



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 12 stycznia 2012 r.

Poz. 117

### UCHWAŁA NR XIV/83/11 RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 28 listopada 2011 r.

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

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80 poz. 717, ze zmianami) oraz w związku z art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871 z dnia 20 lipca 2010 r.) na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Gniew, zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Gniewie Nr XIX/185/2008 z dnia 30 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Gniewie Nr XLIV/363/2010 z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie zmiany granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska w Gniewie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 2 z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew, (uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Gniewie Nr XXXIII/239/2005 z dnia 31 marca 2005 r. ze zmianami w tym zmianą uchwaloną Uchwałą Nr XI/70/2011 r. Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 11 sierpnia 2011 r.).

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec na terenie gminy Gniew, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1295 ha, obejmujący część obrębów geodezyjnych Tymawa, Jeleń, Piaseczno i Rakowiec w gminie Gniew. Granice obszaru objętego niniejszym planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:2000.

4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla lokalizacji zespołu elektrowni wiatrowych oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów;
- 3) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania;
- 4) stworzenie podstaw do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.

5. 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<sup>2</sup>) i pkt 6) (pomniki zagłady i ich strefy ochronne) ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. W obszarze planu nie występują obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych takie jak tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

7. 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.

**§ 2. 1.** Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej i graficznej planu.

2. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe. Ustalenia tekstowe planu składają się z ustaleń ogólnych, obowiązujących dla całości obszaru opracowania oraz ustaleń szczegółowych, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

3. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszaru opracowania i określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

4. Ustalenia szczegółowe, zapisane są w postaci kart terenów. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów, za wyjątkiem terenów komunikacyjnych dróg, określają:

- 1) przeznaczenie terenu / powierzchnię terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów komunikacyjnych – dróg, wydzielonych ciągów pieszych lub pieszo-jezdnym określają:

- 1) oznaczenie i przeznaczenie terenu, klasyfikację techniczno-funkcjonalną;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

5) inne ustalenia;

6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Integralną częścią uchwały jest:

1) zał. nr 1- załącznik graficzny w skali 1:2000, rysunek planu;

2) zał. nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) zał. nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

7. Część tekstowa planu składa się z następujących rozdziałów:

1) rozdział 1- przepisy ogólne §1 - §3;

2) rozdział 2- ustalenia ogólne §4 - §14;

3) rozdział 3- ustalenia szczegółowe §15 - §16;

4) rozdział 4 – ochrona gruntów rolnych § 17;

5) rozdział 5 – przepisy końcowe §18 - §20.

8. Następujące oznaczenia graficzne występujące na zał. nr 1 – rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice opracowania planu;

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

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - orientacyjne, do uściślenia w kolejnych etapach inwestycyjnych (dot. dróg wewnętrznych dla elektrowni wiatrowych) lub zgodnie ze stanem faktycznym (dot. wód)

4) oznaczenia liczbowo - literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, identyfikujące teren, gdzie oznaczenie cyfrowe – nr kolejny terenu, a oznaczenie literowe- podstawowe przeznaczenie terenu, gdzie:

a) MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) MN, U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

d) U – tereny zabudowy usługowej,

e) UO - tereny zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty i wychowania,

f) UK - tereny usług kultury, kultu religijnego,

g) US – tereny sportu i rekreacji oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,

h) UT – tereny usług turystyki,

i) P – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysł, budownictwo, składy, magazyny,

j) RM – tereny zabudowy zagrodowej,

k) RU – tereny zabudowy związanej z obsługą rolnictwa,

l) R - tereny rolnicze,

m) ZL – tereny zieleni leśnej,

n) ZP – tereny zieleni urządzonej, parki, skwery, zieleńce,

o) ZC – tereny zieleni cmentarnej,

p) WS – tereny wód powierzchniowych- jeziora, cieki,

q) IW – tereny infrastruktury technicznej, zaopatrzenia w wodę,

- r) IE – tereny infrastruktury technicznej, zaopatrzenia w energię elektryczną (np. stacje transformatorowe, główne punkty zasilania),
  - s) EW – tereny infrastruktury technicznej związane z zespołem elektrowni wiatrowych,
  - t) PG – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, obszar i teren górniczy eksploatacji złoża kruszywa-piasku
  - u) KDGP – tereny dróg publicznych, droga główna przyśpieszona,
  - v) KDZ – tereny dróg publicznych, droga zbiorcza,
  - w) KDL - tereny dróg publicznych, droga lokalna,
  - x) KDD – tereny dróg publicznych, droga dojazdowa,
  - y) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - z) KDWE – tereny dróg wewnętrznych dla potrzeb elektrowni wiatrowych,
    - aa) KDX – tereny ciągów pieszo-jezdnych i pieszych,
    - bb) KDP – tereny parkingów.
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego;
  - 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji, z zakazem sytuowania nowej zabudowy;
  - 8) granica strefy ochrony archeologicznej;
  - 9) granica strefy ochrony archeologicznej wpisanej do rejestru zabytków;
  - 10) zespoły i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
  - 11) zespoły i obiekty zabytkowe w gminnej ewidencji zabytków i inne (np. wg wytycznych konserwatora zabytków) podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu;
  - 12) pomnik przyrody – do ochrony;
  - 13) granica Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 14) granica obszaru Natura 2000 OSOP- PLH 220033 „Dolna Wisła”;
  - 15) punkt widokowy – do zachowania;
  - 16) wymagany w urządzeniu terenu pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
  - 17) tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się ziemi (o spadkach powyżej 15stopni);
  - 18) linia energetyczna SN ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu;
  - 19) linia energetyczna WN 110kV projektowana ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu;
  - 20) strefa ograniczeń w lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie linii energetycznych istniejących (obowiązuje do czasu skablowania linii lub jej przeniesienia w inną lokalizację);
  - 21) istniejący gazociąg wc DN500 wraz ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu;
  - 22) istniejący gazociąg wc DN80 wraz ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu;
  - 23) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu wokół cmentarza – 50 m od granic działki cmentarza;
  - 24) trasa ciągu pieszego wymagana w urządzeniu terenu;
  - 25) strefa zakazu zabudowy ze względu na prognozowany hałas przekraczający 45dB;

Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

9. 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, małej architektury, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej.

10. Linie rozgraniczające dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek, a w przypadku linii nie biegnących wzdłuż granic działek należy je określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu. Linie rozgraniczające określone na rysunku planu jako orientacyjne mogą ulegać niewielkim zmianom / korektom zgodnie ze stanem faktycznym (dot. linii od wód powierzchniowych – jezior, oczek wodnych) lub zgodnie z projektami budowlanymi (dot. linii ewentualnie wydzielanych dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW dla obsługi elektrowni wiatrowych w terenach EW lub w gruntach rolnych).

### § 3.

Uchwała się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy [powierzchnia zabudowy terenu] - rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy (tj. powierzchni terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni) do powierzchni działki lub terenu, wyrażony w procentach [%];
- 2) działka budowlana – nieruchomość gruntowa (składająca się z jednej lub więcej działek gruntu) stanowiąca integralną całość przestrzenną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów szczególnych;
- 3) elektrownia wiatrowa – urządzenie elektrotechniczne, (część budowlana- fundament, wieża, część technologiczna- gondola z generatorem prądu i rotor-śmigło) wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, stanowiąca techniczne urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną, umieszczona na wieży stalowej o konstrukcji rurowej, pełnościennej; wysokość całkowita elektrowni – to wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu do elektrowni do końca łopaty wirnika w jej najwyższym położeniu;
- 4) facjata - pomieszczenie mieszkalne w kondygnacji strychowej, którego okna przebite przez połacie dachu, ujęte są we własne ścianki, nakryte osobnym daszkiem prostopadłym do kalenicy dachu głównego;
- 5) główna bryła budynku – zasadnicza bryła budynku stanowiąca min 80% powierzchni zabudowy budynku, nie stanowiącą głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp.;
- 6) kąć nachylenia dachu : kąć pochylenia płaszczyzny głównych połączeń względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku, przy czym dach wielospadowy to dach o minimum dwóch kierunkach spadku; kąć nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: daszki facjat, lukarn, naczółki, zadaszenie wejść, zadaszenie ogrodów zimowych; dachy o kącie nachylenia poniżej 12 stopni uznane są za dachy płaskie;
- 7) miejsce postojowe - rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 8) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej procent [%] powierzchni stanowiącej teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm) obowiązującego w dniu uchwalenia planu [teren biologicznie czynny - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie];
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków budowanych lub rozbudowywanych (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, 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.;

- 10) obiekty infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 11) park elektrowni wiatrowych, farma wiatrowa - połączone i współpracujące ze sobą elektrownie wiatrowe, przyłączone do jednego głównego punktu odbioru, obsługiwane przez jednego operatora i stanowiące całościowy funkcjonalnie zespół techniczny wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną drogową oraz przyłączeniową, służący produkcji energii elektrycznej; infrastrukturę drogową trwałą tworzą drogi dojazdowe na teren farmy łączące elektrownie wiatrowe z drogą publiczną, drogi dojazdowe na terenie farmy prowadzące do poszczególnych elektrowni oraz place manewrowe; infrastrukturę drogową czasową tworzą tymczasowe drogi dojazdowe, place manewrowe, montażowe i place składowe likwidowane po zakończeniu robót budowlanych; infrastrukturę przyłączeniową wewnętrzną tworzą kable energetyczne podziemne i/lub napowietrzne prowadzące prąd średniego napięcia od poszczególnych generatorów elektrowni wiatrowych poprzez wieżę wiatraka i teren farmy wiatrowej do punktu zbiorczego – stacji transformatorowej -GPZ farmy bądź bezpośrednio do miejsca przyłączenia farmy do sieci elektroenergetycznej, maszty pomiarowe, a także kable światłowodowe łączące poszczególne elektrownie z centrum zarządzania i inne urządzenia techniczne służące zapewnieniu funkcjonowania farmy elektrowni wiatrowych; przebieg infrastruktury przyłączeniowej wewnętrznej określany jest w projekcie budowlanym farmy wiatrowej; infrastruktura przyłączeniowa zewnętrzna – kabel lub linia napowietrzna łącząca GPZ wewnętrzny farmy z krajowym systemem elektroenergetycznym w miejscu przyłączenia;
- 12) przepisy szczególne i odrebne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi (np. warunkami techniczno-budowlanymi) oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 13) przestrzeń publiczna – obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne, określony w planie;
- 14) reklamy, urządzenia reklamowe – wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, np. tablica reklamowa, szyld reklamowy (z wyłączeniem szyldów o pow. do 0,3 m<sup>2</sup>), napis o powierzchni ponad 1 m<sup>2</sup>, umieszczony na budynku, a nie przewidziany pierwotnie jako jego integralna część, bądź umieszczony na innym obiekcie budowlanym lub będący w całości obiektem budowlanym - reklamą wolnostojącą; nie dotyczy znaków w rozumieniu przepisów oznakach i sygnałach lub znaków, tablic informujących o obiektach użyteczności publicznej;
- 15) stawka procentowa – wysokość stawki, wyrażona 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;
- 16) strefa ochrony konserwatorskiej – strefa wyznaczona na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dla ochrony układu ruralistycznego wsi lub wybranych obszarów i obiektów, ich otoczenia oraz krajobrazu kulturowego wsi; w obrębie wyznaczonych stref plan ustala obowiązujące w nich zasady zagospodarowania i zabudowy;
- 17) 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;
- 18) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym – rozumie się przez to urządzenia budowlane, o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, ze zm) [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania

obiekty zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];

