DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 8 sierpnia 2022 r.

Poz. 3046

Podpisany przez:
Ewa Kuczynska
Data: 2022-08-08 12:46:38

UCHWAŁA NR L/419/22
RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 29 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kursztyn w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych w gminie Gniew

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. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, ze zm.), oraz w związku z uchwałą Nr XLVI/330/18 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Gniewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew”, przyjętego Uchwałą Nr XLII/271/14 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 stycznia 2014 r. (ze zmianami - zmiany przyjęte uchwałami Rady Miejskiej w Gniewie: Nr VII/41/15 z dnia 25.03.2015 r., Nr XI/72/15 z dnia 26.08.2015 r., Nr XXII/167/16 z dnia 29.06.2016 r., Nr XXIV/183/16 z dnia 28.09.2016 r., Nr XXVI/208/16 z dnia 29.11.2016 r, Nr XXVI/208/16 z dn. 29.11.2016r, Nr XXX/227/2020 z dn. 30.12.2020 r.), uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kursztyn w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych w gminie Gniew, zwany dalej Planem.

2. Granice opracowania planu określono na załączniku nr 1 do uchwały – rysunku planu, w skali 1:1000. Opracowaniem objęto łącznie obszar o pow. ok. 39,25 ha.

3. Integralną częścią Planu są:

1) załącznik nr 1 - załącznik graficzny – rysunek Planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu Planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami Planu na załączniku graficznym są:

1) granice obszaru objętego Planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia liczbowo -literowe identyfikujące teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, gdzie oznaczenie liczbowe dotyczy kolejnego numeru porządkowego, a oznaczenie literowe dotyczy przeznaczenia terenu:

a) R – tereny rolnicze,

b) RM – tereny zabudowy zagrodowej,

c) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) U – tereny zabudowy usługowej,

f) U,MW – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

g) US,ZP – tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej,

h) ZP – tereny zieleni urządzonej,

i) ZE - tereny zieleni nieurządzonej, ekologicznej,

j) ZD – tereny ogródków działkowych,

k) K – tereny infrastruktury technicznej- kanalizacja,

l) W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,

m) KDP – tereny obsługi komunikacji- parkingi, garaże,

n) KDZ – tereny komunikacji, dróg publicznych klasy technicznej zbiorczej,

o) KDD – tereny komunikacji, dróg publicznych klasy technicznej dojazdowej,

p) KDW – tereny komunikacji, dróg wewnętrznych,

q) KDX – tereny komunikacji, ciągów pieszo-jezdnych;

5) granica wpisu do rejestru zabytków – przydrożna aleja dębowa wzdłuż drogi Janiszewo-Cierzpice;

6) granica strefy ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kursztyn,

7) obiekt zabytkowy, chroniony ustaleniami planu, figurujący w gminnej ewidencji zabytków;

8) istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna SN 15 kV wraz z pasem ograniczeń szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony)

9) istniejąca zieleń do ochrony i zachowania:

a) aleje i szpalery drzew,

b) pojedyncze drzewa,

c) zakrzaczenia.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku Planu, nie wymienione w ust. 1, stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

3. Oznaczenia granic obszaru objętego Planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii. Przebieg linii rozgraniczenia dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

§ 3. Plan przeznacza na cele nierolnicze 1, 6266 ha gruntów rolnych klas III, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, z dnia 18 listopada 2020 r., znak GZ.tr.602.389.2019, uwzględnia także wcześniej wydane zgody na cele nierolnicze zgodnie z procedurami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Gniew, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust 1 ustawy o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. W obszarze Planu nie występują obszary i tereny, o których mowa w art. 15 ust. 3. pkt. 4) [obiekty handlowe o pow. sprzedażowej powyżej 2000 m^2], tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 4b ustawy i pkt 6) [pomniki zagłady i ich strefy ochronne] oraz pkt 7) [tereny zamknięte] ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

2. W obszarze Planu nie występują obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych, takie jak tereny górnicze, nie występują też obszary osuwania się mas ziemnych. Nie występują w granicach Planu: formy ochrony przyrody, obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne.

3. W obszarze Planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

4. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, pomieszczeń i budynków towarzyszących, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono zakazu ich sytuowania, a także zieleni towarzyszącej, dojść, dojazdów, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej.

5. Ustalenia dotyczące wysokości nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej (np. słupów energetycznych, obiektów telekomunikacyjnej i łączności publicznej itp.). Obiekty o wysokościach równych i wyższych od 50m nad poziomem terenu przed wydaniem pozwolenia na budowę należy zgłaszać do właściwego organu wojskowego, zgodnie z przepisami odrębnymi (rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych).

6. Dopuszcza się stosowanie kondygnacji podziemnych.

7. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchni biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Dopuszcza się łączenie działek w jeden teren inwestycyjny. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.

8. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się łączenie działek. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu uwzględniające istniejący podział geodezyjny, dla istniejących w dniu wejścia w życie planu działek nie obowiązuje podana w ustaleniach szczegółowych minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanej działki.

9. Obszar objęty Planem jest położony w zasięgu ekwidystanty równej dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowych usytuowanych w otoczeniu Planu, na terenie gminy Pelplin.

§ 5. Definicje

1. Ustala się następujące definicje pojęć:

1) dopuszczalny maksymalny procent powierzchni zabudowy, dalej określany w uchwale jako „dopuszczalna maksymalna powierzchnia zabudowy” - stosunek powierzchni terenu zajętego przez budynki, liczonej po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w %; nie wlicza powierzchni się wystających ponad powierzchnię terenu ani powierzchni takich elementów drugorzędnych jak schody i rampy zewnętrzne, podesty, tarasy, szklarnie, altany itp.;

2) kąt nachylenia dachu: kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu. Dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min.75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych; dachy wielospadowe - dachy o większej niż dwie liczbie połaci;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, przemysłowej, technicznej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do

30% szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.; linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon);

4) powierzchnia użytkowa usług – powierzchnia usług odpowiadająca celom i przeznaczeniu usługi, bez wliczania powierzchni pomocniczej takiej jak komunikacja wewnętrzna, magazyny, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecze socjalne itp.;

5) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;

6) stawka procentowa - rozumie się przez to wysokość stawki, wyrażoną w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;

8) wartościowy drzewostan - rozumie się przez to pojedyncze drzewa, ich grupy, szpalery i aleje, położone poza lasami, na usunięcie których wymagane jest zezwolenie zgodnie z przepisami prawa - ustawą o ochronie przyrody).

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku ich legalnej definicji, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE –OBOWIĄZUJĄCE DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

§ 6. Inwestycje celu publicznego w obszarze planu

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

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

1) infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;

2) infrastruktury technicznej sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci telekomunikacyjnych, sieci gazowych, zgodnie z ustaleniami planu;

3) dróg publicznych na terenach: KDZ, KDD;

4) usług publicznych z zakresu sportu i rekreacji, zieleni publicznej, urządzonej – w terenach 24.US,ZP, 28.US, 29.ZP.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego określono w ustaleniach szczegółowych – rozdziale 3 w § od 16 do 25.

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

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

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

1) zabytkowy układ ruralistyczny wsi Kursztyn; zasady jego ochrony zawarto w § 9 ust. 2;

2) obiekty architektoniczne – budynki o wartościach kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną poprzez ustalenia planu, zasady ich ochrony zawarto w § 9 ust. 3;

3) obiekty współtworzące historyczny klimat wsi, o tradycyjnej formie zabudowy - chronione ustaleniami planu, zasady ich ochrony zawarto w § 9 ust.4;

4) historyczna zieleń – aleje i szpalery drzew wzdłuż dróg- w szczególności wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 230 (01.KDZ) – przydrożna aleja dębowa stanowiąca zabytek wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-1989 decyzją z dnia 10.05.2021 r., zieleń w terenach zabudowy 28.US, 27.MW, 14.MN, 15.U, zakrzewienia i zadrzewienia;

5) istniejące stawy, zbiorniki wodne wraz z otaczającą zielenią w terenach 29.ZP oraz 9.MN;

6) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, których granice pokazano na rysunku planu, zasady ich ochrony zawarto w § 9 ust. 5.

5. W przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – jak dla zabudowy jednorodzinnej;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – jak dla zabudowy wielorodzinnej;

3) dla terenów usługowych (U oraz U,MW) – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) dla terenów zabudowy zagrodowej oraz związanej z obsługą rolnictwa dla których dopuszczono zabudowę mieszkalną w ramach zabudowy zagrodowej (RM) – jak dla zabudowy zagrodowej;

5) dla terenów sportu i rekreacji (US oraz US,ZP) – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. W terenach wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 230 budynki mieszkalne, oraz usługi z zakresu użyteczności publicznej sytuować należy w odległościach zapewniających zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; w sytuacjach, gdy wzniesienie budynków poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości powodowanych przez sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nie jest możliwe, należy zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne, chroniące przed hałasem i wibracjami.

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

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

5. W obszarze planu nakazuje się utrzymanie i ochronę cech morfologiczno-krajobrazowych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu. Przy realizacji inwestycji należy maksymalnie ograniczyć rozmiary terenów budów. Ustala się zakaz makroniwelacji, niwelacje terenu - dopuszcza się jedynie w zakresie niezbędnym dla wykonania posadowienia budynków i obsługi komunikacyjnej terenów.

