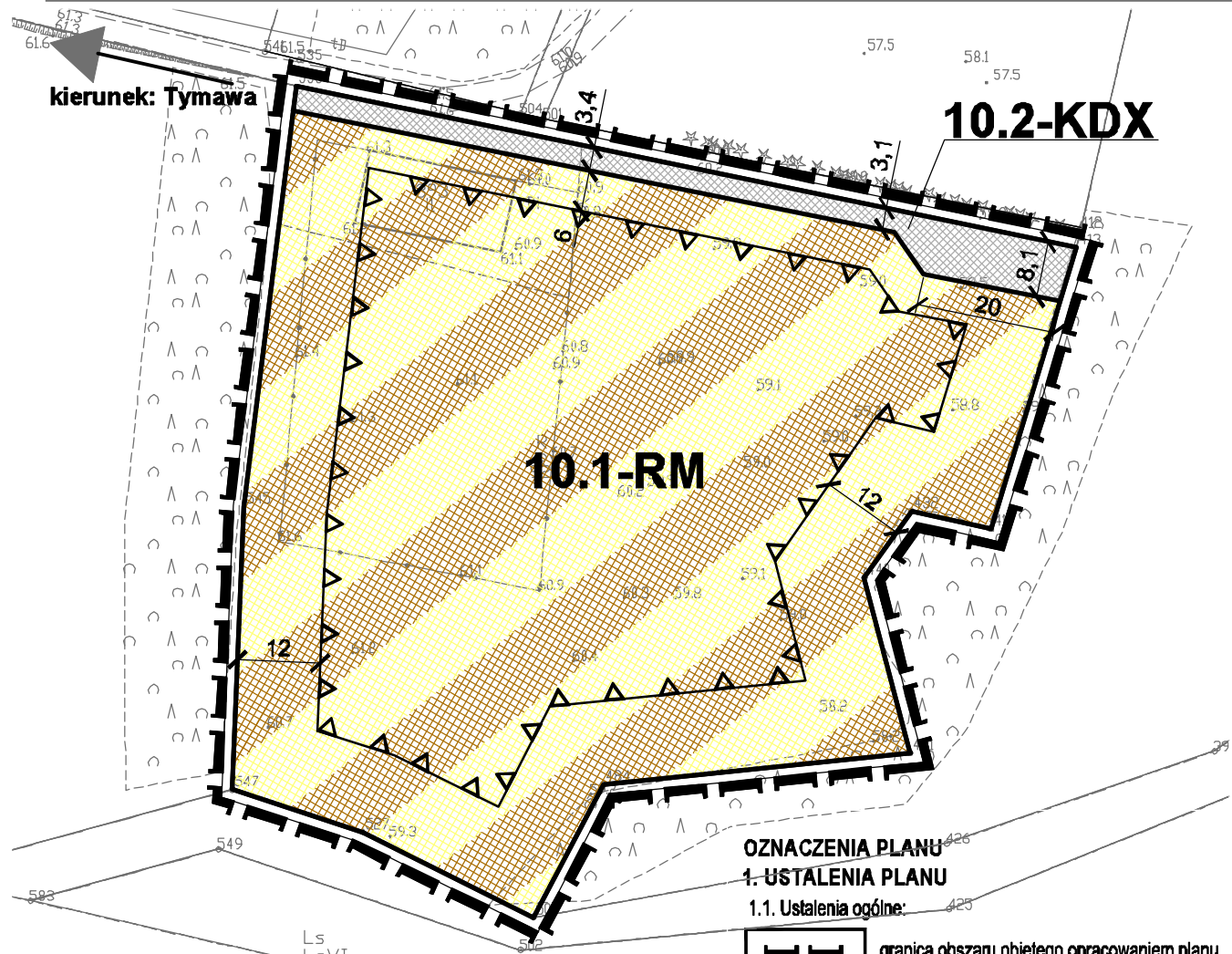
Zespół autorski:  
główny projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska  
projektant: mgr inż. arch. Anna Król  
mgr inż. arch. Olga Łętowska

Środowisko przyrodnicze: mgr inż. Arkadiusz Świder

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew

Str. 1789



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



granicę opracowania planu

ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW - STAN ISTNIEJĄCY

ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW - KIERUNKI ROZWOJU

GRANICA TERENÓW PROJEKTOWANEJ ZWIĄZKIEJ ZABUDOWY WSI

TERENY FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

OZNACZENIA DODANE ZMIANĄ STUDIUM UCHWAŁONA UCHWAŁĄ NR 20/2215 RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE Z DNIA 20 sierpnia 2019r.

GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM

OZNACZENIA DODANE ZMIANĄ STUDIUM (ZMIANA W UCHWAŁONEJ UCHWAŁE NR 20/2215 RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE Z DNIA 20 sierpnia 2019r.)

SZLAKI TURYSTYCZNE  
MIEDZYMIARODOWA TRASA NR 3 - BURSZTYNOWA TRASA R - B BALTYSK - ADRIATYK  
MIEDZYMIARODOWA TRASA NR 4 - TRASA TYSIĄC JEZIOR  
MIEDZYREGIONALNA TRASA NR 12 - TRASA ZAMKÓW POLSKI POŁUDNIOWEJ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA  
PROJEKTOWANE INFRASTRUKTURY MOCZY Z ELEKTROAMI (LUNA ENERGETYCZNA 400 kV)

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH  
DROGA KRAJOWA  
DROGA WIEJSKO-POLEJOWA  
DROGA POWIATOWA  
DROGA GMINNA

### OZNACZENIA PLANU

#### 1. USTALENIA PLANU

##### 1.1. Ustalenia ogólne:

- granicę obszaru objętego opracowaniem planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

xx.01-AB sposób oznaczenia terenu: xx - numer załącznika graficznego  
01 - numer terenu  
AB - przeznaczenie terenu

##### 1.2. Przeznaczenie terenów:

- RM tereny zabudowy zagrodowej
- KDX tereny ciągów pieszo - jezdnych

##### 1.3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

- nieprzekraczalna linia zabudowy

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew

Załącznik nr 10 do uchwały nr XLVII/367/22 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 31 marca 2022 roku

SKALA 1:1000

Sporządzający: Burmistrz Miasta i Gminy Gniew

**GKK**  
ARCHITEKCI

Zespół autorski  
główny projektant: mgr Inż. arch. Małgorzata Ossowska  
projektant: mgr Inż. arch. Anna Król  
mgr Inż. arch. Olga Łętowska  
środowisko przyrodnicze: mgr Inż. Arkadiusz Świder

Załącznik Nr 11 do uchwały Nr XLVI/367/22  
Rady Miejskiej w Gniewie  
z dnia 31 marca 2022 r.

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

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

**Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miasta i Gminy Gniew w dniach 08.09.2021 r. do 29.09.2021 r. i ponownie w dniach 20.01.2022 r. do 11.02.2022 r.**

**W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 14.10.2021 r. wpłynęły 3 uwagi, a w terminie ponownego wyłożenia do 28.02.2022 r. wpłynęły 2 uwagi.**

1) Uwaga złożona przez IFL Consulting Engineers Polska Sp. z o. o. w dniu 13.10.2021 r.

Treść uwagi: Wnoszę o: 1. Uwzględnienie przebiegu projektowanej strategicznej inwestycji - gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn-Wicko, odcinek Gardeja-Kolnik, zgodnie z przedstawionym w załączeniu przebiegiem inwestycji, uwzględniając możliwość zagospodarowania terenów przyległych, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

Realizacja wymienionego gazociągu stanowi strategiczną inwestycję towarzyszącą budowie terminalu LNG w związku z czym jest realizowana na mocy Ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego LNG w Świnoujściu (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1866, z późn. zm.). Zgodnie z zapisami wspomnianej ustawy tj. art. 13 ust. 2, cytuje: "Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu wiąże właściwe organy przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wojewoda przekazuje niezwłocznie wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu właściwym wójtom (burmistrzom, prezydentom miasta)".

Jednocześnie uprzejmie informujemy iż pismem z dnia 7.07.2021 r. znak sprawy: RGN.6853.5.2021.KZ Sekretarz Gminy z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Gniew wydał wstępnie pozytywną opinię wobec przedstawionego wariantu preferowanego inwestycji. przebiegającego przez obszar działek o nr 131/5 i 68/2 obręb Tymawa.