- 19) usługi - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie zaś wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 20) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej - usługi które z racji charakteru i skali nie stanowią uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, między innymi nie powodują przekroczenia normatywnych wielkości emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza, promieniowania itp. oraz nie generują nadmiernego ruchu komunikacyjnego;
- 21) wartościowy drzewostan – pojedyncze drzewa, ich grupy i aleje położone poza lasami, na usunięcie których wymagane jest zezwolenie zgodnie z przepisami prawa ustawa o ochronie przyrody);
- 22) wysokość zabudowy - rozumie się przez to wysokość podaną w metrach - wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę powierzchnię maszynowni dźwigów, i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi (tj. zgodnie z obowiązującą w dniu uchwalenia planu definicją w brzmieniu rozporządzenia dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie); wysokość wyrażona ilością kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 23) zabudowa - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach;
- 24) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - zabudowa mieszkaniowa, z dopuszczeniem usług towarzyszących na maksimum 30% powierzchni całkowitej zgodnie z definicją budynku jednorodzinnego zawartą w przepisach szczególnych, o maksimum 2 lokalach mieszkalnych; przy czym w obrębie jednej działki budowlanej dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 25) zabudowa zagrodowa - zespół zabudowy związanej z rodzinnym gospodarstwem rolnym, leśnym, hodowlanym lub ogrodniczym (gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego – osoba fizyczna prowadząca osobiście gospodarstwo rolne), na który składa się między innymi budynek mieszkalny i budynki gospodarcze oraz inwentarskie typu: obora, stajnia, szklarnia, stajnia, stodoła, garaż, wiata na maszyny rolnicze, budynek gospodarczo - magazynowy związany z prowadzoną produkcją rolniczą, a także niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa budowlę rolnicze.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

### **§ 4. Przeznaczenie terenów**

1. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu ustala się przeznaczenie terenu, dominującą funkcję, a także w zależności od potrzeb funkcję, przeznaczenie uzupełniające, dodatkowe określone w ustaleniach szczegółowych w §15 i 16. Ustala się dla poszczególnych rodzajów przeznaczeń następujący zakres dopuszczalnych funkcji, rodzajów zabudowy oraz sposobów użytkowania:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - b) istniejące budynki zagrodowe – w tym gospodarcze, inwentarskie oraz towarzyszące im budowlę rolnicze,
  - c) dopuszcza się sytuowanie wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej – zajmującej do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego,

- d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
  - e) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,
  - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu.
- 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
  - b) dopuszcza się sytuowanie wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej – zajmującej do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego,
  - c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,
  - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu.
- 3) MN, U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - b) budynki usługowe z zakresu usług nieuciążliwych,
  - c) istniejące budynki zagrodowe – w tym gospodarcze, inwentarskie oraz towarzyszące im budowle rolnicze,
  - d) dopuszcza się sytuowanie wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej – zajmującej do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego,
  - e) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
  - f) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,
  - g) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu,
  - h) dopuszcza się sytuowanie na działce zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.
- 4) U – tereny zabudowy usługowej:
- a) obejmują tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, komercyjnych bądź rzemiosła usługowego, dopuszcza się sytuowanie zieleni towarzyszącej oraz parkingów urządzonych na terenie,
  - b) dopuszczalne sytuowanie budynków usługowych z zakresu usług nieuciążliwych,
  - c) budynki mieszkalne jako towarzyszące funkcji usługowej – integralnie związane z prowadzoną działalnością lub dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych prowadzącego / właściciela usług; dopuszcza się także funkcje mieszkalne w formie wbudowanej w obiekty usługowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wykluczono funkcji mieszkalnej;
  - d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki, w tym obiekty magazynowe związane z funkcją podstawową,
  - e) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,
  - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu.
- 5) UO- tereny usług z zakresu oświaty i wychowania:



- a) obejmują tereny zabudowy usługowej z zakresu edukacji (np. przedszkola, szkoły z wyjątkiem szkół wyższych, a także obiekty do nich podobne), obiekty kształcenia dodatkowego, w których prowadzi się kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, kursy i szkolenia, działalność wspomagającą proces nauczania, a także obiekty podobne, wraz z obiektami i urządzeniami pomocniczymi, z dopuszczeniem lokalizacji mieszkań jedynie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wykluczono funkcji mieszkalnej, dopuszcza się także funkcje mieszkalne w formie wbudowanej w obiekty usługowe,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
  - c) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w szczególności place zabaw dla dzieci, zieleńce, boiska sportowe,
  - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu.
- 6) UK – tereny usług z zakresu usług kultury i kultu religijnego:
- a) obejmują tereny zabudowy usługowej z zakresu kultury, takie jak np. widowiskowe obiekty kultury, obiekty upowszechniania kultury (np. domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby, świetlice itp.), obiekty wystawiennicze (np. galerie, sale wystawowe, muzea, itp.), obiekty sakralne (np. świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych, w tym plebanie, domy parafialne, kaplice, domy katechetyczne itp.), pracownie artystyczne, obiekty imprez plenerowych (np. amfiteatry, obiekty i urządzone miejsca przystosowane do organizowania imprez plenerowych, wydarzeń kulturalnych itp.), wraz z urządzeniami i obiektami pomocniczymi; z dopuszczeniem lokalizacji mieszkań jedynie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wykluczono funkcji mieszkalnej, dopuszcza się także funkcje mieszkalne w formie wbudowanej w obiekty usługowe,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
  - c) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w szczególności place zabaw dla dzieci, zieleńce,
  - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu.
- 7) UT – tereny usług turystyki:
- a) budynki usługowe w szczególności takie jak pensjonat, hotel, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, obiekty agroturystyki, obiekty związane z turystyką i wypoczynkiem konnym,
  - b) budynki mieszkalne jako towarzyszące funkcji usługowej – integralnie związane z prowadzoną działalnością; dopuszcza się także funkcje mieszkalne w formie wbudowanej w obiekty usługowe,
  - c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w szczególności place zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne, zieleńce,
  - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu.
- 8) US – tereny sportu i rekreacji oraz rekreacyjno-wypoczynkowe:
- a) obejmują tereny zabudowy usługowej z zakresu sportu, rekreacji i wypoczynku, dopuszczalne sytuowanie budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności boisk sportowych, placów zabaw, tras biegowych, skoczni lekkoatletycznych, kortów tenisowych i podobnych obiektów sportowych na wolnym powietrzu, ośrodki sportowe, parki rozrywki, łąki rekreacyjne, wraz z urządzeniami i obiektami pomocniczymi,
  - b) budynki zaplecza – szatnie, magazynki sprzętu, zaplecze socjalne itp.,
  - c) wyklucza się budynki mieszkalne, gospodarcze nie związane z zapleczem, wyklucza się garaże jako obiekty wolnostojące,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,

- e) zieleń komponowana służąca rekreacji i wypoczynkowi,
  - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu.
- 9) P – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, przemysł, budownictwo, składy, magazyny:
- a) obejmują tereny techniczno-produkcyjne, związane z sytuowaniem obiektów produkcyjnych (różnorodna działalność wytwórcza), baz budowlanych i sprzętowych, składów, magazynów i placów składowych, handlu hurtowego, a także obiekty do nich podobne, wraz z urządzeniami i obiektami pomocniczymi,
  - b) budynki produkcyjne, magazynowe, usługowe, zaplecza technicznego,
  - c) budynki mieszkalne wyłącznie jako towarzyszące – integralnie związane z prowadzoną działalnością; dopuszcza się także funkcje mieszkalne w formie wbudowanej w obiekty usługowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wprowadzono zakazu ich sytuowania,
  - d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla użytkowników działki,
  - e) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w tym place składowe, parkingi itp. związane z funkcją podstawową,
  - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu.
- 10) PG – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, obszary i tereny górnicze - eksploatacji złoża kruszywa-piasku:
- a) tereny wykorzystywane jako tereny eksploatacji złóż kruszyw wg wydanych koncesji na wydobywanie, stosownie do ustanowionych terenów i obszarów górniczych.
- 11) RM – tereny zabudowy zagrodowej:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne związane z prowadzonym gospodarstwem rolnym,
  - b) budynki gospodarcze, inwentarskie oraz towarzyszące im budowle rolnicze,
  - c) dopuszcza się sytuowanie wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej – zajmującej do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego,
  - d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
  - e) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,
  - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu.
- 12) RU – tereny zabudowy związanej z obsługą rolnictwa:
- a) wyklucza się sytuowanie nowych budynków mieszkalnych,
  - b) budynki produkcyjne, techniczne, magazynowe związane z obsługą rolnictwa;
  - c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,
  - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu.
- 13) R – tereny rolnicze:
- a) obejmują tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, upraw polowych i sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, z dopuszczeniem obiektów chowu i hodowli zwierząt, inne tereny o podobnym charakterze;
  - b) dolesienia dopuszczalne wyłącznie o ile w ustaleniach szczegółowych nie wprowadzono ich zakazu,