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

7. Ochronie podlegają w granicach planu:

1) zadrzewienia i zakrzewienia, w szczególności wskazane na rysunku planu do ochrony i zachowania;

2) istniejący drzewostan, w szczególności w szpalerach przydrożnych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 230 stanowiący zabytek wpisany do rejestru zabytków, w siedliskach oraz na poszczególnych terenach, w szczególności wskazany na rysunku planu; wycinka drzew zgodnie z regulacjami przepisów odrębnych;

3) zieleń w terenach rolniczych (R) śródpolna, cenna przyrodniczo;

4) historyczna zieleń komponowana w postaci szpalerów drzew i alei wzdłuż drogi wojewódzkiej, stanowiąca zabytek wpisany do rejestru zabytków, obowiązują dla niej ustalenia § 9 ust. 6;

5) w sytuacjach niezbędnej wycinki drzew i zakrzewień, o których mowa w pkt 1,2 i 4, ustala się nakaz kompensacji przyrodniczej w celu poprawnej ochrony krajobrazu kulturowego

8. Zasięg prowadzonej działalności gospodarczej usługowej (w terenach U lub dopuszczonych w terenach MW i MN) winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

9. Na granicy terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej z zabudową mieszkaniową, a także dla terenów z zabudową budynkami związanymi ze stałym pobytem dzieci i młodzieży oraz terenów usług sportu i rekreacyjno-wypoczynkowymi spełnione muszą być wszystkie określone przepisami odrębnymi normy dotyczące środowiska.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W granicach planu występują, wskazane na rysunku planu, obszary i obiekty chronione: strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kursztyn, budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, zabytek wpisany do rejestru zabytków – przydrożna aleja dębowa wzdłuż drogi Janiszewo-Kursztyn-Cierzpice (obecnie droga wojewódzka nr 230, nr wpisu do rejestru A-1989 z dnia 19 maja 2021 r.).

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

1) nakaz ochrony i uzupełnienia historycznej zieleni, w szczególności wzdłuż dróg i zieleni związanej z historycznymi siedliskami; ustala się zasadę kompensacji w sytuacji konieczności usunięcia drzew - nowe drzewa powinny być gatunkowo dopasowane do występujących w szpalerze, alei; zalecane jest stosowanie gatunków charakterystycznych dla krajobrazu obszaru objętego planem (gatunki drzew długowiecznych); dopuszcza się uzupełnianie zadrzewień wzdłuż drogi wojewódzkiej 01.KDZ poza pasem drogowym drogi, w terenach sąsiednich, z zachowaniem rozstawu drzew jak dla istniejącego szpaleru wzdłuż drogi wojewódzkiej;

2) nakaz ochrony zachowanych i odtworzenia historycznych nawierzchni komunikacyjnych na drogach wewnętrznych i ciągach pieszo-jezdnych oraz dojściach, dojazdach;

3) nakaz ochrony zachowanych elementów małej architektury (np. historyczne ogrodzenia, kapliczki, przydrożne krzyże itp.- ochronie podlega ich lokalizacja, a w przypadku obiektów zabytkowych także ich forma;

4) nakaz zachowania cennych elementów historycznej struktury przestrzennej, harmonijnego kształtowania nowych elementów zabudowy i zagospodarowania; uzupełniania zagospodarowania działek realizacją zieleni przydomowej;

5) dopuszcza się usunięcie, restylizację lub rekompozycję elementów dysharmonijnych zagospodarowania, takich jak ogrodzenia z prefabrykowanych przęseł betonowych, obiekty gospodarcze lub garaże blaszane lub o niskiej jakości materiałowej;

6) nakaz kontynuacji w nowej zabudowie występujących historycznych tradycji budowlanych, wykluczenie lokalizacji zabudowy o gabarytach dominujących w stosunku do zabudowy historycznej w sąsiedztwie;

7) ustala się w strefie ograniczenie wysokości zabudowy:

a) do 8,50 m npt dla budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej, nie wyżej jak 2 kondygnacje nadziemne,

b) do 10,0 m w zabudowie wielorodzinnej, nie wyżej ja 3 kondygnacje nadziemne,

c) do 10,0 m npt dla budynków gospodarczych typu magazyn, stodoła,

d) dla budynków związanych z obsługą produkcji rolnej (teren RU) oraz dla obiektów rolniczych – budowli rolniczych wysokość maksymalna podyktowana wymogami technologicznymi nie wyżej jak 15,0 m npt,

e) dla budynków towarzyszących takich jak niewielkie budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty itp. ustala się wysokość do 5,0 m npt;

8) ustala się poziom posadowienia posadzki parterów budynków nie wyżej jak 0,6 m npt;

9) zalecane rzuty bryły głównej budynków mieszkalnych oraz usługowych - prostokątne; proporcje rzutu zbliżone do: 1:1,5 do 1: 2,5;

10) przy uzupełnianiu układu zabudowy nowymi obiektami oraz przebudowach, rozbudowach istniejącej zabudowy ustala się nakaz utrzymania proporcji zabudowy jak dla zachowanych obiektów historycznych, wysokość zabudowy, poziom posadowienia parterów, proporcje wymiarów rzutów, kształt dachu i jego układ, pokrycie dachu dostosować do zabudowy historycznej zlokalizowanej w układzie ruralistycznym wsi Kursztyn; przy przebudowach i rozbudowach istniejącej zabudowy obowiązuje ujednolicenie kolorystyczne pokryć dachów i elewacji dla obiektów usytuowanych w granicach jednego terenu;

11) dla nowych budynków mieszkaniowych oraz usługowych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określony odstępstwa, nakaz zachowania dachów dwuspadowych lub ich kombinacji; dla pozostałych budynków i innych obiektów (w tym np. wiat, altan itp.) dachy wg ustaleń szczegółowych;

12) nakaz stosowania wykończenia elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, takich jak tynk, cegła, drewno, kamień;

13) nakaz stosowania w obrębie jednego terenu ujednoliconej, zharmonizowanej kolorystyki pokryć dachowych, dopuszcza się tonacje tradycyjnej dachówki ceramicznej, brązy, czerwienie, szarości, czerń;

14) zakaz stosowania jaskrawej, agresywnej kolorystyki w elewacjach budynków i pokryciach dachowych;

15) ustala się zakaz wprowadzania elementów dysharmonizujących takich jak obiekty tymczasowe, obiekty o formach obcych krajobrazowo w architekturze i zagospodarowaniu terenu.

3. Ochronie konserwatorskiej podlega obiekt, figurujący w gminnej ewidencji zabytków: budynek na dz. geod. 13/2, 13/1 i 14 – dawnej szkoły, w terenie 15.U,MW , oznaczony na rysunku planu. Dla budynku ustala się:

1) wszelkie zamierzenia mające wpływ na stan zachowania obiektu i chronione elementy podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami (w tym prawa budowlanego);

2) ustala się nakaz ochrony zachowanych cech zabytkowej zabudowy bądź obszarów w zakresie historycznych cech, takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itd.), kolorystyka, stosowane materiały budowlane;

3) dopuszcza się remonty, przystosowanie do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, bez naruszania przedmiotu ochrony; ustala się parametry dot. wysokości, geometrii dachu - jak dla stanu istniejącego, dopuszcza się niewielkie rozbudowy nie powodujące istotnych zmian w proporcjach, dopuszcza się przebudowy, ustala się zakaz nadbudowy;

4) w przypadku utraty wartości zabytkowych oraz zagrażającego życiu lub zdrowiu stanu technicznego, dopuszcza się wymianę substancji zabytkowej – zdegradowanej, ew. rozbiórkę obiektu w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków w zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami; dopuszcza się odbudowę obiektu zabytkowego, obowiązują ustalenia szczegółowe w tym parametry i zasady jak dla obiektu zabytkowego;

5) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania lub przywrócenia pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów.

4. Ustala się ochronę obiektów współtworzących historyczny klimat wsi, którymi są obiekty pokazane na rysunku planu: w terenie 14.MN budynek mieszkalny i gospodarczy, w terenie 27.MW budynek mieszkalny, w terenach 6.MW i 34.MW budynki mieszkalne, w terenach 1.MN, 2.RM,3.MN budynki mieszkalne. Dla obiektów tych ustala się:

1) ochronie podlega historyczna bryła (w tym wysokości) i kształt dachu, a w terenie 14.MN także materiał pokrycia – dachówka ceramiczna, wyklucza się nadbudowy;

2) dopuszcza się niezbędne rozbudowy w postaci ganków, usytuowanych od strony elewacji nieeksponowanych z ciągów komunikacyjnych;

3) wyklucza się przebudowy dachów w postaci lukarn i facjat w budynkach, w których takie elementy nie występowały, dopuszcza się okna połaciowe lokalizowane między krokwiami, sytuowane symetrycznie względem okien w elewacji.

5. W granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, pokazanych na rysunku planu ustala się: wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. W granicach wpisu do rejestru zabytków przydrożnej alei dębowej wzdłuż drogi Janiszewo-Kursztyn-Cierzpice (obecna droga wojewódzka nr 230) obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; granica wpisu pokazana została na rysunku planu.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) tereny komunikacyjne, dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDD;

2) tereny sportu, rekreacji i zieleni oznaczone symbolem 24.US,ZP, a także 28.US;

3) tereny zieleni urządzonej 29.ZP.

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

3. W rozwiązaniach projektowych dotyczących zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych ustala się wymóg zastosowania udogodnień dla osób niepełnosprawnych, a także zapewnienia w ogólnej liczbie wymaganych miejsc do parkowania miejsc dla parkowania pojazdów wyposażonych w katy parkingowe w liczbie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. W nowo projektowanych obiektach – budynkach użyteczności publicznej (takich jak np. szkoły, przedszkola, budynki oświaty i wychowania, domy opieki społecznej, zdrowotnej i socjalnej) należy uwzględnić wymagania obrony cywilnej.

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

1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ustalono w § 9 uchwały.

2. W terenach rolnych (tereny R), objętych ochroną zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych w § 16(tereny R) oraz realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, nie powodującej konieczności zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze.

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

1) ochrona istniejących sieci zgodnie z przepisami prawa wodnego;

2) przy prowadzeniu robót budowlanych, innych działań inżynierskich i prac związanych z robotami ziemnymi nakaz ochrony istniejących urządzeń drenarskich i melioracyjnych przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem;

3) dopuszcza się przebudowę i kanalizowanie sieci w ramach istniejącego systemu melioracyjnego, spowodowane usunięciem kolizji z projektowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się prace konserwacyjne.

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

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

1) strefa ograniczenia, pokazana na rysunku planu, obejmuje pas szerokości 14 m tj. po 7 m od osi słupów, ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii lub jej przebudowy związanej ze zmianą usytuowania linii;

2) wszelkie zagospodarowanie w pasie ograniczeń jak wyżej należy uzgodnić odpowiednim zarządcą linii.

2. Zasady lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie dróg publicznych wojewódzkiej (01.KDZ), gminnych (02.KDD) regulują przepisy odrębne dotyczące dróg. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, obsługi rolnictwa, w terenach sportu i rekreacji od dróg publicznych pokazano na rysunku planu, a w wypadku gdy brak na rysunku linii zabudowy sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) drogę wojewódzką nr 230, oznaczoną na rysunku planu symbolem 01.KDZ;

2) droga gminna, oznaczona symbolem 02.KDD.