Zdajemy sobie sprawę, iż w przypadku uwzględnienia przedmiotowej inwestycji niezbędne będzie cofnięcie procedury planistycznej do etapu projektowego, a następnie ponowne jego zaopiniowanie i uzgodnienie przez odpowiednie instytucje. Jednakże informujemy, iż istnieje możliwość zmiany uchwały intencyjnej polegającej na podziale obszaru objętego uchwałą na dwie części. Zmiana uchwały umożliwiłaby wcześniejsze uchwalenie projektu planu miejscowego z wyłączeniem obszaru, w którym zostanie wprowadzony gazociąg.

**Uwaga uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Gniew.**

2) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 14.10.2021 r.

Treść uwagi: W nawiązaniu do zmian, które mają mieć miejsce na terenie, na którym znajduje się moja działka 11/7 i 12/13 zabudowana budynkiem mieszkalnym z terenu mieszkalno-usługowego na przemysłowy, dołączam kilka uwag. Pragnę nadmienić, iż jest to mój interes prawny ponieważ granicę bezpośrednio z działką dotyczącą tej zmiany, która ma bezpośredni wpływ na oddziaływanie środków szkodliwych na mój teren przyległy jako mieszkaniowy tj. (emisji hałasu, środków chemicznych, drgań oraz materiałów wybuchowych w postaci gazów technicznych, składowanych w bliskiej odległości od budynków, ruchliwej drogi i poruszające się pojazdy tiry, busy ciężkie, sprzęty wózki widłowe spalinowe stwarzające zagrożenie zdrowia i życia ludzkiego. itp. Te wszystkie czynniki nie gwarantują bezpiecznego zamieszkiwania na tym terenie tj. przed i po zmianie MPZM. Powinna być również uwzględniona jak dotychczas cisza nocna od 20.00 do 7.00 rana. Proszę o uwzględnienie moich uwag, i ustalenie na poziomie zgodnych z normami emisji środków szkodliwych dla terenów mieszkaniowych. Uwzględnienie moich uwag ma to na celu aby po zmianie planu, zapobiec dalszym konfliktom międzysąsiedzkim i wyjściu naprzeciw współpracy i zgody obu stron, nawet poprzez mediacje, pomiędzy nimi. Zmiana MPZP daje tę szansę, aby nie tylko interes przedsiębiorcy liczył się „bo jest” większy”, ale także ludzi mieszkających przy tym terenie. Radę Miasta proszę o przeanalizowanie granicznych dopuszczalnych norm emisji środków szkodliwych na poziomie przemysłowym i na poziomie dopuszczalnych norm terenu mieszkaniowego i aby te były zachowane. Ja także jak przedsiębiorca pragnę się rozwijać w kierunku inwestycji na mojej posesji na co przykładem jest zmiana w pierwszym etapie pieca c.o. na odnawialne źródło energii co wg konstytucji UE mam do tego pełne prawo. Nadmieniam, że mój interes prawny ma związek z tym, iż planowana zmiana MPZP może spowodować spadek ceny nieruchomości przy sprzedaży oraz braku chętnych przy wynajmie czyli skutek nie uwzględnienia moich uwag, co mnie bardzo niepokoi. Opieram się jednak przy ustawie która zapewnia, ład przestrzenny przy ustalaniu zmian w MPZP.

#### **Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Gniew w całości.**

##### **Uzasadnienie:**

Ustalenia projektu planu uwzględniają istniejące w granicach planu zagospodarowanie. W projekcie planu (w §8) zawarto szereg ustaleń mających na celu ograniczenie potencjalnych uciążliwości, a mianowicie następujące zapisy:

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie obszaru nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 2) zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
- 3) Dla całego obszaru należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak w przepisach odrębnych. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym lub zastosowanie sztucznych ekranów akustycznych z zaleceniem obsadzenia ich zielenią.”