- c) budynki, inne obiekty i urządzenia związane z produkcją rolniczą, hodowlaną, ogrodniczą i sadowniczą w obszarach, dla których plan nie ustanawia zakazu zabudowy, z wykluczeniem budynków mieszkalnych (te dopuszcza się sytuować w granicach terenów RM);
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,
  - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu istniejące oraz projektowane - nie wymagające trwałego wyłączenia z produkcji rolnej,
  - f) w obszarach z ustanowionym zakazem zabudowy ze względu na potencjalne oddziaływanie elektrowni wiatrowych dopuszcza się sytuowanie związanych z farmą wiatrową obiektów infrastruktury technicznej (w szczególności linii energetycznych kablowych SN lub napowietrznych SN, kablowych linii 110kV, linii teletransmisyjnych), tymczasowych dróg i placów montażowych związanych z elektrowniami wiatrowymi, zakaz sytuowania zabudowy zagrodowej, w tym budynków, budowli i urządzeń kolizyjnych z zespołem elektrowni,
  - g) zakaz zalesień gruntów rolnych, chyba że w ustaleniach szczegółowych dopuszczono zagospodarowanie w postaci zalesień,
  - h) dopuszcza się wydobywanie kruszyw naturalnych - piasku w obszarach, dla których uzyskano koncesje na wydobycie, w szczególności wskazanych na rysunku planu .
- 14) ZL – tereny leśne:
- a) lasy, zadrzewienia, obiekty i urządzenia służące turystyce i rekreacji nie wymagające uzyskania zgód na cele nieleśne, z dopuszczeniem sytuowania urządzeń służących turystyce oraz funkcjom wypoczynkowo-rekreacyjnym takich jak np. parkingi, pola biwakowe, wieże widokowe, kładki, szlaki turystyczne, ścieżki dydaktyczne, miejsca widokowe,
  - b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej istniejące oraz projektowane niezbędne - nie wymagające trwałego wyłączenia z produkcji leśnej,
  - c) wyklucza się sytuowanie budynków.
- 15) ZP- tereny zieleni urządzonej, skwery, parki, zieleńce:
- a) naturalna i komponowana zieleń wysoka i niska, zbiorniki wodne,
  - b) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w szczególności ścieżki piesze, rowerowe, place zabaw, terenowe urządzenia rekreacyjne, mała architektura,
  - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - d) wyklucza się sytuowanie budynków.
- 16) ZC – tereny zieleni cmentarnej:
- a) obiekty i urządzenia niezbędne dla pełnienia funkcji cmentarza, zieleń komponowana, mała architektura,
  - b) dopuszcza się obiekt kaplicy,
  - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu,
  - d) wyklucza się miejsca parkingowe w granicach terenu.
- 17) WS – tereny wód powierzchniowych, jeziora, ciek wodne.
- 18) IW – tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- obejmujące tereny z obiektami i urządzeniami związanymi z zaopatrzeniem w wodę, np. ujęcia wody, przepompownie, pompownie wody, zbiorniki wody, hydroformie, a także obiekty do nich podobne, zieleń towarzyszącą.
- 19) IE- tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- obejmujące tereny z obiektami i urządzeniami związanymi z zaopatrzeniem w energię np. stacje transformatorowe, główne punkty zasilania wewnętrzne zespołu elektrowni wiatrowych a także obiekty do nich podobne.
- 20) EW – tereny infrastruktury technicznej związanej z zespołem (parkiem, farmą) elektrowni wiatrowych:

- a) teren dopuszczalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych, dróg dojazdowych do elektrowni (stałych i czasowych), placów montażowych i składowych, obiektów infrastruktury drogowej towarzyszącej oraz infrastruktury przyłączeniowej wewnętrznej i zewnętrznej związanej z zespołem elektrowni, innej infrastruktury technicznej związanej z farmą elektrowni wiatrowych,
  - b) poza terenem zajęтым bezpośrednio na elektrownię, drogę dojazdową i plac manewrowy dopuszcza się użytkowanie rolne terenu,
  - c) zakaz sytuowania zabudowy zagrodowej, w tym budynków, budowli i urządzeń kolizyjnych z zespołem elektrowni,
  - d) zakaz zalesień;
- 21) KDGP – tereny komunikacji, dróg publicznych, droga główna przyśpieszona;
  - 22) KDZ- tereny komunikacji, dróg publicznych, droga zbiorcza;
  - 23) KDL- tereny komunikacji, dróg publicznych, droga lokalna;
  - 24) KDD- tereny komunikacji, dróg publicznych, droga dojazdowa;
  - 25) KDW- tereny komunikacji, dróg wewnętrznych, w tym związanych z zespołem (parkiem, farmą) elektrowni wiatrowych;
  - 26) KDWE- tereny komunikacji, dróg wewnętrznych związanych z zespołem (parkiem, farmą) elektrowni wiatrowych
  - 27) KDX- tereny komunikacji, ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze;
  - 28) KDP- tereny komunikacji, ogólnodostępne parkingi;

W sytuacji, gdy dla danego terenu dopuszcza się kilka rodzajów przeznaczeń, wymienia się je po przecinku (np. ZP, US - oznacza tereny zieleni urządzonej i/lub usług sportu i rekreacji).

#### § 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) zabytkowy układ ruralistyczny wsi Tymawa;
- 2) układ ruralistyczny wsi Jeleń;
- 3) zespoły zabudowy i pojedyncze obiekty architektoniczne o wartościach kulturowych; zasady ich ochrony określone są w §7 niniejszej Uchwały.

2. Ustala się strefy ochrony ekspozycji układów ruralistycznych wsi Tymawa i Piaseczno (zwarta zabudowa wsi historycznej - poza granicami planu), w strefach tych obowiązuje zakaz sytuowania zalesień, reklam wielkoformatowych, wszelkich nowych budynków oraz budowli przesłaniających ekspozycję / widok na zespół zabudowy wsi i jej panoramę lub powodujących obniżenie walorów krajobrazowych. Zasięgi stref pokazano na rysunku planu.

3. Wymagane jest zagospodarowanie terenów z zachowaniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu. Istniejąca zieleń wysoka stanowiąca wartościowy drzewostan w postaci grupy drzew, pojedynczych okazów drzew lub szpaleru drzew – zadrzewienia wzdłuż dróg podlega ochronie w całym obszarze planu.

4. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy, dopuszcza się zmianę geometrii (kształtu) dachu pod warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków pod warunkiem spełnienia wymagań określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych zgodnie z §15. Nowa zabudowa uzupełniająca zespół zabudowy, dobudowa, rozbudowa, nadbudowa powinna harmonijnie wpisywać się w istniejące zagospodarowanie.

5. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Tymawa oraz wsi Jeleń (granice pokazano na rysunku planu) ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej (MW, MN), mieszkaniowo - usługowej (MN, U), usługowo-mieszkaniowej (U,MN) i usługowej (U, UO, UK, UT) oraz budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej (RM):

- 1) nakaz stosowania wykończeń elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej, agresywnej kolorystyki;
- 3) nakaz stosowania w zakresie pokrycia dachów ujednoliconej kolorystyki w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, czerni.

6. Dla zespołu elektrowni wiatrowych (w terenach EW) ustala się:

- 1) wymóg zastosowania jednakowej, niejaskrawej kolorystyki elektrowni wiatrowych;
- 2) wymóg zastosowania elektrowni wiatrowych o zbliżonym wyglądzie i wielkości w całym zespole - parku elektrowni wiatrowych;
- 3) zakaz umieszczania reklam, za wyjątkiem oznaczeń (logo) producenta lub inwestora bądź właściciela urządzeń.

7. Szczegółowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla wydzielonych terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w §15, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

#### § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz mieszkaniowo-usługową wprowadza się obowiązek uwzględnienia w ich projektach zagospodarowania terenu lub działki zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
- 3) w obszarze planu nakazuje się utrzymanie i ochronę cech morfologiczno-krajobrazowych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu.

2. Plan ustala następujące zasady ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla terenów o następujących funkcjach:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych symbolami MN- od 01.MN do 25.MN oraz od 195.MN do 200.MN) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) - jak dla zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, określonych w ustawie Prawo ochrony środowiska oraz przepisach odrębnych<sup>1)</sup> obowiązujących w dniu uchwalania planu;
- 2) dla terenów zabudowy zagrodowej (oznaczonych symbolami RM) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, określonych w ustawie Prawo ochrony środowiska oraz przepisach odrębnych obowiązujących w dniu uchwalania planu<sup>2)</sup> ;
- 3) dla terenów zieleni urządzonej – parków (oznaczonych symbolem ZP) oraz terenów sportowo-rekreacyjnych (ZP,US oraz US)– jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem, określonych w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 4) dla terenów zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej (oznaczonej jako MN,U lub U,MN) oraz dla pozostałych nie wymienionych w pkt 1) terenów MN położonych w zwartej zabudowie wsi Tymawa oraz wsi Jeleń, ze względu na dopuszczenie w nich funkcji usługowych towarzyszących – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych określonych w ustawie Prawo ochrony środowiska oraz przepisach odrębnych.

<sup>1)</sup> Rozp. Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – Dz. U. Nr 120 poz. 826

<sup>2)</sup> Rozp. Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku –Dz. U. Nr 120 poz. 826

3. W granicach planu występują obszary objęte ochroną w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody lub planowane do ochrony, w tym poprzez ustalenia planu – granice obszarów i lokalizacje obiektów pokazano na załączniku graficznym - rysunku planu :

- 1) fragment w północnej części obszaru planu znajduje się w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują w nim zakazy i nakazy zagospodarowania wg Uchwały Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 80, poz. 1455);
- 2) pomniki przyrody (sąsiedztwo kościoła w Tymawie);
- 3) w sąsiedztwie granic planu znajduje się obszar Natura 2000 – PLH 220033 Dolna Wisła;
- 4) obszar planu w całości znajduje się w granicach postulowanego wg planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego z 2009r parku krajobrazowego Dolnej Wisły (w granicach maksymalnych), jego szczegółowe granice ani zasady zagospodarowania nie zostały ustalone;
- 5) lasy i zadrzewienia;
- 6) zielen śródpolna (w tym torfowiska, czyźnie, o charakterze nieużytków itp.) cenna przyrodniczo;
- 7) zielen wysoka, w tym historyczna zielen w siedliskach oraz wzdłuż dróg i w pozostałościach dawnych założeń parkowych.