2. Dla dróg ustala się:

1) droga wojewódzka nr 230 (01.KDZ) jest drogą o ograniczonym dostępie zgodnie z odrębnymi przepisami, obowiązuje zasada dojazdu do nieruchomości z drogi o niższej klasy oraz poprzez istniejące zjazdy; lokalizacja nowych zjazdów wyjątkowo w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi;

2) pozostałe wydzielone drogi publiczne, oznaczone symbolem KDD są ogólnodostępne, służą obsłudze komunikacyjnej przylegających do nich terenów zabudowy; zasady dostępności do terenów przyległych wg ustaleń szczegółowych;

3) drogi publiczne powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych dot. dróg, przy czym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Kursztyn (zasięg strefy pokazano na rysunku planu) dopuszcza się nienormatywne rozwiązania jeżeli jest to uwarunkowane potrzebami ochrony i zachowania walorów układu urbanistycznego wsi, w tym historycznej alei wpisanej do rejestru zabytków;

4) na obszarze planu wyróżnione zostały drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW;

5) obsługa komunikacyjna istniejących terenów zabudowy - z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych i istniejących lub nowo wydzielonych dojazdów;

6) dla sieci dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych, a także istniejących i nowo wydzielanych dojazdów zaleca się aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego;

7) szerokość dróg w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu lub wg istniejących wydzieleń geodezyjnych (dotyczy istniejących dróg);

8) zakłada się docelowo wyposażenie układu ulic dróg publicznych w kanalizację deszczową, natomiast kanalizacja deszczowa w sieci dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych może być projektowana w zależności od uwarunkowań techniczno – ekonomicznych.

3. Wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 230 (teren 01.KDZ) biegnie trasa turystyczna piesza – regionalny szlak rowerowy. Przebieg trasy szlaku orientacyjnie wskazano na rysunku planu.

4. Dopuszcza się ruch rowerowy na drogach publicznych i wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wydzielenie ścieżki rowerowej w pasie drogowym.

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

6. Wymagane wskaźniki miejsc postojowych określono dla poszczególnych terenów/ grup terenów w ustaleniach szczegółowych. Wymagane miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją, przy czym wskaźnik obejmuje także miejsce w garażu/garażach.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie z sieci wodociągowych;

2) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizacje sieci wodociągowych, przyłączy i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych – wymagane zapewnienie odpowiedniej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożarów w terenach usługowych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dla jednostek osadniczych o liczbie mieszkańców przekraczającej 100 osób wg przepisów odrębnych dot. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

4) w obszarze planu zapewnić dostawy wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysowych, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

1) ze względu na położenie w granicach aglomeracji ściekowej Gniew ustala się nakaz docelowego włączenia do kanalizacji sanitarnej, docelowo nie dopuszcza się rozwiązań indywidualnych typu zbiorniki bezodpływowe czy przydomowe oczyszczalnie ścieków;

2) w okresie tymczasowym, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej umożliwiającej włączenie dopuszcza się indywidualne zbiornik bezodpływowe;

3) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizacje sieci kanalizacji sanitarnych, przyłączy i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) w ramach własnych działek w terenach biologicznie czynnych zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla dróg z obowiązkiem podczyszczenia do poziomów zgodnych z wymaganiami przepisów odrębnych;

2) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizacje sieci kanalizacji deszczowych, przyłączy i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla obszaru zwartej zabudowy wsi Kursztyn docelowo wymóg zapewnienia układu odwadniającego.

4. W zakresie elektroenergetyki:

1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej;

2) w granicach planu dopuszcza się możliwość przebudowy i skablowania istniejących linii napowietrznych, w tym ze zmianą ich lokalizacji, w tym w pasy drogowe dróg i ciągów pieszo-jezdnych;

3) w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych oraz stacji transformatorowych słupowych .

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizacje sieci gazowych średniego ciśnienia, niskiego ciśnienia , przyłączy i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się modernizacje, remonty, przebudowy istniejących sieci gazowych w/c.

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

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

1) obowiązuje wywóz za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, na zasadach określonych stosownymi uchwałami Rady Miejskiej w Gniewie;

2) odpady należy zagospodarować, w tym gromadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;

3) na działkach budowlanych należy przewidzieć odpowiednie, zgodnie z przepisami odrębnymi miejsca gromadzenia odpadów.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) nie ogranicza się możliwości realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem przestrzegania pozostałych zapisów planu;

2) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizacje sieci telekomunikacyjnych, przyłączy i urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) przy lokalizacji stacji bazowych należy zapewnić standardy jakości środowiska dla terenów chronionych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

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

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

2. Nie określa się w obszarze Planu tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Tymczasowe obiekty budowlane w rozumieniu definicji zawartych w przepisach odrębnych (prawo budowane) nie stanowią tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA WYDZIELONYCH TERENÓW

§ 16. Ustalenia dla terenów R

1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 4.R (pow. ok.15,32 ha), 17.R (pow. ok.6,69 ha),**

1) Przeznaczenie terenu :

a) tereny rolnicze, uprawy rolnicze, a także tereny zieleni naturalnej, śródpolnej, łąk, pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, zbiorników wodnych i innych terenów o podobnym charakterze,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się sytuowanie dojazdów, dojść służących prowadzeniu gospodarki rolnej,

d) dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego, z wykluczeniem budynków z funkcją mieszkalną,

e) dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego, służących przechowalnictwu płodów rolnych, za wyjątkiem terenu 17.R dla którego ustala się zakaz zabudowy ze względu na potrzebę ochrony krajobrazu kulturowego i ekspozycji wsi Kursztyn,

f) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów obsługi produkcji rolnej czy przetwórstwa rolnego tj. obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §7;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego- zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 8 oraz:

a) ustala się zakaz likwidacji rowów i urządzeń melioracyjnych, zakaz likwidacji oczek wodnych oraz skupisk zieleni śródpolnej, istniejących drzew i szpalerów drzew,

b) w przypadku nie prowadzenia w granicach terenu gospodarki rolnej nakaz pozostawienia naturalnej zieleni nieurządzonej, przy czym łąki istniejące do zachowania i ochrony;

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

a) zasady zagospodarowania w strefie ochrony konserwatorskiej, zgodnie z § 9; granicę strefy pokazano na rysunku planu,

b) ze względu na potrzebę ochrony krajobrazu kulturowego i otoczenia wsi Kursztyn ustala się zakaz zabudowy w terenie 17.R (dotyczy on także budynków i budowli rolniczych),

c) w terenie 4.R wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, w granicach pokazanych na rysunku planu, dla strefy obowiązują ustalenia § 9 ust. 5;

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

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych – zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla dopuszczalnej zabudowy związanej bezpośrednio z produkcją rolną, w szczególności dla budynków gospodarczych, magazynowych, inwentarskich, garaży, budowli rolniczych ustala się następujące parametry, gabaryty:

- wysokość budynków do 10,5 m npt, budowli rolniczych do 15,0 m npt,

- maksymalna powierzchnia zabudowy (dotyczy wyłącznie terenów gdzie dopuszczalne jest sytuowanie zabudowy, w granicach terenu związanego z zabudową tj. dla pojedynczych działek w granicach gruntu rolnego zabudowanego) do 30 %,

- geometria dachów – dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 15-45 stopni lub dachy płaskie,

- intensywność zabudowy terenu związanego z zabudową: (w granicach gruntu rolnego zabudowanego) minimum – 0, maksimum – 0,60;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu związanego z zabudową - 30%;

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych od drogi wojewódzkiej w odległościach zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych;

8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – w granicach terenów dopuszczalne sytuowanie jedynie obiektów nie powodujących zmiany rolniczego charakteru i nie wymagających uzyskiwania zgód na zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

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

a) ustala się zakaz podziału na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych bądź w związku z powiększeniem istniejących siedlisk,

b) podziały geodezyjne jak dla terenów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o gospodarce nieruchomościami,

c) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej (teren 01.KDZ) tj. dla terenu 4.R i 17.R obowiązuje zakaz podziałów powodujących konieczność budowy nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 230;

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

11) Obsługa komunikacyjna :

a) dojazdy z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych lub publicznych oraz z istniejących dróg w gruntach rolnych,

b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych granicach terenów rolnych;

12) Obsługa inżynieryjna - wg ustaleń ogólnych § 14;

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

§ 17. Ustalenia dla terenów RM

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 2.RM (pow. ok. 0,27 ha);

1) Przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy zagrodowej, związane z gospodarstwem rolnym,

b) dopuszczalne budynki, budowle i urządzenia związane z funkcją podstawową,

c) dopuszcza się sytuowanie wbudowanych drobnych usług nieuciążliwych, zajmujących do 30% powierzchni budynku mieszkalnego, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową i funkcją zabudowy zagrodowej;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego-

a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami §8 oraz:

a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;

b) wyklucza się sytuowanie instalacji, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, (w tym w szczególności obiektów związanych z hodowlą i chowem zwierząt w ilościach ponad 40 DJP);

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

a) tereny poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej,

b) istniejące budynki nie są zabytkami; istniejący budynek mieszkalny to budynek wskazany do ochrony jako budynek współtworzący historyczny klimat wsi, obowiązują dla niego ustalenia §9 ust. 4;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, dot. dróg; dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z terenem 1.MN;

b) gabaryty zabudowy, geometria dachów

– poziom posadowienia parterów budynków nie wyżej jak 0,60 m n.p.t.,

- wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych mieszkalnych, gospodarczych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,

- dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – wysokość do 6m, 1 kondygnacja nadziemna,
- dla budynków inwentarskich, magazynowych, stodół itp. - wysokość do 10,0 m, dla innych budowli rolniczych nie wyżej jak 15m,
- geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazane dachy strome; wskazane dachy strome o nachyleniach 30-45 stopni;

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

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

e) intensywność zabudowy - minimum 0, maksimum 0,90 (dla kondygnacji nadziemnych 0,60),

f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

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

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określania;