Ponadto w §32 dla terenu 3.1-P ustalono następujące rodzaje działalności, które zostały wykluczone, w celu ochrony sąsiadujących terenów mieszkaniowych:

„wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- przedsięwzięcia stanowiące istotne zagrożenie dla wód podziemnych,
- przedsięwzięcia, które powodowałyby pogorszenie warunków sanitarnych na sąsiednich terenach mieszkaniowych, tzn. przedsięwzięcia powodujące ponadnormatywną emisję hałasu, emisję nieprzyjemnych zapachów, nadmierną emisję pyłów, dymów na tereny mieszkaniowe i inne tym podobne uciążliwości,
- przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znacząco negatywny wpływ na życie lub zdrowie ludzi;”

Projekt planu uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gniewie:**

**Uwaga nie została uwzględniona przez Radę Miejską w Gniewie. Rada podtrzymuje stanowisko zawarte w Rozstrzygnięciu Burmistrza.**

**3) Uwaga złożona przez Gminę Gniew – Referat Gospodarki Nieruchomościami w dniu 13.10.2021 r.**

Treść uwagi: W związku z powzięciem informacji o tym, że Wojewoda Pomorski zakwestionował w Gminie Pelplin prawidłowość sporządzenia miejscowego planu, w granicach którego istnieją tereny z ustaleniem lokalizacji wiatraków (lokalizacja wiatraków ustalona w poprzednio obowiązującym porządku prawnym) bez obszaru ich oddziaływania ustalonego zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2) ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, oraz biorąc pod uwagę to, że zakres przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew również nie obejmuje całego obszaru oddziaływania wiatraków, które istnieją w granicach planu, wnoszę o wyłączenie z zakresu opracowania planu 3 terenów: 7.1-EW, 7.2-EW i 8.1-EW, na których dopuszczona jest lokalizacja wiatraków. Na terenach 7.1-EW, 7.2-EW i 8.1-EW wiatraki zostały już wybudowane. Usunięcie tych terenów z zakresu projektu planu będzie się wiązało z tym, że dla tych terenów, po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew, będą obowiązywały ustalenia obecnego planu.

**Uwaga uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Gniew.**

**4) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 25.02.2022 r.**

Treść uwagi: W związku z tym, że wyrażam zgodę na przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 odcinek Gardeja – Kolnik przez teren działek stanowiących moją własność, proszę o wprowadzenie zmiany w projekcie planu miejscowego polegającej na pozostawieniu na części nieruchomości (jak na załączniku graficznym) przeznaczenia rolniczego.

**Uwaga uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Gniew.**

**5) Uwaga złożona przez IFL Consulting Engineers Polska Sp. z o. o. w dniu 28.01.2022 r.**

Treść uwagi: W związku z obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Gniew z dnia 12 stycznia 2022 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleni i Rakowiec na terenie gminy Gniew wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Na podstawie art. 8c i 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), wnoszę o uwzględnienie w odniesieniu do nieruchomości:

Nr działek: 131/5 obręb Tymawa, z projektowanym przeznaczeniem: 7.3-EF i 7.7-EF -jako tereny infrastruktury technicznej związane z farmami fotowoltaicznymi (zgodnie z wywieszonym załącznikiem nr 7),

Następującej uwagi:

1. Ustanowienie na części projektowanych terenów 7.3-EF i 7.7-EF (tereny infrastruktury technicznej związane z farmami fotowoltaicznymi) — przeznaczenia terenów rolniczych 'R', zgodnie z załączoną mapą podglądową, tj. obszar w granicach żółtych linii wskazanych jako tereny rolne.

**Uwaga uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Gniew.**

Załącznik Nr 12 do uchwały Nr XLVI/367/22

Rady Miejskiej w Gniewie

z dnia 31 marca 2022 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 2022 r. poz. 503) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 poz. 559) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.) Rada Miejska w Gniewie rozstrzyga, co następuje:

#### **I. Zadania własne gminy**

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

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem.
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

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

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w gaz,

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

#### **II. Budowa dróg**

W granicach planu nie przewiduje się budowy nowych dróg gminnych (nie wskazanych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego).

#### **III. Uzbrojenie terenu**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

Zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej.

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:**

Odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej. Jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach, które nie mają dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków. Na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków.

#### **IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

#### **V. Zasady prowadzenia polityki finansowej**

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 13 do uchwały Nr XLVI/367/22

Rady Miejskiej w Gniewie

z dnia 31 marca 2022 r.

Zalacznik13.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**