4. W wymienionych w ust. 3 pkt 1, 2,3 obszarach obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody, rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy oraz ustalone w przepisach prawa miejscowego, w przypadku zmiany, bądź uchylecia aktów prawnych dotyczących zasad obowiązujących na obszarach chronionych przyrodniczo na obszarze planu obowiązują zasady określone w przywołanych powyżej aktach prawnych na dzień uchwalenia planu.

5. W terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (MN, MW, MN,U lub U,MN), oraz w granicach terenów zieleni urządzonej i terenach sportowo-rekreacyjnych (ZP i ZP,US) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji zaliczanych według przepisów odrębnych do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko (nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej podziemnej i dróg).

6. Dla nowego zainwestowania ustala się nakaz lokalizacji zieleni towarzyszącej w ramach powierzchni biologicznie czynnej w formie zwartych biogrup zieleni - w tym drzew i krzewów, przy czym nowo wprowadzane gatunki winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

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

9. W terenach usytuowanych wzdłuż drogi krajowej nr 91 (KDGP- poza granicami opracowania) oraz drogi krajowej 90 (planowana KDGP, w terenach obowiązującego mpzp) zastosowane rozwiązania projektowe budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. Zmiana stosunków wodnych wynikająca z realizacji inwestycji nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

11. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty, itp. biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

12. Przy wdrażaniu ustaleń planu należy zapewnić uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt, grzybów (stosownie do odpowiednich rozporządzeń Min. Środowiska w tym zakresie)<sup>3)</sup>.

13. Dla istniejącej zieleni wysokiej w granicach planu ustala się nakaz ochrony i zachowania, ustala się zakaz wycinki wartościowego drzewostanu (z wyjątkiem cięć sanitarnych).

### **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W obszarze objętym planem znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków - kościół parafialny p.w. Św. Michała Archanioła z 1665r. w Tymawie, nr rej. 808 (dawny numer 708, wpis z 17.11.1974 r.)

Lokalizacja obiektu pokazana została na rysunku planu - zał. nr 1 do niniejszej uchwały.

Wszelkie działania (w tym: prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku, prowadzenie konserwatorskich badań zabytku, prowadzenie badań architektonicznych zabytku, prowadzenie badań archeologicznych, przemieszczanie zabytku nieruchomego, dokonywanie podziału zabytku nieruchomego, zmiana korzystania z zabytku lub jego przeznaczenia, umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam, napisów, podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku) w obrębie obiektów objętych ochroną konserwatorską prowadzone mogą być wyłącznie na podstawie pozwolenia i pod nadzorem wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. W granicach planu znajdują się strefy ochrony archeologicznej, o zasięgu pokazanym na rysunku planu, obejmujące :

- 1) osada wielokulturowa , wpisana do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją nr 132/Archeol. z dnia 25.03.1971r.;
- 2) osada datowana na okres wczesnej epoki żelaza i późnego średniowiecza, znajdująca się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. Przedmiotem ochrony w wymienionych w ust. 2 archeologicznych strefach ochrony konserwatorskiej są mogące się w niej znajdować nieruchomości zabytki archeologiczne. Dla obiektów archeologicznych i ich stref ochrony obowiązuje wymóg uzyskania opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku. W strefach, dla wszystkich inwestycji w nich lokalizowanych, obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i inwestycyjnych bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, który określi inwestorowi w wydanym pozwoleniu zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu.

4. Ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu następujące obiekty zabytkowe, figurujące w gminnej ewidencji zabytków<sup>4)</sup> :

- 1) w miejscowości Jeleń – budynki mieszkalne nr 19, 27, 29, 30 (+ budynek gospodarczy), 31, 32, 33, 34, 37 (dawna szkoła, potem przedszkole), 72, 73, 79, 80, 86;
- 2) w miejscowości Rakowiec – budynki mieszkalne nr 8 (wraz ze stodołą), 28, 31, 33, 35, 64, 96, 97, 106;
- 3) w miejscowości Tymawa – cmentarz katolicki (z kaplicą cmentarną, murem cmentarnym, bramą wejściową i układem zieleni), plebania, dawna kuźnia, budynki mieszkalne nr 17, 24 (z budynkami gospodarczymi) 28, 36, 40, 41, 49.

Zestawienie w/w obiektów zawiera tabela:

Lp	miejscowość	Nr działki	obiekt	Identyfikator GEZ (Gminnej ewidencji zabytków)
----	-------------	------------	--------	---

<sup>3)</sup> Rozp. Ministra Środowiska z dnia 9 lica 2004r w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764), Rozp. Min. Środowiska z dnia 9 lica 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz.U. Nr168, poz. 1765), Rozp. Min.Środowiska z dnia 28 września 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz.U. Nr 220, poz. 2237)

<sup>4)</sup> Gminna ewidencja zabytków dla gminy Gniew uchwalona Uchwałą Nr VIII/75/07 Rady Miejskiej w Gniewie z dn. 30.05.2007 r.

1	Jeleń	135/2	dom	619
2	Jeleń	143	dom	623
3	Jeleń	140/4	szkoła podstawowa	624
4	Jeleń	140/4	bud. gospodarczy szkoły	625
5	Jeleń	123/4	dom	626
6	Jeleń	121	dom z częścią gospodarczą	627
7	Jeleń	112/2	dom	630
8	Jeleń	130	dom	632
9	Jeleń	99	poniatówka	633
10	Jeleń	117	dwojak	634
11	Tymawa	56	dom	785
12	Tymawa	105	dom	786
13	Tymawa	176	dom	788
14	Tymawa	184	dwojak	789
15	Tymawa	173	dom	790
16	Tymawa	187	kuźnia	792
17	Tymawa	197/2	dom	793
18	Tymawa	197/2	chlew	794
19	Tymawa	197/2	Bud. gospodarczy	795
20	Tymawa	166	dom	796
21	Tymawa	166	stodoła	797
22	Tymawa	214	dom	798
23	Tymawa	143/1	dom	799
24	Tymawa	165	Kościół p.w. św. Michała Anioła	800
25	Tymawa	212	Mur cmentarza przykościelnego	801
26	Tymawa	200	plebania	802
27	Tymawa	212	Cmentarz parafialny z układem zieleni	803
28	Tymawa	212	kapliczka	804
29	Rakowiec	346	szkoła	820
30	Rakowiec	346	Bud. gosp. przy szkole	821
31	Rakowiec	350/4	dom	824

5. Dla wymienionych w ust. 4 obiektów i obszarów ustala się:

- 1) postulat uzyskania od właściwego konserwatora zabytków wytycznych konserwatorskich dla prac projektowych, remontowych, budowlanych związanych z przebudową lub rozbudową, z dopuszczeniem zalecenia w tych wytycznych przeprowadzenia badań naukowo-historycznych, archeologicznych, architektonicznych, konserwatorskich i analiz krajobrazowych;
- 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;
- 4) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania lub przywrócenia pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
- 5) w miejscu rozebranego obiektu zabytkowego ustala się wymóg odtworzenia i/lub nawiązania nową bryłą do historycznej formy, zależnie od wartości kulturowej obiektu.



6. Plan ustala strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytkowych zespołów ruralistycznych wsi Tymawa, Jeleń. Strefy obejmują zabudowę centrum wsi. Celem ochrony w strefie ochrony konserwatorskiej jest ochrona zachowanego układu przestrzennego oraz zachowanych zabytkowych jego elementów. Zasięg stref pokazano na rysunku planu. W granicach strefy ustala się :

- 1) nakaz ochrony i uzupełnienia historycznej zieleni, w szczególności wzdłuż dróg, zieleni wysokiej związanej z kościołem (Tymawa), cmentarzem zabytkowym (Tymawa), historycznymi siedliskami;
- 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 (historyczne ogrodzenia, kapliczki itp. w tym zwłaszcza w m. Tymawa w zespole historycznego cmentarza);
- 4) nakaz maksymalnego zachowania historycznego układu komunikacyjnego i historycznego planu wsi;
- 5) nakaz zachowania cennych elementów historycznej struktury przestrzennej, harmonijnego kształtowania nowych elementów zabudowy i zagospodarowania;
- 6) nakaz usunięcia, restylizacji lub rekonstrukcji elementów dysharmonijnych zagospodarowania;
- 7) nakaz kontynuacji w nowej zabudowie występujących historycznych tradycji budowlanych, wykluczenie lokalizacji zabudowy o gabarytach dominujących w stosunku do zabudowy historycznej w sąsiedztwie;
- 8) zalecane rzuty bryły głównej prostokątne;
- 9) zakaz lokalizacji w granicach strefy ochrony konserwatorskiej nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów i tablic reklamowych związanych z działalnością prowadzoną w granicach działki;
- 10) dla budynków nie objętych formalną ochroną (nie figurujące w gminnej ewidencji zabytków bądź nie wpisane w rejestr zabytków) ale charakterystycznych dla historycznych zespołów zabudowy, o cechach zabudowy tradycyjnej, współtworzących klimat zabudowy wiejskiej, ustala się wymóg ochrony historycznej bryły i kształtu dachu, ścian zewnętrznych, formy architektonicznej; przekształcenia i przebudowy nie mogą powodować utraty chronionych walorów; dopuszcza się rozbudowę budynku na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych.

7. Wokół zespołów ruralistycznych objętych strefami ochrony konserwatorskiej wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń wyznacza się strefę ochrony ekspozycji. Zasięg strefy pokazano na rysunku planu. W strefie tej ustala się: zakaz sytuowania zalesień, reklam wielkoformatowych, wszelkich budynków oraz budowli przesłaniających ekspozycję / widok na zespół zabudowy wsi i jej panoramę lub powodujących obniżenie walorów krajobrazowych.