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

10) Obsługa komunikacyjna

a) ustala się dojazd z drogi 01.KDZ poprzez istniejący zjazd, wyklucza się nowe zjazdy,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsc parkingowych na własnej działce;

11) Obsługa inżynieryjna- wg ustaleń ogólnych §14;

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

§ 18. Ustalenia dla terenów MW

1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 6.MW (pow. ok.0,14 ha), 19.MW (pow. ok.1,56 ha), 20.MW (pow. ok. 0,63 ha), 27.MW (pow. ok. 0,67 ha), 32.MW (pow. ok. 0,41 ha), 34.MW (pow. ok. 0,24 ha)**

1) Przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej,

b) wyklucza się zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną,

c) dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, altany i wiaty, zieleń towarzyszącą, place zabaw, dojścia i dojazdy, place parkingowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

d) dopuszcza się niewielkie obiekty usługowe: handlu detalicznego, rzemiosła usługowego, gastronomii, usług administracji, biur i o podobnym charakterze, w formie lokali wbudowanych oraz wolnostojących obiektów, także jako tymczasowych obiektów budowlanych; przy czym dla wolnostojących obiektów pow. zabudowy nie może być większa jak 50m^2 , obiekty tymczasowe dopuszcza się wykorzystywać nie dłużej jak 180 dni;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, istniejących budynków, pod warunkiem zachowania wymaganych wskaźników zagospodarowania dot. minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,

c) nie dopuszcza się nadbudowy istniejących w dniu uchwalania planu budynków wielorodzinnych w terenach 6.MW, 19.MW i 20.MW, 27.MW, 34.MW;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) wg ustaleń ogólnych § 8,

b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;

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

a) tereny 6.MW, 27.MW, 32.MW i 34.MW położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kursztyn, obowiązują ustalenia § 9 ust 2,

b) dla wskazanych na rysunku planu obiektów współtworzących historyczny klimat wsi w terenach 6.MW, 34.MW, 27.MW obowiązują ustalenia § 9 ust.4;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- nie występuje potrzeba określania;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; a w sytuacji niewskazania linii na rysunku obowiązują przepisy odrębne dot. sytuowania obiektów względem dróg publicznych oraz przepisy warunków techniczno-budowlanych i przepisów przeciwpożarowych

b) gabaryty zabudowy:

– wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – nie więcej jak trzy kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak budynki gospodarcze i garaże, obiekty usługowe - 1 kondygnacja nadziemna do 6 m;

c) geometria dachów: -w terenach z istniejąca zabudową rozwiązania zharmonizować z istniejącymi budynkami pod względem formy, kolorystyki, rozwiązań materiałowych, przy rozbudowach, nadbudowach obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3 i 5,

- dla terenów- 19.MW i 20.MW dla nowych budynków dopuszcza się dachy płaskie,

- dla terenów 6.MW, 27.MW, 34.MW dla nowych budynków wskazany dach stromy dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci 35– 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe,

- dopuszcza się dachy płaskie dla towarzyszącej zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,

d) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów, nadbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, przy czym dla obiektów objętych ochroną zgodnie z § 9 ust. 4,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach strefy ochrony konserwatorskiej- 35%, dla pozostałych terenów - 45%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza podany parametr dopuszcza się zwiększenie przy rozbudowach maksymalnie o 5%,

f) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 1,2,

g) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 35%;

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w zagospodarowaniu należy uwzględnić istniejące sieci infrastruktury technicznej, w szczególności wodno-kanalizacyjnej, zapewniając do nich dostęp dla celów eksploatacyjnych, dopuszcza się przebudowy sieci oraz zmiany tras obiektów liniowych ;

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

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek (nie dotyczy działek dla obiektów usługowych – dla nich minimalnej powierzchni nie określa się) dla zabudowy wielorodzinnej - 1400 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki (nie dotyczy działek dla obiektów usługowych – dla nich minimalnej szerokości nie określa się) – 30m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – dowolny;

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

10) Obsługa komunikacyjna:

a) ustala się dojazdy do terenów z sąsiednich dróg publicznych lub wewnętrznych oraz z nowo wydzielanych dojazdów (o szerokości nie mniejszej jak 6m), przy czym ustala się zakaz sytuowania nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 230 (01.KDZ),

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc parkingowych wg wskaźników:

- minimum 1 miejsca postojowego / 1 lokale mieszkalny na własnej działce,
- minimum 1 miejsce na 30 m^2 pow. użytkowej usług na własnym terenie (w granicach nowo wydzielonej działki dla usług) lub w pasie drogowym sąsiednich dróg wewnętrznych bądź na ogólnodostępnym parkingu usytuowanym w granicach terenu MW lub KDP,
- w ogólnej liczbie miejsc parkingowych wyznaczyć minimum 1 miejsce na parkowanie dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe jeśli łączna liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca przy większej niż 40 liczbie miejsc,
- nakaz realizacji miejsc parkowania dla rowerów;

11) Obsługa inżynieryjna - wg ustaleń ogólnych § 14;

12) Stawka procentowa:

a) dla terenów 6.MW – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu),

b) dla terenów 19.MW, 20.MW, 27.MW, 32.MW, 34.MW – 10%.

§ 19. Ustalenia dla terenów MN

1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN (pow. ok. 0,16 ha), 3.MN (pow. ok. 0,23 ha), 14.MN (pow. ok. 0,16 ha), 22.MN (pow. ok. 0,29 ha)**

1) Przeznaczenie terenu - - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi w formie lokali wbudowanych,

b) dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, altany, wiaty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane,

d) wykluczone usługi rzemiosła produkcyjnego i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej, nie dające się pogodzić z funkcją mieszkalną;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,

c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dot. warunków techniczno-budowlanych; w szczególności dopuszcza się dla terenu 1.MN sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z terenem 2.RM;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) wg ustaleń ogólnych § 8,

b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;

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

a) teren 14.MN położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kursztyn, obowiązują ustalenia § 9 ust. 2,

b) budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy w terenie 14.MN oraz budynki mieszkalne w terenach 1.MN i 3.MN to obiekty chronione ustaleniami planu jako obiekty współtworzące historyczny klimat wsi Kursztyn, obowiązują dla nich ustalenia § 9 ust 4;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- nie występuje potrzeba określania;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - dla budynków zgodnie z rysunkiem planu; a dla obiektów innych niż budynki obowiązują przepisy odrębne dot. sytuowania obiektów względem dróg publicznych,

b) gabaryty zabudowy, geometria dachów :

– poziom posadowienia parterów budynków nie wyżej jak 0,60 m npt,

- wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 8,50 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak budynki gospodarcze i garaże do 5,0m - 1 kondygnacja nadziemna;

- geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci 30 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,

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

d) maksymalna powierzchnia zabudowy 20%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 20% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 25%,

e) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 0,60,

f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

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

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

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1200 m^2,

b) szerokość frontów działek minimum 25m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80-100 stopni,

c) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości minimum 6m;

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

10) Obsługa komunikacyjna

a) ustala się dojazdy do terenów zgodnie z rysunkiem planu, w tym dla terenów 1.MN i 3.MN z drogi wojewódzkiej nr 230 (01.KDZ) wyłącznie poprzez istniejące zjazdy , dla terenu 14.MN z drogi 04.KDW , dla terenu 22.MN z drogi 07.KDW oraz 010.KDX,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce, a dla usług wbudowanych min 1 miejsce na 50m^2 powierzchni użytkowej usługi;

11) Obsługa inżynieryjna - wg ustaleń ogólnych § 14;

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

2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 5.MN (pow. ok. 0,48 ha), 8.MN (pow. ok. 0,57 ha), 9.MN (pow. ok. 0,58 ha), 11.MN (pow. ok.0,12 ha), 30.MN (pow. ok. 0,17 ha).**

1) Przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się usługi w formie lokali wbudowanych,

b) dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze, altany, wiaty, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane,

d) wykluczone usługi rzemiosła produkcyjnego i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej, nie dające się pogodzić z funkcja mieszkalną;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nowa zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6), w formach zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, wyklucza się zabudowę szeregową,

b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki dla form zabudowy bliźniaczej ,

c) dopuszcza się sytuowanie towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu warunków i parametrów określonych w przepisach odrębnych – w warunkach techniczno-budowlanych

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych § 8.

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

a) tereny 5.MN, 30.MN, 11.MN położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Kursztyn, obowiązują ustalenia § 9 ust 2,

b) tereny 8.MN i 9.MN położone poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kursztyn, nie występują obiekty zabytkowe;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- nie występuje potrzeba określania;

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - dla budynków zgodnie z rysunkiem planu; dla obiektów innych niż budynki obowiązują przepisy odrębne dot. sytuowania obiektów względem dróg publicznych,

b) gabaryty zabudowy, geometria dachów:

– poziom posadowienia parterów budynków nie wyżej jak 0,60m n.p.t.,

- wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże do 5,0m - 1 kondygnacja nadziemna;

- geometria dachu – dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 35 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, przy czym lukarny nie mogą przekraczać 30% powierzchni dachu; wyklucza się lukarny w dachach budynków historycznych w których nie istniały tego typu rozwiązania ; dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy 20%,

e) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 0,60,

f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

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

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

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1200 m^2,

b) szerokość frontów działek minimum 25 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80-100 stopni,

c) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o szerokości minimum 6,0 m,

d) przedstawiony na rysunku planu proponowany podział na działki ma jedynie informacyjny, orientacyjny charakter, nie obowiązuje;

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

10) Obsługa komunikacyjna

a) ustala się dojazdy do terenów zgodnie z rysunkiem planu, w tym dla terenu 5.MN- z drogi 03.KDW, dla 8.MN i 9.MN, 11.MN z drogi 04.KDW, 30.MN z drogi 09.KDW ,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce, a dla usług wbudowanych min 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej usługi;

11) Obsługa inżynieryjna - wg ustaleń ogólnych § 14;

12) Stawka procentowa – 30%.