8. W obszarze planu nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące dobra kultury współczesnej.

#### **§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Przestrzeń publiczną tj. ogólnodostępne tereny służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców na obszarze planu tworzą:

- a) tereny zieleni urządzonej - parki, skwery, zieleńce, tereny sportowo - rekreacyjne ogólnodostępne; tereny zieleni cmentarza;
- b) tereny wód powierzchniowych - jeziora;
- c) tereny komunikacji – drogi publiczne, ogólnodostępne ciągi piesze i pieszo - jezdne oraz publiczne ogólnodostępne parkingi.

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

- 1) dla obiektów stanowiących reklamy, tablice nakaz zachowania odległości wynikających z przepisów ustawy o drogach publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam wolnostojących przy ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją;

- 3) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach, w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 5) ustala się wymóg sporządzenia projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego; formę i kolorystykę reklam, szyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego, tak by stanowiły kompozycyjną całość;
- 6) ustala się zakaz sytuowania przy drogach krajowych reklam emitujących zmienne światło i obraz (np. typu LED), nawet przy spełnieniu warunków odległości od dróg (zgodnie z art. 45 ustawy prawo o ruchu drogowym<sup>5)</sup>).

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

4. Ustala się wymóg dostosowania ogrodzeń od strony ulic, placów, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych do architektury budynków, z którymi są związane. Ustala się zakaz stosowania pełnych betonowych ogrodzeń oraz ogrodzeń prefabrykowanych betonowych.

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

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

1. Na obszarze opracowania występują ustanowione tereny i obszary górnicze, ustalone w decyzjach Starosty Tczewskiego dla złóż kruszywa naturalnego piasku, koncesje nr 7/2010, 8/2010, 9/2010 i 10/2010 z dnia 30 grudnia 2010r. Kopaliny wykorzystywane będą na potrzeby drogownictwa i w budownictwie ogólnym. Są to tereny oznaczone w rysunku planu symbolami 204.PG (fragment obrębu geod. Jeleń, obszar i teren górniczy Jeleń I), 205.PG (fragment obrębu geod. Jeleń, obszar i teren górniczy Jeleń II), 206.PG – obszar i teren górniczy Rakowiec I, 207.PG- obszar i teren górniczy Rakowiec III, 208.PG- obszar i teren górniczy Rakowiec IV i 209.PG – obszar i teren górniczy „Rakowiec II” (fragmenty obrębu geod. Rakowiec). Po zakończeniu eksploatacji – ustala się dla nich rolny kierunek rekultywacji.

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

3. W terenach zagrożonych potencjalnie osuwaniem się ziemi (tereny o spadkach powyżej 15%, w tym w szczególności tereny 35.MN) ustala się wymóg ustalania kategorii geotechnicznej warunków posadowienia obiektów budowlanych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej opracowanej na podstawie przepisów odrębnych.

### **§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. W sąsiedztwie istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV ustala się ograniczenia dot. terenów nierolniczych i nie przeznaczonych dla lokalizacji elektrowni wiatrowych dla wysokości zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi:

- 1) strefa ograniczenia 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) w wyżej określonej strefie ograniczeń wysokości zagospodarowania (obiektów) oraz usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić odpowiednim zarządcą (gestorem) sieci energetycznej;

Granice stref z ograniczeniami w zagospodarowaniu pokazano na rysunku planu.

<sup>5)</sup> art. 45 ust 1 pkt 7 ustawy z dnia 20.06.1997r Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. z 1987r Nr 98, poz.602, z późn. zm) – „zabrania się umieszczania na drodze lub w jej pobliżu urządzeń wysyłających lub odbijających światło powodujących oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu”

2. Przy sytuowaniu elektrowni wiatrowych ustala się ograniczenia dla lokalizacji w sąsiedztwie istniejących napowietrznych linii energetycznych oraz od projektowanej napowietrznej linii 110kV prowadzącej do GPZ (tereny 181.IE i 182.IE). Strefa ograniczeń w zagospodarowaniu pokazana została na rysunku planu. usytuowanie obiektów związanych z farmą elektrowni wiatrowych należy uzgodnić odpowiednim zarządcą (gestorem) sieci energetycznej.

3. Ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, dla nieruchomości tych nie dopuszcza się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi (dotyczy to w szczególności terenów: 85.ZP, 86.ZP, 88.ZP, 77.MN,U, 84.UT, 91.ZP).

4. Ustala się strefę ograniczeń dla zagospodarowania zlokalizowanego w sąsiedztwie cmentarza oznaczonego jako 61.ZC szerokości 50 m od granic cmentarza. W obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315), w tym: zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły spożywcze oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia, potrzeb gospodarczych.

5. Ustala się strefę z ograniczeniami w zagospodarowaniu wokół gazociągu wysokiego ciśnienia DN500, Pr 8,4 MPa relacji Włocławek-Gdynia, szerokości 8m. Trasa gazociągu pokazana została na rysunku planu. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zasięgu strefy powinny spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 poz. 1055) dla gazociągu w/c DN500.

6. Ustala się strefę z ograniczeniami (ochronną) w zagospodarowaniu wokół gazociągu wysokiego ciśnienia DN 80, stal relacji Gniew-Nowe, szerokości 2 x 15m. Trasa gazociągu pokazana została na rysunku planu. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zasięgu strefy powinny spełniać wymagania wynikające z Rozporządzenia Ministra Górnictwa z dnia 18 sierpnia 1978 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 1978r Nr 21, poz. 94), Działalność o charakterze inwestycyjnym i gospodarczym w obrębie tej strefy i w jej bezpośrednim sąsiedztwie winna być podejmowana za wiedzą/ w uzgodnieniu (w zależności od charakteru działalności) z zarządcą tego gazociągu. Lokalizacja obiektów budowlanych względem gazociągu dla którego pozwolenie na budowę wydano przed 10.08.1989r powinna być zgodna przepisami ww Rozporządzeniu oraz normą branżową BN-71/8976-31.

## **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) docelowo przewiduje się włączenie istniejącej i projektowanej zabudowy do wiejskiej sieci wodociągowej;
- 2) tymczasowo dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MW, U, P, UO zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów;
- 4) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w szczególności rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn.24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych - Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030); w obszarze objętym planem należy zabezpieczyć dostawę wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysowych, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody;
- 5) wymagana, wyprzedzająca lub równoległa z realizacją obiektów kubaturowych budowa sieci uzbrojenia inżynierskiego związanego z zaopatrzeniem w wodę; dla nowych zespołów zabudowy ustala się wymóg kompleksowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) docelowo ścieki odprowadzić do projektowanej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu);
- 2) tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych z wywozem do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków

(poza obszarem opracowania planu); po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe zlikwidować, wszystkie obiekty obowiązkowo przyłączyć do sieci – nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych;

- 3) na obszarze charakteryzującym się rozproszoną zabudową lub o takim ukształtowaniu terenu, że technicznie i ekonomicznie niezasadna byłaby tam budowa systemów zbiorczych, a przyłączenie do niej powodowałoby nadmierne koszty dopuszcza się stosowanie systemów indywidualnych zapewniających ochronę środowiska, zgodnie z art. 42 ustawy prawo wodne
- 4) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;
- 5) wymagana wyprzedzająca lub równoległa z realizacją obiektów kubaturowych budowa sieci uzbrojenia inżynierskiego związanego z odprowadzeniem ścieków sanitarnych; dla nowych zespołów zabudowy ustala się wymóg kompleksowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną.

### 3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu, wody deszczowe z terenów utwardzonych, zwłaszcza z terenów zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów (P), usługowych (U oraz UO, UK), usługowo-mieszkaniowych (MN,U lub U,MN) terenów obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych (RU) odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem zgodnie z przepisami prawa;
- 2) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 91 (KDGP) – przyległej do granic opracowania planu;
- 3) wymagana wyprzedzająca lub równoległa z realizacją obiektów kubaturowych budowa sieci uzbrojenia inżynierskiego związanego z odprowadzeniem wód opadowych; dla nowych zespołów zabudowy ustala się wymóg kompleksowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną.

### 4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) w obszarze planu znajdują się stacje transformatorowe oraz napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne SN 15 kV; sposób rozwiązania ewentualnych kolizji planowanego zagospodarowania należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 2) ustala się zasilanie terenów planu (za wyjątkiem terenów związanych z funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych) poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV, zlokalizowane na obszarze planu, na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;
- 3) obszar zespołu elektrowni wiatrowych wymaga uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną oraz kabli sterowania i automatyki,
- 4) dla potrzeb przesyłu wytworzonej przez elektrownie wiatrowe energii elektrycznej należy wybudować odpowiednie sieci kablowe SN, sieci prowadzić w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych - dróg wewnętrznych lub dróg publicznych, bądź w terenach rolniczych;
- 5) odbiór energii elektrycznej wytworzonej przez elektrownie wiatrowe przewiduje się liniami kablowymi SN do projektowanego abonenckiego Głównego Punktu Zasilania (184.IE oraz wariantowa lokalizacja - 185.IE);
- 6) włączenie parku elektrowni wiatrowych do krajowego systemu elektroenergetycznego linią kablową lub napowietrzną 110 kV, trasa projektowanej linii napowietrznej 110kV pokazana została na rysunku planu, w tym w wariantcie, w zależności od ostatecznej lokalizacji abonenckiego Głównego Punktu Zasilania;
- 7) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego układu elektroenergetycznego.

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

### 6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) obszar planu nie jest zgazyfikowany; w przypadku rozbudowy istniejącej sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz obszaru planu do celów bytowych, gospodarczych z projektowanych sieci gazowych

średniego ciśnienia; przyłączenie do sieci na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez gestora sieci;

- 2) dopuszcza się realizację gazociągów rozdzielczych średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, a także w terenach rolnych; dopuszcza się realizację sieci rozdzielczej w terenach zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej;
- 3) szerokość strefy kontrolowanej, w której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, dla gazociągów średniego ciśnienia wynosi 1,0 m;
- 4) dopuszcza się redukcję gazu średniego ciśnienia u odbiorcy gazu za pomocą reduktorów indywidualnych;
- 5) przez obszar planu biegnie sieć gazowa w/c, trasa gazociągów pokazana została na rysunku planu, ograniczenia w zagospodarowaniu – wg §10 ust. 4 i 5.

#### 7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych jest możliwa w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych, a także w gruntach rolnych, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) inwestycje z zakresu łączności publicznej są dopuszczalne w obszarze planu, o ile nie jest to sprzeczne z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie narusza ustanowionych planem zakazów lub ograniczeń;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w terenach zabudowy wielorodzinnej, usługowej, techniczno-produkcyjnej, w gruntach rolnych, dla których ustalenia szczegółowe nie zawierają zakazu ich sytuowania; w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się sytuowanie inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 5) dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten telefonii komórkowej, przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) nie dopuszcza się sytuowania urządzeń na budynkach i budowlach wpisanych do rejestru zabytków oraz o wysokich wartościach kulturowych - figurujących w gminnej ewidencji zabytków chronionych ustaleniami planu, oznaczonych na rysunku planu, chyba że urządzenia te zostaną osłonięte elementami elewacji takimi jak np. gzymsy, pilastry i podobne w taki sposób, że pozostaną niewidoczne z zewnątrz,
  - b) części naziemne, nadziemne sytuowane na budynkach należy realizować w sposób zamaskowany w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo na danym terenie
  - c) dopuszcza się sytuowanie urządzeń na budynkach nowoprojektowanych (nie istniejących w dniu uchwalenia planu) w taki sposób aby nie były one widoczne z zewnątrz z poziomu gruntu,
  - d) sytuowanie stacji bazowych w obszarach chronionych ze względu na zabytki, w historycznych zespołach zabudowy bądź w granicach ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;
- 6) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości w poszczególnych terenach podane w §15 planu nie dotyczą wysokości obiektów i urządzeń związanych z łącznością publiczną .

#### 8. W zakresie gospodarki odpadami:

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

#### 9. W zakresie ponadlokalnych sieci infrastruktury:

- 1) w granicach opracowania planu znajdują się następujące elementy infrastruktury gazowej: gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 500, gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 80; trasa gazociągów pokazana została na rysunku planu, ograniczenia w zagospodarowaniu – wg §10 ust. 4 i 5;
- 2) lokalizację planowanych elementów zagospodarowania związanych z funkcjonowaniem zespołu elektrowni wiatrowych (turbiny wiatrowych, dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania parku elektrowni wiatrowych), linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz wszelkie inne zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w sąsiedztwie gazociągów wysokiego ciśnienia oraz w miejscach skrzyżowań z gazociągami należy uzgadniać z zarządcą gazociągu przesyłowego;
- 3) przez obszar planu przebiega planowana sieć elektroenergetyczna WN 110 kV, orientacyjny przebieg zaznaczono na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały, obowiązuje pas techniczny 40 m dla jednej linii napowietrznej; planowaną zabudowę i zagospodarowanie w pasie technicznym 40 m uzgodnić z zarządcą sieci.

10. Na całym obszarze planu, dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych, przepompowni itp.) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem że nie powoduje to konieczności trwałego wyłączenia z produkcji leśnej lub rolnej, a w terenach wpisanych do rejestru zabytków pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji oraz formy zabudowy z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

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

#### **§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Jako podstawowe założenia modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego przyjęto:

- 1) powiązania zewnętrzne komunikacyjne są realizowane poprzez drogę krajową nr 91 (KDGP), planowaną drogę krajową nr 90 (w obszarze objętym obowiązującym mpzp wskazanym na rysunku planu), drogi powiatowe nr P -10482-G i nr P -10483-G w klasie drogi zbiorczej (KDZ), drogi gminne w klasie dróg lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD);
- 2) droga krajowa nr 91 oraz droga krajowa nr 90 są drogami o ograniczonym dostępie, wjazd na drogę wyłącznie poprzez skrzyżowania lub istniejące zjazdy, zakaz lokalizowania nowych zjazdów bezpośrednich;
- 3) pozostałe wydzielone drogi publiczne są ogólnodostępne, służą obsłudze komunikacyjnej przylegających do nich terenów zabudowy; dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na działki budowlane, drogi te powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych dot. dróg<sup>6)</sup> ;
- 4) ostateczna decyzja o ustaleniu kategorii dróg publicznych wymaga odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Gniewie;
- 5) na obszarze planu wyróżnione zostały drogi wewnętrzne, w tym drogi wewnętrzne służące obsłudze komunikacyjnej zespołu elektrowni wiatrowych;
- 6) obsługa komunikacyjna istniejących terenów zabudowy zagrodowej z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych w terenach rolniczych;
- 7) dla sieci dróg dojazdowych oraz wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych zaleca się aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego;
- 8) szerokość dróg w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu lub wg istniejących wydzielen geodezyjnych;

---

<sup>6)</sup> Rozp. Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999r Nr 43 poz. 430, ze zmianami)

- 9) zakłada się wyposażenie układu ulic dróg publicznych w kanalizację deszczową, natomiast kanalizacja deszczowa w sieci dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych może być projektowana w zależności od uwarunkowań techniczno – ekonomicznych;
- 10) przez obszar planu biegnie trasa ścieżki rowerowej międzynarodowej „Bursztynowej” R-9 oraz trasa ścieżki rowerowej lokalnej; lokalizacja tras pokazana została na rysunku planu;
- 11) dopuszcza się ruch rowerowy na drogach publicznych i wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wydzielenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg ;
- 12) przez obszar planu biegnie trasa projektowanej drogi krajowej – nr 90, łączącej projektowany most na Wiśle z drogą krajową nr 91.

2. Minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych ustalono dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych w § 15.

3. Przez obszar planu przebiega trasa znakowanego szlaku turystyki pieszej „Dolnej Wisły” – odcinek południowognieński. Przebieg trasy pokazano informacyjnie na rysunku planu - zał. nr 1 do uchwały.

### **§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się na obszarze planu. Do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się rolnicze użytkowanie obszaru objętego planem, przy czym dla terenów EW oraz dla terenów R w granicach strefy zakazu zabudowy ze względu na prognozowany hałas przekraczający 45dB związany z parkiem elektrowni wiatrowych ustala się zakaz sytuowania zabudowy - budynków i budowli, w tym także wszelkiej zabudowy zagrodowej.

### **§ 14. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości.
2. W zakresie podziałów geodezyjnych ustala się:
  - 1) zakaz wydzielania jako odrębnych działek terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;
  - 2) zakaz wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 3) wydzielenie działki dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej z terenów o ustalonym przeznaczeniu, funkcji innej niż dla infrastruktury technicznej dopuszczalne pod warunkiem zapewnienia dojazdu, przy czym dopuszcza się dojazd poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności dojazdu;
  - 4) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, wskazane w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości działek obowiązują dla nowych (realizowanych po uchwaleniu planu) podziałów;
  - 5) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych więcej jak z jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowych;
  - 6) parametry nowowydzielanych działek oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w §15; wielkość nowowydzielanych działek nie może być mniejsza niż określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
  - 7) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich fragmentów terenu powstałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu;
  - 8) wskazany na rysunku planu proponowany podział wewnętrzny nie ma charakteru obowiązującego, pokazuje jedynie zasadę podziału; ostateczne linie podziału geodezyjnego ustalone zostaną w projekcie geodezyjnego podziału, dopuszcza się korekty / odchylenia do 5% ustalonej planem minimalnej normy powierzchniowej nowowydzielanej działki, uzasadnione warunkami lokalizacji;

9) wydzielane nowe drogi wewnętrzne i dojazdy winny być zgodne z przepisami odrębnymi (odpowiednie szerokości dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi, w zależności od rodzaju i wielkości obsługiwanego terenu).

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych wyłącznie :

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

4. W obszarze planu nie ustala się granic terenów objętych obowiązkiem scalenia i podziału nieruchomości, tj. wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

5. Dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 (w szczególności tereny 157.R, 162.R, 173.R, 172.R, 179.R, 178.R, 177.R, 180.R) oraz w sąsiedztwie drogi krajowej nr 90 - projektowanej w pasie obowiązującego miejscowego planu wskazanego na rysunku (w szczególności tereny 177.R, 174.R, 180.R) obowiązuje zakaz podziałów powodujących konieczność budowy nowych zjazdów z drogi krajowej nr 91 lub z drogi nr 90.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 15. Karty terenu dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (nie będących terenami komunikacyjnymi)**

Dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów obowiązują ustalenia ogólne planu oraz

##### **1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 1.MN (pow. ok. 1,52 ha), 2.MN (pow. ok. 0,57 ha), 3.MN (pow. ok. 1,20 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania 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 odł. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego-
  - a) teren 1.MN i fragment 2.MN położone w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg §6 ust. 3,
  - b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu w terenie 1.MN – 8 m od drogi powiatowej, w terenie 3.MN -12 m od lasu oraz 12 m od drogi powiatowej; w pozostałych wypadkach zgodnie z przepisami dot. dróg publicznych,