§ 20. Ustalenia dla terenów U oraz U,MW

1. **Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 15.U,MW (pow. ok. 0,71 ha)**

1) Przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi realizowane jako odrębne budynki lub jako lokale wbudowane, nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami, dopuszcza się zarówno funkcje mieszkaniową jak i usługowa lub działki o funkcjach mieszanych

b) usługi z zakresu oświaty, wychowania, kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, opieki socjalnej w szczególności przedszkole, szkoła, świetlica wiejska, klub, dom seniora, dom dziennej opieki, obiekt warsztatów terapii zajęciowej, przychodnia lekarska, gabinety lekarskie, rehabilitacyjne lub inne publiczne o podobnym charakterze,

c) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże związane z funkcją podstawową, a także zieleń, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne związane z funkcją podstawową, dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe oraz infrastrukturę techniczną;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

a) nowa zabudowa oraz przebudowy istniejącego budynku - kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),

b) dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku, pod warunkiem uwzględnienia wymogów jego ochrony jako zabytku ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków; obowiązują ustalenia § 9 ust 3,

c) dopuszcza się dobudowy jednokondygnacyjnego, jednoosiowego łącznika wiążącego budynek historyczny z ewentualnymi nowymi obiektami, zalecane wykorzystanie transparentnych materiałów ścian;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) wg ustaleń ogólnych § 8,

b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu, w szczególności pokazanego na rysunku planu;

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

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kursztyn obowiązują ustalenia § 9 ust. 2,

b) budynek istniejący, wskazany na rysunku planu– zabytek figurujący w gminnej ewidencji zabytków obejmuje się ochrona, obowiązują dla niego ustalenia zawarte w § 9 ust. 3;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dla obiektów innych niż budynki oraz istniejących usytuowanych bliżej niż 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej obowiązują przepisy odrębne dot. sytuowania obiektów względem dróg publicznych,

b) gabaryty zabudowy, geometria dachów:

– wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,0 m – trzy kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak budynki gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna,

- geometria dachów – rozwiązanie dla nowej zabudowy zharmonizować z istniejącym budynkiem wskazanym do ochrony, dla nowych budynków dachy strome o nachyleniu głównych połaci 35 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, przy czym lukarny nie mogą zajmować więcej jak 30% powierzchni dachu, dla zabudowy towarzyszącej np. garażu, budynku gospodarczego – dachy dwu lub jednospadowe,

c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącym obiektem zabytkowym pod względem stosowanej kolorystyki, rozwiązań materiałowych,

d) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy 30%,

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

f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej i wodociągu, zapewniając dostęp do niej dla celów eksploatacyjnych, dopuszcza się przebudowę sieci w tym ze zmianą lokalizacji trasy;

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

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – nie określa się,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie określa się,

d) dopuszcza się łączenie istniejących działek w jeden teren inwestycyjny,

e) minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów – 6,0 m, zapewnić plac do nawracania o parametrach zgodnych z wymaganiami przepisów odrębnych ;

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

10) Obsługa komunikacyjna

a) ustala się dojazdy do terenu z drogi 04.KDW, ustala się zakaz nowych bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 230- 01.KDZ,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie ze wskaźnikami:

- dla usług kultury, domów dziennego pobytu, obiektów warsztatów terapii zajęciowych itp. usług – 1msc/ 100 m^2 pow. użytkowej, w tym min 20% dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe lecz nie mniej niż 1 miejsce,

- dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej itp. usług – 0,5msc/ 100 m^2 pow. użytkowej, w tym min 10% dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe lecz nie mniej niż 1 miejsce,
- dla usług oświaty, przedszkoli, szkol, obiektów opieki nad dziećmi, świetlic itp. - minimum 3 miejsca na 100 m^2 pow. użytkowej usługi, nie mniej jak 1 miejsce, w tym dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe min 10 % wszystkich miejsc nie mniej jak 1 miejsce, -dla innych usług - minimum 1 msc/ 50 m^2 pow. użytkowej usługi,
- min 1 msc/1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) wymóg zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów,

11) Obsługa inżynieryjna - wg ustaleń ogólnych § 14;

12) Stawka procentowa – nie dotyczy (własność terenu-Gmina Gniew lub teren nie zmienia swego dotychczasowego przeznaczenia - dz. 13/1).

2. **Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 25.U (pow. ok. 0,14 ha)**

1) Przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu kultury, kultu religijnego (istniejąca kaplica), handlu detalicznego, gastronomii, administracji, biur, usługi pocztowe, bankowe itp., z zakresu nieuciążliwego rzemiosła usługowego,

b) wyklucza się funkcję mieszkaniową,

c) wyklucza się budynki gospodarcze i wolnostojące lub dobudowane garaże, dopuszcza się zieleń urządzoną – skwer, zieleniec, dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe oraz infrastrukturę techniczną,

d) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowych handlu detalicznego, gastronomii oraz związanych z obsługą imprez kulturalnych, cyklicznych okolicznościowych itp.;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nowa zabudowa oraz przebudowy, rozbudowy istniejącego budynku - kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),

b) nakaz wzbogacenia terenu komponowaną zielenią wielowarstwową;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) wg ustaleń ogólnych § 8,

b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu, w szczególności pokazanego na rysunku planu;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kursztyn obowiązują ustalenia § 9 ust 2;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dla obiektów usytuowanych bliżej niż 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej obowiązują przepisy odrębne dot. sytuowania obiektów względem dróg publicznych,

b) gabaryty zabudowy, geometria dachów:

– wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,0m – nie więcej jak trzy kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna,

- geometria dachów – rozwiązanie dla nowej zabudowy zharmonizować z istniejącym budynkiem wskazanym do ochrony, dla nowych budynków dachy strome o nachyleniu głównych połaci 35 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, przy czym lukarny nie mogą zajmować więcej jak 30% powierzchni dachu, dla zabudowy towarzyszącej np. garażu, budynku gospodarczego – dachy dwu lub jednospadowe,

c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącym obiektem zabytkowym pod względem stosowanej kolorystyki, rozwiązań materiałowych,

d) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy 30%,

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

f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%; wskaźnik nie dotyczy działek przeznaczanych na parking – dla tego typu zagospodarowania wymagane min 5% pow. biologicznie czynnej,

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej i wodociągu, zapewniając dostęp do niej dla celów eksploatacyjnych, dopuszcza się przebudowę sieci w tym ze zmianą lokalizacji trasy,

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

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 300 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – nie określa się,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie określa się,

d) dopuszcza się łączenie istniejących działek w jeden teren inwestycyjny,

e) minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów – 6,0 m, zapewnić plac do nawracania o parametrach zgodnych z wymaganiami przepisów odrębnych;

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

10) Obsługa komunikacyjna

a) ustala się dojazdy do terenu z drogi 08.KDW lub 011.KDX, ustala się zakaz nowych bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 230- 01.KDZ,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie ze wskaźnikami:

- minimum 1 msc/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce,
- dla usług kultu religijnego (istniejąca kaplica) - minimum 5 miejsc, w tym min 1 dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe, przy czym miejsca dopuszcza się sytuować poza dz. geod. 30/1, w granicach przyległego terenu w liniach rozgraniczenia terenu 25.U oraz w terenie 23.KDP,
- dla usług handlu, biur, poczty, banku, kancelarii, rzemiosła usługowego itp. 2 msc na 100 m^2 pow. użytkowej,
- dla usług gastronomii (restauracja, bary, kawiarnie itp.) - 5 msc na 100 m^2 pow. konsumpcyjnej, nie mniej jak 1 miejsce,

c) wymóg zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów;

11) Obsługa inżynieryjna - wg ustaleń ogólnych § 14;

12) Stawka procentowa – nie dotyczy (własność terenu-Gmina Gniew oraz teren zgodny z obecnym faktycznym przeznaczeniem i zabudowany).

§ 21. Ustalenia dla terenów US oraz US,ZP

1. **Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 28.US (pow. ok. 0,59 ha)**

1) Przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji,

b) dopuszcza się sytuowanie boisk sportowych, innych terenowych urządzeń sportowych, placu zabaw, miejsc i urządzeń dla wypoczynku różnych grup wiekowych, siłowni zewnętrznych, altan i wiat rekreacyjnych, obiektów zaplecza sanitarnego itp. obiektów budowalnych,

c) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowych handlu detalicznego, gastronomii oraz związanych z obsługą imprez kulturalnych, cyklicznych okolicznościowych itp.;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zagospodarowanie kształtować na podstawie kompleksowego projektu,

b) nakaz wzbogacenia zieleni, z uwzględnieniem komponowanej roślinności wielowarstwowej, w tym wysokiej;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) wg ustaleń ogólnych § 8,

b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącej zieleni, w szczególności wzdłuż drogi wojewódzkiej oraz nakaz ochrony istniejących okazałych drzew (przy drodze 09.KDW);

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kursztyn, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2; nie występują obiekty chronione;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia § 10;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – sytuowanie obiektów budowlanych względem dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) gabaryty zabudowy, geometria dachów: wysokość zabudowy dla altan, wiat do 5,0 m, dachy dowolne,

c) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy, przy czym dla wiat, altan itp. obiektów liczona jako pow. rzutu dachów) – 2,5%,

e) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 0,03,

f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sytuowania budynków;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- nie występuje potrzeba określania;

9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;

10) Obsługa komunikacyjna:

a) ustala się dojazdy do terenu z dróg 08.KDW lub 09.KDW, nie dopuszcza się zjazdów bezpośrednich z drogi 01.KDZ,

b) w zagospodarowaniu terenu wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych dla samochodów,

c) wymóg zapewnienia miejsc parkowania dla rowerów;

11) Obsługa inżynieryjna - wg ustaleń ogólnych § 14;

12) Stawka procentowa – nie dotyczy (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu ze względu na utrzymanie dotychczasowego faktycznego przeznaczenia terenu, własność terenu- Gmina Gniew).