- b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy o nachyleniu głównych połaci 30 - 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 40%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 40% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 45%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w terenie 1.MN uwzględnić ograniczenia wynikające z istn. linii napowietrznej energetycznej, zgodnie z ustaleniami §10, strefa ograniczeń jak na rysunku planu;
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek dowolna, 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 z drogi powiatowej oraz z dróg wewnętrznych,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa – nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia;
- 2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami : 4.MN (pow. ok. 0,90 ha), 5.MN (pow. ok. 1,01 ha), 6.MN (pow. ok. 0,71 ha), 7.MN (pow. ok. 0,41 ha), 8.MN (pow. ok.0,29 ha), 9.MN (pow. ok.0,41 ha), 10.MN (pow. ok. 1,30 ha),11.MN (pow. ok. 0,61 ha), 12.MN (pow. ok. 0,81 ha), 13.MN (pow. ok. 0,73 ha), 19.MN (pow. ok. 0,13 ha)**
- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania 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 odl. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -
    - a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu,
    - b) w terenie 4.MN wskazana organizacja punktu widokowego w lokalizacji pokazanej na rysunku planu;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy -
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; w pozostałych wypadkach zgodnie z przepisami dot. dróg publicznych; wskazane zachowanie odległości budynków min. 12 m od lasu,
    - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy dwu lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 30-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
    - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 50% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 55%,
    - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
    - a) w terenach o spadkach powyżej 15 stopni wymóg ustalenia kategorii geotechnicznej posadowienia obiektów budowlanych w dokumentacji technicznej,
    - b) w terenach 9.MN, 12.MN, 19.MN uwzględnić ograniczenia wynikające z istn. linii napowietrznej energetycznej, zgodnie z ustaleniami §10, strefa ograniczeń jak na rysunku planu,
  - 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - zakaz dalszych podziałów na działki budowlane, dopuszcza się łączenie działek;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 10) obsługa komunikacyjna
    - a) ustala się dojazdy z dróg wewnętrznych, dojazd z drogi powiatowej 01.KDZ wyłącznie w sytuacji niemożliwości zorganizowania dojazdu od dróg wewnętrznych, pod warunkiem uzgodnienia warunków realizacji zjazdu z zarządcą drogi,
    - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny na własnej działce;
  - 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
  - 12) stawka procentowa – nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 3. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 14.MN (pow. ok.0,41 ha), 15.MN (pow. ok.1,54 ha), 16.MN (pow. ok. 2,22 ha), 17.MN (pow. ok. 1,38 ha), 18.MN (pow. ok.0,99ha), 20.MN (pow. ok.0,95 ha), 21.MN (pow. ok.0,94 ha), 22.MN (pow. ok.1,01 ha), 23.MN (pow. ok. 1,49 ha), 24.MN (pow. ok.0,83 ha), 25.MN (pow. ok.0,93 ha)**
- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania 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 - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - a) fragment terenów 15.MN, 16.MN w granicach strefy ochrony archeologicznej wpisanej do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia §7 ust 3, granice strefy jak na rysunku planu,
  - b) fragmenty terenów 17.MN, 18.MN, 20.MN, 21.MN w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §7 ust. 3, granice strefy jak na rysunku planu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,5 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy o nachyleniu głównych połaci 40-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 40%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 40% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 45%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w terenach o spadkach powyżej 15 stopni wymóg ustalenia kategorii geotechnicznej posadowienia obiektów budowlanych w dokumentacji technicznej;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 600 m<sup>2</sup>, wskazana szerokość frontów działek min. 25 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej z której odbywa się obsługa komunikacyjna – ok. 90 stopni; dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych poza wskazanymi na rysunku planu pod warunkiem że ich szerokość będzie zgodna z przepisami odrębnymi (warunki techniczno-budowlane);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu; dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu, bez zabudowy do czasu docelowego zagospodarowania;
- 10) obsługa komunikacyjna
  - a) ustala się dojazdy z dróg wewnętrznych istniejących i projektowanych, z dopuszczeniem dojazdów dla terenów 24.MN także z ciągu pieszo-jezdnego 036.KDX; dojazd z drogi powiatowej 01.KDZ wyłącznie w sytuacji niemożliwości zorganizowania dojazdu od dróg wewnętrznych, pod warunkiem uzgodnienia warunków realizacji zjazdu z zarządcą drogi,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa – dla terenów 17.MN i 18.MN - 30%, dla pozostałych terenów - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**4. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 26.ZP (pow. ok.0,22ha), 203.ZP (pow. ok.0,17 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni urządzonej, parkowej, z dopuszczeniem sytuowania placu zabaw dla dzieci, małej architektury, z zakazem sytuowania budynków; wykluczone – wszelkie funkcje nie dające się pogodzić z charakterem terenu, dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności w terenie 26.ZP - zbiornik retencyjny wód opadowych, przepompownia ścieków itp. ;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) teren zagospodarować z uwzględnieniem komponowanych zieleni w formie grup drzew i krzewów,
  - b) wyklucza się sytuowanie nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wg zasad ogólnych zawartych w § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny o charakterze przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia § 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy -
  - a) zakaz sytuowania budynków,
  - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 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 dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane (zakaz nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna :
  - a) ustala się dojazdy z przyległych dróg wewnętrznych - 043.KDW,
  - b) w zagospodarowaniu terenu zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów, dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów;
- 11) obsługa inżynierska - wg §11;
- 12) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**5. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 27.MN,U (pow. ok.0,49 ha), 201.MN,U (pow. ok.0,27 ha), 202.MN,U (pow. ok.0,48 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, dopuszcza się sytuowanie usług w odrębnych budynkach lub jako wbudowane w budynki mieszkalne – zajmujące więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 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:
  - a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu,

- b) funkcje usługowe nie mogą powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy -
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu - w terenie 27.MN,U - 20 m od drogi 01.KDZ, 12 m od lasu; w terenach 201.MN,U i 202.MN,U – 6 m od dróg wewnętrznych,
- b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych mieszkalnych, mieszkalno-usługowych bądź usługowych maksymalnie 10,5 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizowane z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy o nachyleniu głównych połaci 40-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
- c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy 60%,
- e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w terenach o spadkach powyżej 15 stopni wymóg ustalenia kategorii geotechnicznej posadowienia obiektów budowlanych w dokumentacji technicznej;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 600 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek min. 25 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi – dowolna;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna:
- a) ustala się dojazdy z drogi wewnętrznej 015.KDW (dot. terenu 27.MN,U) i 043.KDW (dot. terenów 201.MN,U i 202.MN,U); dla terenu 27.MN,U dojazd z drogi powiatowej 01.KDZ wyłącznie w sytuacji niemożliwości zorganizowania innego dojazdu, pod warunkiem uzgodnienia warunków realizacji zjazdu z zarządcą drogi,
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny oraz min 2 miejsca / 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi, na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa – 30%
- 6. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 28.P (pow. ok. 1,09 ha)**
- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej; wykluczone budynki i funkcje mieszkalne;
- 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:
- a) teren w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia §6,
  - b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu, wskazane uzupełnienie zagospodarowania poprzez odpowiednio komponowaną zieleń izolacyjno-krajobrazową, zwłaszcza od strony sąsiednich terenów mieszkaniowych,
  - c) funkcje produkcyjne, magazynowe, usługowe nie mogą powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; wskazane zachowanie odległości budynków min 12 m od lasu,
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 12,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, geometria dachów- dowolna,
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 600 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek nie ustala się wymaganego minimum, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi – dowolna; dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i dojazdów wewnętrznych pod warunkiem zachowania szerokości zgodnej z wymaganiami przepisów szczególnych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna
- a) ustala się dojazdy z drogi wewnętrznej 010KDW lub z dróg nowoprojektowanych wewnętrznych,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsca / 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej prowadzonej działalności produkcyjnej, usługowej, magazynowej na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**7. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 29.ZP (pow. ok.0,21 ha), 30.ZP (pow. ok.0,29 ha), 31.ZP (pow. ok.0,71 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni urządzonej, parkowej, z zakazem sytuowania budynków; wykluczone – wszelkie funkcje nie dające się pogodzić z charakterem terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) teren zagospodarować z uwzględnieniem komponowanych zieleni w formie grup drzew i krzewów,
  - b) wyklucza się sytuowanie nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu,
  - b) w terenie 29.ZP- nakaz zagospodarowania umożliwiającego organizację punktu widokowego na miasto Gniew, orientacyjna lokalizacja wskazana na rysunku planu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny o charakterze przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia §8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) zakaz sytuowania budynków,
  - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustala się zakaz zabudowy;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane (zakaz nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna:
  - a) ustala się dojazdy z przyległych dróg wewnętrznych,
  - b) w zagospodarowaniu terenu zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów, dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów;
- 11) obsługa inżynierska - wg §11;
- 12) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

#### **8. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 32.IW (pow. ok.0,06ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny infrastruktury technicznej, urządzenia, sieci i budynki związane z zaopatrzeniem w wodę, w tym ujęcia wody, stacje uzdatniania itp.;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - teren zagospodarować z uwzględnieniem komponowanych zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wg ustaleń ogólnych §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) parametry zgodnie z potrzebami technologicznymi, pow. zabudowy do 50%, wysokość do 9 m, dachy dowolne,

- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 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 dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna:
- a) ustala się dojazdy z przyległych dróg wewnętrznych oraz z drogi powiatowej 01.KDZ,
  - b) w zagospodarowaniu terenu zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów;
- 11) obsługa inżynierska - wg §11;
- 12) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 9. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 33.MN (pow. ok.0,29 ha), 34.MN (pow. ok.0,43 ha), 35.MN (pow. ok.0,17 ha), 36.MN (pow. ok.0,11 ha), 37.MN (pow. ok.0,60 ha), 38.MN (pow. ok. 0,67 ha), 39.MN (pow. ok. 1,41 ha) , 40.MN (pow. ok.0,38 ha), 41.MN (pow. ok.0,16 ha), 42.MN (pow. ok.0,26 ha), 43.MN (pow. ok. 1,02 ha), 44.MN (pow. ok.0,81 ha), 45.MN (pow. ok. 0,39 ha), 46.MN (pow. ok.0,82 ha), 47.MN (pow. ok.0,15 ha)**
- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wykluczone usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej, zakaz sytuowania nowych budynków inwentarskich;
- 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 - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- a) tereny (nie dotyczy 46.MN, 47.MN) położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Tymawa (w tym tereny położone w strefie ochrony ekspozycji tj. 34.MN, 35.MN, 36.MN, 43.MN, 44.MN) obowiązują ustalenia §7 ust. 6 i 7,
  - b) dla wskazanych na rysunku planu budynków podlegających ochronie (w tym figurujących w gminnej ewidencji zabytków) obowiązują ustalenia §7 ust 5 oraz ust 6 pkt. 10), dotyczy to terenów 37.MN, 38.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; a w pozostałych przypadkach nie wskazanych na rysunku planu - linia nieprzekraczalna od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o dogach publicznych),