2. **Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 24.US,ZP (pow. ok. 0,37 ha)**

1) Przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, parkowej - komponowanej,

b) dopuszcza się sytuowanie boisk sportowych, placu zabaw, miejsc i urządzeń dla wypoczynku różnych grup wiekowych, altan i wiat rekreacyjnych itp. obiektów budowalnych,

c) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dopuszcza się budynki socjalno-sanitarne oraz magazynowe na sprzęt sportowo-rekreacyjny związane z funkcją podstawową, budynek typu świetlica wiejska,

e) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowych handlu detalicznego, gastronomii oraz związanych z obsługą imprez kulturalnych, cyklicznych okolicznościowych itp.; obiekty tymczasowe wyżej wymienione nie mogą być wykorzystywane przez okres dłuższy niż 30 dni;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zagospodarowanie kształtować na podstawie kompleksowego projektu, przy czym dopuszcza się etapowanie realizacji,

b) nakaz wzbogacenia zieleni, z uwzględnieniem komponowanej roślinności wielowarstwowej, w tym wysokiej;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) wg ustaleń ogólnych § 8,

b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kursztyn, obwiązują ustalenia § 9 ust 2, nie występują obiekty chronione;;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia § 10;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – dla budynków zgodnie z rysunkiem planu, sytuowanie obiektów budowlanych względem dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) gabaryty zabudowy, geometria dachów:

– wysokość dla obiektów tymczasowych wysokość do 5,0m npt, dla pozostałych budynków do 7,0 m n.p.t. (1 kondygnacja nadziemna), dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45 stopni, przy czym

- wysokość zabudowy dla altan, wiat do 5,0 m, dachy dowolne,

c) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy , przy czym dla wiat, altan itp. obiektów liczona jako pow. rzutu dachów) - 5%, powierzchnia zabudowy pojedynczych budynków nie większa jak 80 m^2,

d) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 0,05,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

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

a) dopuszcza się zagospodarowanie wg wspólnego projektu z terenem 25.U,

b) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejące sieci infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej, dopuszcza się ich przebudowy ze zmianą lokalizacji trasy;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - nie występuje potrzeba określania;

9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

10) Obsługa komunikacyjna:

a) ustala się dojazdy do terenu z ciągu 011.KDX lub z drogi 07.KDW, nie dopuszcza się zjazdów bezpośrednich z drogi 01.KDZ,

b) w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości minimum 6 miejsc, maksimum 30, w ogólnej liczbie miejsc zapewnić wyznaczenie min 4 miejsc dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe,

c) wymóg zapewnienia miejsc parkowania dla rowerów;

11) Obsługa inżynieryjna - wg ustaleń ogólnych § 14;

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

§ 22. Ustalenia dla terenów zieleni ZE , ZP , ZD

1. **Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 38.ZE (pow. ok. 0,67 ha), 13. ZE (pow. ok.0,01ha)**

1) Przeznaczenie terenu:

a) tereny zieleni nieurządzonej, ekologicznej, krajobrazowej,

b) dopuszcza się obiekty, niezbędne urządzenia i odcinki sieci infrastruktury technicznej,

c) wykluczone budynki oraz tymczasowe obiekty budowlane;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nakaz utrzymania i ochrony seminaturalnej roślinności, a w terenie 38.ZE istniejącego stawu;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-

a) wg ustaleń ogólnych § 8,

b) w terenie 38.ZE nakaz zachowania i pielęgnacji istniejącej zieleni stanowiącej otoczenie stawu ;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren 13.ZE położony jest w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kursztyn, obowiązują ustalenia § 9 ust. 2, nie występują obiekty chronione;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- nie występuje potrzeba określania;

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

a) sytuowanie obiektów budowalnych względem dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) gabaryty, geometria dachów – wysokość obiektów do 5 m, dachy altan, wiat dowolne,

c) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy (liczona łącznie dla altan, wiat po obrysie rzutu dachu) – 2,5%,

d) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 0,025,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz sytuowania budynków;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - nie występuje potrzeba określania;

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

10) Obsługa komunikacyjna:

a) ustala się dojazdy do terenów z drogi 04.KDW, nie dopuszcza się zjazdów do terenu 38.ZE z drogi 01.KDZ,

b) w zagospodarowaniu terenu nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;

11) Obsługa inżynieryjna - wg ustaleń ogólnych § 14;

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

2. **Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 29.ZP (pow. ok. 0,22 ha)**

1) Przeznaczenie terenu:

a) tereny zieleni urządzonej, parkowej, z dopuszczeniem urządzeń i miejsc wypoczynku dla różnych grup wiekowych,

c) dopuszcza się altany, wiaty itp. obiekty, niezbędne urządzenia i odcinki sieci infrastruktury technicznej,

b) wykluczone budynki oraz tymczasowe obiekty budowlane;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zagospodarowanie kształtować na podstawie kompleksowego projektu, z uwzględnieniem komponowanej zieleni wielowarstwowej;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) wg ustaleń ogólnych § 8,

b) nakaz zachowania istniejącego stawu,

c) nakaz zachowania i pielęgnacji istniejącej zieleni stanowiącej otoczenie stawu ;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kursztyn, obowiązują ustalenia § 9 ust. 2, nie występują obiekty chronione;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia § 10;

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

a) sytuowanie obiektów budowalnych względem dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) gabaryty, geometria dachów – wysokość obiektów do 5,0 m, dachy altan, wiat dowolne

c) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy (liczona łącznie dla altan, wiat po obrysie rzutu dachu) – 2,5%,

d) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 0,025,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz sytuowania budynków;

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

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

10) Obsługa komunikacyjna:

a) ustala się dojazdy do terenu z 09.KDW, nie dopuszcza się zjazdów z drogi 01.KDZ,

b) w zagospodarowaniu terenu nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych,

c) nakaz sytuowania miejsc postojowych dla rowerów;

11) Obsługa inżynieryjna - wg ustaleń ogólnych § 14;

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

3. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 7.ZD (pow. ok. 0,0,13 ha), 18.ZD (pow. ok. 1,92 ha), 26.ZD (pow. ok. 0,16 ha), 31.ZD (pow. ok. 0,08 ha), 33.ZD (pow. ok. 0,24 ha)**

1) Przeznaczenie terenu:

a) tereny zieleni ogródków działkowych, ogrodów przydomowych związanych z sąsiednimi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej , nie stanowiących ogrodów działkowych w rozumieniu przepisów odrębnych o rodzinnych ogrodach działkowych,

b) dopuszcza się sytuowanie altan, wiat rekreacyjnych itp. obiektów o powierzchni zabudowy nie większej jak 35 m^2 oraz urządzeń i miejsc wypoczynku dla różnych grup wiekowych,

c) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych urządzeń i odcinków sieci infrastruktury technicznej,

d) dopuszcza się zagospodarowanie zielenią urządzoną w formie parku wiejskiego, skweru, z możliwością sytuowania placów do gier i zabaw, niewielkich urządzeń sportowych,

e) wykluczone budynki (w tym gospodarcze i garaże) oraz tymczasowe obiekty budowlane;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się rewaloryzację istniejącej zieleni, zagospodarowanie rekreacyjne kształtować na podstawie kompleksowego projektu, z uwzględnieniem komponowanej zieleni wielowarstwowej;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wg ustaleń ogólnych § 8;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny 26.ZD, 33.ZD położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Kursztyn, w strefie obowiązują ustalenia § 9 ust. 2, nie występują obiekty chronione;

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- nie występuje potrzeba określania;

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

a) sytuowanie obiektów budowalnych względem dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) gabaryty, geometria dachów – wysokość obiektów do 5,0 m, dachy altan, wiat dowolne,

c) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy (liczona łącznie dla altan, wiat po obrysie rzutu dachu) – 2,5%,

d) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 0,025,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

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

a) zakaz sytuowania budynków,

b) w terenie 18.ZD obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z istniejąca siecią napowietrzną elektroenergetyczna, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1;

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

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 500 m^2,

b) minimalnej szerokości frontu i kąta położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego – dowolne,

c) dopuszcza się łączenie działek;

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

10) Obsługa komunikacyjna:

a) ustala się dojazdy do terenów z sąsiednich dróg i ciągów pieszo-jezdnych: dla 7.ZD z 02.KDD, dla 33.ZD z drogi 09.KDW, dla 31.ZD z ciągu 012.KDX, dla 26.ZD z ciągu 011.KDX, dla 18.ZD z 06.KDW lub/i ciągu 010.KDX,

b) w zagospodarowaniu terenów nie dopuszcza się lokalizacji miejsc parkingowych;

11) Obsługa inżynieryjna - wg ustaleń ogólnych § 14;

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

§ 23. Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej K, W

1. **Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 10.K (o pow. ok. 0,02 ha), 16.K (pow. ok.0,27 ha)**

1) Przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej;

2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) dopuszcza się obiekty budowlane, związane z kanalizacją sanitarną, sieci, urządzenia, przepompownie itp., a także towarzyszącą zieleń,

b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, gabaryty:

a) dopuszczalna powierzchnia zabudowy – 10 %,

b) intensywność zabudowy- nie dotyczy,

c) wysokość zabudowy- do 5,0 m,

d) minimalny powierzchnia biologicznie czynna- nie określa się,

e) gabaryty i forma zabudowy- wg potrzeb technologicznych;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustala się zakaz zabudowy nie związanej z funkcją terenu;

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie dotyczy.

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

7) Obsługa komunikacyjna i infrastruktura techniczna:

a) zakaz sytuowania miejsc postojowych,

b) dojazd dla 16.K z drogi 01.KDZ poprzez istniejący zjazd, dla 10.K z drogi 02.KDD,

c) nakaz włączenia do istniejącej sieci gminnej;

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

2. **Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 12.W (pow. ok.0,12 ha)**

1) Przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę;

2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) dopuszcza się obiekty budowlane, związane z zaopatrzeniem w wodę np. ujęcia wodne, przepompownie, pompownie wody, zbiorniki wody, hydrofornie i podobne obiekty, a także towarzyszącą zieleń,

b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, gabaryty:

a) dopuszczalna powierzchnia zabudowy – 10 %,

b) intensywność zabudowy- nie dotyczy,

c) wysokość zabudowy- do 5,0 m,

d) minimalny powierzchnia biologicznie czynna- nie określa się,

e) gabaryty i forma zabudowy- wg potrzeb technologicznych;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustala się zakaz zabudowy nie związanej z funkcją terenu; istniejące na dz. geod. 235 studnie nr 3 (oznaczenie PSH-1310067) i nr 3 (oznaczenie PSH -1310067) o udokumentowanych zasobach ujęcia wód podziemnych – do ochrony, obowiązują dla nich przepisy odrębne;

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie dotyczy;

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

7) Obsługa komunikacyjna i infrastruktura techniczna:

a) zakaz sytuowania miejsc postojowych,

b) dojazd z drogi 04.KDW,

c) nakaz włączenia do istniejącej sieci gminnej;

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

§ 24. Ustalenia dla terenów obsługi komunikacji KDP

1. **Ustalenia dla terenów obsługi komunikacji oznaczonych symbolem KDP: 21.KDP (o pow. ok. 0,27 ha), 23.KDP o pow. ok. 0,31 ha)**

1) Przeznaczenie terenu – tereny obsługi komunikacji – ogólnodostępne parkingi, zespoły garaży;

2) Sposoby zagospodarowania:

a) parkingi oraz zespoły garaży, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami oraz towarzyszącą zielenią,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, gabaryty:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – od dróg wewnętrznych, jak na rysunku planu,

b) dopuszczalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej wydzielonej pod garaż - 100 %,

b) intensywność zabudowy- minimum 0, maksimum 1,0,

c) wysokość zabudowy- do 5,0 m npt,

d) minimalny powierzchnia biologicznie czynna- nie określa się,

e) gabaryty i forma zabudowy- budynki 1 kondygnacyjne, geometria dachów dowolne lecz dla nowych zespołów jednakowe pod względem kolorystycznym, materiałowym i zastosowanej formy;

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

a) ustala się zakaz zabudowy nie związanej z funkcją terenu,

b) wskazane usunięcie obiektów dysharmonijnych i w złym stanie technicznym, wymiana kubatur na nowe obiekty,

c) dopuszcza się sytuowanie garaży bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowalnej dla pojedynczego garażu– 25 m^2,

b) minimalna szerokość działki budowlanej 3 m,

c) kąt położenia granic działki do pasa drogowego – od 80 do 100 stopni;

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

7) Obsługa komunikacyjna i infrastruktura techniczna:

a) dojazdy z sąsiednich dróg 07.KDW lub ciągów pieszo-jezdnych 010.KDX oraz 011.KDX, z nowo wydzielonych dojazdów,

b) przy realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych należy zapewnić minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej- zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14;

8) Inne ustalenia: w terenie 23.KDP nakaz zachowania istniejącej zieleni (zadrzewienia, zakrzaczenia wskazane na rysunku planu);

9) Stawka procentowa - nie dotyczy (własność Gmina Gniew).

§ 26. Ustalenia dla terenów komunikacyjnych KDZ, KDD, KDW, KDX

1. **Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem 01.KDZ (o pow. ok. 2,70 ha)**

1) Przeznaczenie terenu – tereny komunikacyjne - drogi publiczne, klasy technicznej zbiorczej, fragment drogi wojewódzkiej nr 230;

2) Sposoby zagospodarowania:

a) zagospodarowanie pasa drogowego (np. obiekty inżynierskie, zatoki autobusowe, wiaty, chodniki, odwodnienie) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą i potrzebami ruchu drogowego wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

c) dopuszcza się sytuowanie wiat przystankowych, dla wiat maksymalne wysokości 4m, pozostałe gabaryty i geometria dachu- dowolne,

d) dopuszcza się sytuowanie ciągów rowerowych; wzdłuż drogi biegnie wskazana informacyjnie na rysunku trasa rowerowa regionalna,

e) obowiązuje zasada dojazdu do nieruchomości z drogi niższej klasy lub poprzez istniejące zjazdy, dopuszcza się lokalizację zjazdów do terenów przyległych wyjątkowo w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi,

f) dopuszcza się nowe zadrzewienia wyłącznie w sytuacji niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;

3) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu, przy czym w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wsi Kursztyn dopuszcza się nienormatywne szerokości pasa drogowego; ochronie podlega historyczny przebieg drogi;

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

5) Inne ustalenia:

a) istniejące aleje i szpalery drzew wzdłuż drogi, w szczególności wskazane na rysunku stanowią zabytek wpisany do rejestru zabytków (przydrożna aleja dębowa wzdłuż drogi Janiszewo-Kursztyn-Cierzpice, nr rej A-1989) i podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzupełniających nasadzeniach wskazane zastosowanie takich gatunków jak tożsame lub lipa, dąb itp.,

b) obowiązują zapisy zawarte w § 9 ust. 2 (dot. położenia w strefie ochrony konserwatorskiej) oraz§ 10 (dot. przestrzeni publicznych),a dla alei dębowej stanowiącej zabytek zapisy zawarte w § 9 ust. 6;

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

2. **Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami 02.KDD (o pow. ok. 0,12 ha**

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

2) Sposoby zagospodarowania:

a) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

b) dopuszcza się lokalizację drogowych obiektów inżynierskich,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

d) dopuszcza się sytuowanie ciągów rowerowych,

e) dopuszcza się lokalizację zjazdów do terenów przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg;

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

4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 oraz zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

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

6) Inne ustalenia: nie określa się;

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

3. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 03.KDW (o pow. ok. 0,05 ha), 04.KDW (o pow. ok. 0,43 ha), 05.KDW (o pow. ok. 0,23 ha), 06.KDW (o pow. ok.0,29 ha), 07.KDW (o pow. ok 0,29 ha), 08.KDW (o pow. ok. 0,05 ha), 09.KDW (o pow. ok. 0,19 ha)**

1) Przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny – istniejące drogi wewnętrzne;

2) Sposoby zagospodarowania:

a) dopuszcza się lokalizację drogowych obiektów inżynierskich,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się trasy rowerowe,

d) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych oraz zieleni towarzyszącej w terenie 04.KDW w formie skweru;

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

4) Dostępność do terenów przyległych – poprzez istniejące i projektowane zjazdy, bez ograniczeń;

5) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów –zakaz sytuowania obiektów usługowo-handlowych;

6) Inne ustalenia:

a) dla części terenu 06.KDW położonych w pasie technologicznym istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych SN-15kV obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1,

b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2;

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

4. **Ustalenia dla terenu komunikacyjnego oznaczonego symbolem 010.KDX (o pow. ok. 0,25 ha), 011.KDX (o pow. ok. 0,10 ha), 012.KDX (o pow. ok. 0,02 ha)**

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

2) Sposoby zagospodarowania:

a) dopuszcza się lokalizację drogowych obiektów inżynierskich,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się lokalizację zjazdów do terenów przyległych;

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

4) Dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;

5) Inne ustalenia:

a) część terenu usytuowana w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Kursztyn (granica strefy pokazana została na rysunku planu), w granicach strefy obowiązują ustalenia zawarte w§ 9 ust. 2, ochronie podlega historyczny układ drogi, a także ewentualnie zachowane fragmenty historycznych nawierzchni,

b) ochronie podlega istniejący drzewostan, w szczególności wzdłuż 011.KDX,

c) dla części terenu 012.KDX położonych w pasie technologicznym istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych SN-15kV obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1;

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

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gniew.

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

2. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Gniew.

Z-ca Przewodniczącego Rady
Miejskiej w Gniewie

Walentyna Czapska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO KURSZTYN W STREFIE ODDZIAŁYWANIA ELEKTROWNI WIATROWYCH W GMINIE GNIEW

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100m

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr L/419/22
Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 czerwca 2022 r .

obowiązują ustalenia MPZP
uchwalonego Uchwałą Nr XIII/80/11
Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 października 2011 r.
(opublikowany w Dz. Urz. 2011.166.3546)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GNIEW
(uchwalone Uchwałą Nr XLII / 271 / 14 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22.01.2014 r. z późn. zmianami - zał. nr 3, Kierunki...)

ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW: STAN ISTNIEJĄCY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY PRZEMYSŁOWO - SKŁADOWE I PRODUKCJI ROLNEJ
- TERENY ROLNICZE I LASY

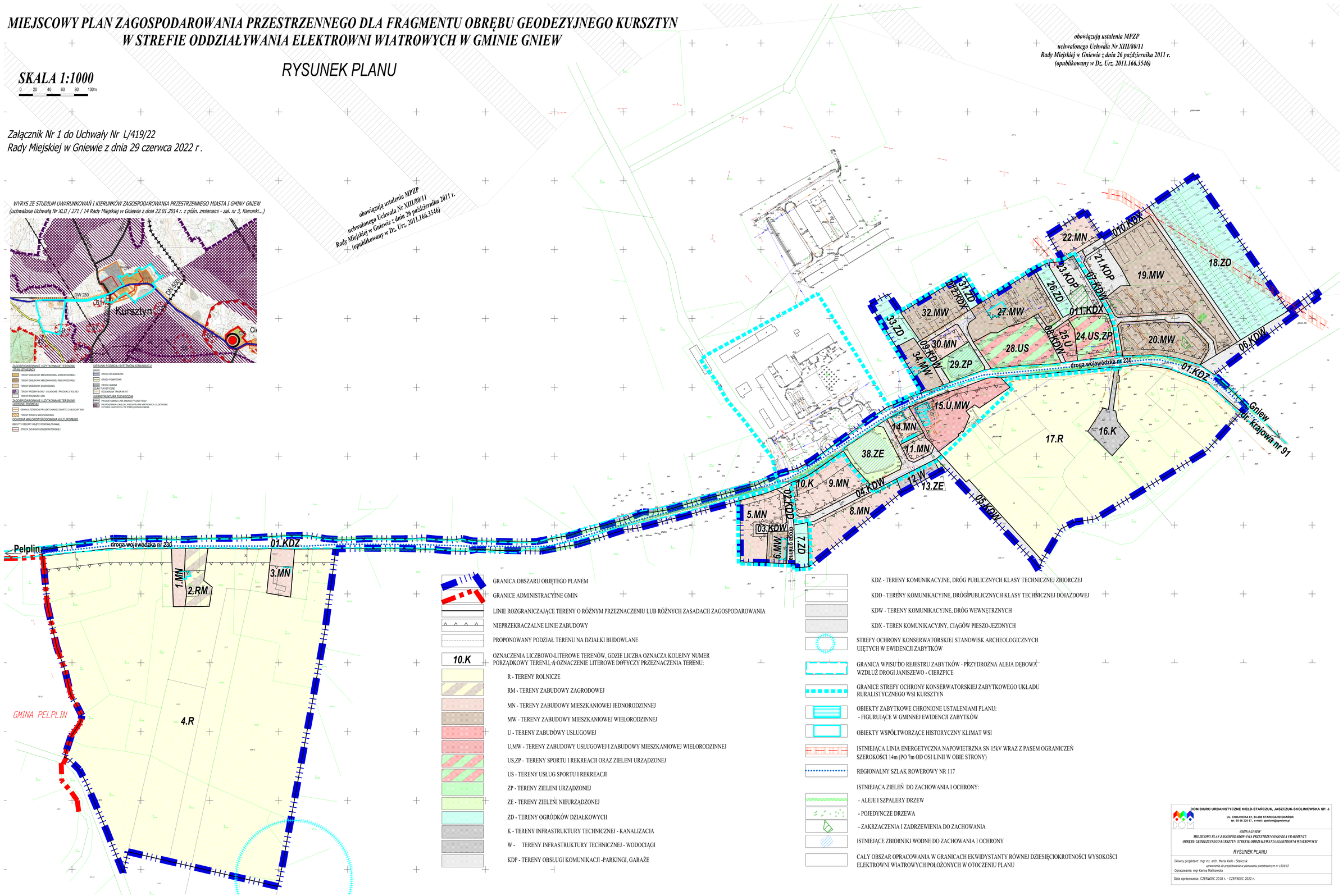
ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW: WARIANT ROZWOJU
- GRANICA TERENÓW PRODUKTOWNEJ ZWARTEJ ZABUDOWY WSI
- TERENY FUNKCJI WIELOFUNKCYJNEJ

OCHRONA WALORÓW BIOLOGICZNYCH I KULTUROWYCH

OBIEKTY I OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH
- DROGI
  - DROGA WOJEWÓDZKA
  - DROGA POWIATOWA
  - DROGA GMINNA
- SZLAKI TURYSTYCZNE
  - REGIONALNY TRASA NR 117

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA 110 kV
- PROPONOWANA LOKALIZACJA ELEKTROWNI WIATROWYCH, ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNYCH I ZE STREFĄ ODDZIAŁYWIAŃ



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE ADMINISTRACYJNE GMIN

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PROPONOWANY PODZIAŁ TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE

10.K OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE TERENÓW, GDZIE LICZBA OZNACZA KOLEJNY NUMER PORZĄDKOWY TERENU, A OZNACZENIE LITEROWE DOTYCZY PRZEZNACZENIA TERENU:

- R - TERENY ROLNICZE
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U,MW - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- US,ZP - TERENY SPORTU I REKREACJI ORAZ ZIELENI URZĄDZONEJ
- US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZE - TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- ZD - TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH
- K - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- W - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
- KDP - TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI -PARKINGI, GARAŻE
- KDZ - TERENY KOMUNIKACYJNE, DRÓG PUBLICZNYCH KLASY TECHNICZNEJ ZBIORCZEJ
- KDD - TERENY KOMUNIKACYJNE, DRÓG PUBLICZNYCH KLASY TECHNICZNEJ DOJAZDOWEJ
- KDW - TERENY KOMUNIKACYJNE, DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDX - TEREN KOMUNIKACYJNY, CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW

GRANICA WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW - PRZYDROŻNA ALEJA DĘBOWA WZDŁUŻ DROGI JANISZEWO - CIERZPICE

GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI KURSZTYN

OBIEKTY ZABYTKOWE CHRONIONE USTALENIAMI PLANU:
- FIGURUJĄCE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OBIEKTY WSPÓŁTWORZĄCE HISTORYCZNY KLIMAT WSI

ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA NAPOWIETRZNA SN 15kV WRAZ Z PASEM OGRANICZEŃ SZEROKOŚCI 14m (PO 7m OD OSI LINII W OBIE STRONY)

REGIONALNY SZLAK ROWEROWY NR 117

ISTNIEJĄCA ZIELEŃ DO ZACHOWANIA I OCHRONY:
- ALEJE I SZPALERY DRZEW
- POJEDYNCZE DRZEWA
- ZAKRZACZENIA I ZADRZEWIENIA DO ZACHOWANIA

ISTNIEJĄCE ZBIORNIKI WODNE DO ZACHOWANIA I OCHRONY

CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA W GRANICACH EKWIDYSTANTY RÓWNEJ DZIESIĘCIOKROTNOŚCI WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWYCH POŁOŻONYCH W OTOCZENIU PLANU

DOM BIURO URBANISTYCZNE KIEŁB-STAŃCZUK, JASZCZUK-SKOLIMOWSKA SP. J.
UL. CHOJNICKA 61, 83-200 STAROGARD GDAŃSKI
tel. 58 56 220 87, e-mail: pprdom@pprdom.pl

GMINA GNIEW
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO KURSZTYN STREFIE ODDZIAŁYWANIA ELEKTROWNI WIATROWYCH

RYSUNEK PLANU

Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kiełb - Stańczuk
uprawnienia do projektowania w zakresie planowania przestrzennym nr 1334/93

Opracowanie: mgr Karina Marikowska

Data opracowania: CZERWIEC 2018 r. - CZERWIEC 2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/419/22

Rady Miejskiej w Gniewie

z dnia 29 czerwca 2022 r.

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

Rada Miejska w Gniewie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kursztyn w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych w gminie Gniew

r o z s t r z y g a, co następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach **od 12 lipca 2021 r. do 10 sierpnia 2021 r.** oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. **do dnia 30 sierpnia 2021 r. wpłynęły następujące uwagi :**

1) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną z dnia 24.08.2021 r.. (wpływ do UMiG Gniew dnia 24.08.2021 r.) dot. działek geodezyjnych Nr 4 i 27/4 obręb Kursztyn i ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 35.RU (tereny obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych) oraz 36.R (tereny rolnicze) - autor uwagi wnosi o wykreślenie obszaru gospodarstwa tj. działek geodezyjnych nr 4 i 27/4 w obrębie Kursztyn z obszaru objętego opracowaniem planu.

2) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną z dnia 26.08.2021 r. (wpływ do UMiG Gniew dnia 30.08.2021 r.) dot. działek geodezyjnych Nr 4 i 27/4 obręb Kursztyn i ustaleń dla terenu 35.RU tereny obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych) oraz 36.R (tereny rolnicze) – autor uwagi wnosi o wykreślenie obszaru gospodarstwa tj. działek geodezyjnych Nr 4 i 27/4 w obrębie Kursztyn z obszaru objętego opracowaniem planu.

Uwagi uzasadnione są następująco: cyt.

„ W ślad za złożonym pismem w dniu 24.08.2021 r. dotyczącym wykreślenia obszaru mojego gospodarstwa tj. dz. ew. nr 4 i 27/4 w Kursztynie gm. Gniew i pozostawienie terenu z pominięciem zapisów ww. uchwały dla MPZP, wnoszę ponownie jak w sentencji. Po przeanalizowaniu wyłożonego projektu planu, podtrzymuję swoje stanowisko w ww. sprawie z uwagi na bardzo niekorzystne zapisy dotyczące terenu mojego gospodarstwa. Projekt planu w takim stanie narusza normy wyrażone w art. 1 ust.2 pkt 7 w zw. z art.3 ust.1 u.p.z.p. w zw. z art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 1-3 Konstytucji Rzeczpospolitej Polskiej poprzez przekroczenie władztwa planistycznego gminy na skutek nieproporcjonalnej ingerencji w sferę uprawnień właścicielskich – tj. wprowadzenie tam zakazu zabudowy służącej produkcji zwierzęcej w rozmiarach do 210 DJP, w sytuacji, gdy okoliczności nie przemawiają za tak daleko idącym ograniczeniem prawa własności w porównaniu do proporcjonalności wielkości terenu; oraz uchybienie tzw. wolności budowlanej (zasada wolności budowlanej wyrażona w art.4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

Ponadto projekt planu narusza normy wyrażone w art. 2 Konstytucji Rzeczpospolitej Polskiej (zasada ochrony interesów w toku, zasada ochrony praw nabytych, zasada lojalności władzy publicznej wobec obywatela jako komponentu zasady demokratycznego państwa prawnego) poprzez wprowadzenie zakazu odnoszącego się do wskaźnika DJP w istocie jedynie w celu udaremnienia zamiarów inwestycyjnych przyszłościowo-rozwojowych.

Reasumując, zawarte w projekcie planu zapisy uniemożliwiają rozwój mojego gospodarstwa co wiąże się jednoznacznie z brakiem dochodów przez co gospodarstwo stanie się z każdym rokiem mniej rentowne, a wręcz nieopłacalne. Sytuacja taka zmusi mnie do wystąpienia na drogę sądową w celu uzyskania odszkodowania od Urzędu Gminy Gniew w wysokości wartości mojego gospodarstwa, które szacuje się na ok. 25 000 000 zł.”

Uwagi zostały w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględnione.**

Biorąc pod uwagę stan istniejącego zagospodarowania i wniesione uwagi, nie chcąc narażać Gminy na roszczenia odszkodowawcze uwzględnia się uwagi. W wyniku ich uwzględnienia zmniejsza się zakres przestrzenny obszaru opracowania, wyłączając z niego działek Nr 4 i 27/4 obręb Kursztyn (tereny dotychczas oznaczone symbolami 35.RU i 36.R) oraz pasy drogowe dróg gminnych oznaczone w wyłożonym projekcie planu symbolami 03.KDD i 04.KDD, a także teren 37.R (fragment działki geodezyjnej Nr 21 obręb Kursztyn, także należący do gospodarstwa wnoszącego uwagę).

Rada Miejska w Gniewie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/419/22

Rady Miejskiej w Gniewie

z dnia 29 czerwca 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 2003r. 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 r. poz. 559, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r poz. 305 ze zm.)

Rada Miejska w Gniewie rozstrzyga, co następuje:

1. Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kursztyn w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych w gminie Gniew nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, takich jak budowa sieci wodociągowych czy kanalizacji sanitarnej (wieś włączona jest do systemu gminnego, obszar należy do aglomeracji Gniew z oczyszczalnią ścieków w miejscowości Ciepłe).

Przyłącza do sieci zewnętrznych oraz niezbędna inna infrastruktura techniczna realizowane będą kosztem i staraniem poszczególnych inwestorów.

2. W granicach Planu nie przewiduje się konieczności wydzielania i wykupu nieruchomości dla nowych dróg publicznych.

3. W granicach opracowania nie przewiduje się realizacji innych niż wymienionych w pkt. 1 i 2 zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/419/22
Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 29 czerwca 2022 r.
Zalacznik4.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