- b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6 m npt, geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 40-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 40% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 30%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej –40%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – przez teren 46.MN przebiega trasa istniejącego gazociągu wc DN500, obowiązują w pasie wskazanym na rysunku planu ograniczenia wg § 10 ust. 5;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 850 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek – nie ustala się wymaganego minimum, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – dowolny; dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych poza wskazanymi na rysunku planu pod warunkiem, że ich szerokość będzie zgodna z przepisami odrębnymi (warunki techniczno-budowlane);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna:
- a) ustala się dojazdy z dróg wewnętrznych istniejących i projektowanych oraz z ciągów pieszo-jezdnych KDX, dojazdy z drogi powiatowej 01.KDZ – dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów, nowe zjazdy wyłącznie w sytuacji niemożliwości zorganizowania dojazdu od dróg wewnętrznych, pod warunkiem uzgodnienia warunków realizacji zjazdu z zarządcą drogi,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa – dla terenu 39.MN , 43.MN, 44.MN - 30%, dla pozostałych terenów - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 10. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 48.MN,U (pow. ok. 1,97 ha), 49.MN,U (pow. ok.0,94 ha), 50.MN,U (pow. ok.1,02ha), 51.MN,U (pow.ok.0,34 ha), 53.MN,U (pow. ok.0,88 ha), 168.MN,U (pow. ok. 0,47 ha)**
- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej; wykluczone funkcje uciążliwe dla funkcji mieszkalnej, zakaz sytuowania nowych budynków inwentarskich;
  - 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 - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- a) tereny położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Tymawa obowiązują ustalenia §7 ust. 6, teren 53.MN,U położony w strefie ochrony ekspozycji –obowiązują ustalenia wg §7 ust 6 i 7, granice stref pokazano na rysunku planu;
  - b) dla wskazanych na rysunku planu budynków podlegających ochronie (w tym figurujących w gminnej ewidencji zabytków) obowiązują ustalenia §7 ust. 4 i 5 oraz ust. 6 pkt 10), dotyczy to terenów 48.MN,U;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w pozostałych przypadkach nie wskazanych na rysunku planu - linia nieprzekraczalna od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o dogach publicznych); w terenach 48.MN,U oraz 168.MN,U obowiązuje także nieprzekraczalna linia zabudowy związana z przewidywanym oddziaływaniem projektowanego zespołu elektrowni wiatrowych pokazana na rysunku planu jako granica strefy zakazu zabudowy ze względu na hałas przekraczający 45dB,
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6m npt, geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 40-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 40% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 30%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :
- a) w terenie 48.MN,U, 49.MN,U oraz 50.MN,U uwzględnić ograniczenia wynikające z istn. linii napowietrznej energetycznej, zgodnie z ustaleniami §10 ust.1, strefa ograniczeń jak na rysunku planu,
  - b) w terenie 49.MN,U oraz 50.MN,U w zagospodarowaniu uwzględnić wskazaną na rysunku planu strefę ograniczeń w sąsiedztwie cmentarza oznaczonego jako 61.ZC szerokości 50 m od granic cmentarza; w obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. Nr 52, poz. 315), w tym: zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły spożywcze oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody dopicia potrzeb gospodarczych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 600 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek – nie ustala się wymaganego minimum, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – dowolny;
  - b) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych poza wskazanymi na rysunku planu pod warunkiem że ich szerokość będzie zgodna z przepisami odrębnymi (warunki techniczno-budowlane);
  - c) dla terenu 53.U minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 600 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek – 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi 020.KDW ok. 90 stopni;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

## 10) obsługa komunikacyjna:

- a) ustala się dojazdy z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych istniejących lub projektowanych oraz z ciągów pieszo-jezdnych KDX, dojazdy z drogi powiatowej 01.KDZ i 02.KDZ – dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów, nowe zjazdy wyłącznie w sytuacji niemożliwości zorganizowania dojazdu od dróg wewnętrznych, pod warunkiem uzgodnienia warunków realizacji zjazdu z zarządcą drogi,
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego /1 lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsca /100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi na własnej działce;

## 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;

## 12) stawka procentowa — 30%.

**11. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 52.U (pow. ok. 0,14 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy usługowej; wykluczone funkcje uciążliwe dla funkcji mieszkalnej, dopuszcza się sytuowanie towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej w postaci odrębnego budynku lub w formie dobudowanej, wbudowanej do obiektu usługowego;
- 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 - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren 52.U położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Tymawa obowiązują ustalenia §7 ust. 6;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o dogach publicznych),
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6 m npt, geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 40-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy –25%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 40% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 30%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – dopuszczalny podział na maksymalnie dwie działki, minimalnej wymaganej powierzchni nie ustala się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

## 10) obsługa komunikacyjna:

a) ustala się dojazdy z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych; dojazdy z drogi powiatowej 01.KDZ – dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów, nowe zjazdy wyłącznie w sytuacji niemożliwości zorganizowania dojazdu od dróg wewnętrznych, pod warunkiem uzgodnienia warunków realizacji zjazdu z zarządcą drogi,

b) dla terenu 52.U nie ustala się minimalnego wymaganego wskaźnika;

## 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;

12) stawka procentowa — nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**12. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 54.UK (pow. ok. 0,20 ha)**

1) przeznaczenie terenu - tereny usług kultury, kultu religijnego; kościół parafialny,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z uzgodnieniami z wojewódzkim konserwatorem zabytków,

b) wyklucza się sytuowanie reklam wolnostojących;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu, w tym drzew - pomników przyrody wskazanych na rysunku planu, wszelkie prace w obrębie korony drzew wymagają zgody i nadzoru konserwatora przyrody;

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

a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Tymawa obowiązują ustalenia §7 ust. 6,

b) obiekt kościoła – zabytek wpisany do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia §7 ust. 1,

c) ochronie podlega także mur cmentarza przykościelnego wpisany do gminnej ewidencji zabytków- obowiązują ustalenia §7 ust.5 oraz historyczna zieleń wysoka na terenie działki;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - teren o charakterze publicznym obowiązują ustalenia §8;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o dogach publicznych),

b) gabaryty zabudowy, geometria dachów, szczegółowe warunki zagospodarowania, maksymalna powierzchnia zabudowy – wymóg zachowania obecnej formy zabudowy, przebudowy, dobudowy i inne roboty budowlane wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – wyklucza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i dla funkcji podstawowej;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - nie dopuszcza się dalszego podziału terenu;

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

## 10) obsługa komunikacyjna:

a) ustala się dojazdy z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz z ciągu pieszo-jezdnego 040KDX,

b) nie ustala się minimalnego wymaganego wskaźnika, dla potrzeb parkingowych dopuszcza się wykorzystanie terenu 042KDP;

11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;

12) stawka procentowa — nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

### 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 55.UO (pow. ok.1,36 ha)

1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty i wychowania; w szczególności szkoła, wykluczone wszelkie funkcje nie dające się pogodzić z funkcją podstawową, funkcje mieszkalne dopuszczalne jako towarzyszące funkcji podstawowej, integralnie z nią związane (np. mieszkanie nauczyciela, osób obsługujących teren); dopuszcza się uzupełniające funkcje zieleni urządzonej oraz obiektów sportowo-rekreacyjnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z uzgodnieniami z wojewódzkim konserwatorem zabytków,

b) wyklucza się sytuowanie reklam wolnostojących,

c) od strony południowej nakaz utrzymania oraz wzmocnienia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej, wymagany pas zieleni pokazano na rysunku planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu, w tym zieleni wzdłuż południowej granicy terenu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Tymawa obowiązują ustalenia §7 ust. 6;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - teren o charakterze publicznym, w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych ;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o drogach publicznych),

b) gabaryty zabudowy – wysokość zabudowy do 12 m dla budynków głównych, dla zabudowy towarzyszącej typu garaże, bud. gospodarcze - maksimum 7 m,

c) geometria dachów - dowolna,

d) szczegółowe warunki zagospodarowania, maksymalna powierzchnia zabudowy – do 30%,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – wyklucza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, miejsc rekreacji;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - nie dopuszcza się dalszego podziału terenu;

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

10) obsługa komunikacyjna:

a) ustala się dojazd od drogi 02KDZ – istniejący oraz od projektowanej drogi 07.KDD,

b) zapewnić minimum 5 miejsc postojowych na terenie własnej działki;

11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;

12) stawka procentowa – nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**14. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 56.P (pow. ok.0,15 ha), 57.P,U (pow. ok.1,72 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej oraz usługowej (teren 57.P,U); dopuszcza się funkcje mieszkalne wyłącznie jako towarzyszące integralnie związane z prowadzoną działalnością (mieszkanie służbowe bądź dla właściciela);
- 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:
  - a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu, w terenie 57.P,U wskazane uzupełnienie zagospodarowania poprzez odpowiednio komponowaną zieleń izolacyjno-krajobrazową, zwłaszcza od strony sąsiednich terenów mieszkaniowych 44.MN,
  - b) funkcje produkcyjne, magazynowe, usługowe nie mogą powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zasady zagospodarowania w strefach ochrony konserwatorskiej- w strefie ochrony ekspozycji- wg §7 ust 6 i 7, granice stref pokazano na rysunku planu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o drogach publicznych),
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, geometria dachów - dowolna, wskazane dachy dwuspadowe nawiązujące do tradycyjnych o nachyleniach połaci głównych w przedziale 35-45 stopni;
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej –25%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - nie dopuszcza się dalszego podziału terenu 56.P; dla terenu 57.P,U minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 600 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek nie ustala się wymaganego minimum, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi – dowolna; dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i dojazdów wewnętrznych pod warunkiem zachowania szerokości zgodnej z wymaganiami przepisów szczególnych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna:

- a) ustala się dojazdy z drogi wewnętrznej 020KDW lub z dróg nowoprojektowanych wewnętrznych (dot. terenu 57.P,U),
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsca / 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej prowadzonej działalności produkcyjnej, usługowej, magazynowej na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa – 30%;

**15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 58.ZP (pow. ok.0,03 ha), 59.ZP (pow. ok.0,54 ha), 60.ZP (pow. ok.0,16 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni urządzonej, parkowej, z zakazem sytuowania budynków; wykluczone – wszelkie funkcje nie dające się pogodzić z charakterem terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) teren zagospodarować z uwzględnieniem komponowanych zieleni w formie grup drzew i krzewów,
  - b) wyklucza się sytuowanie nośników reklamowych,
  - c) w terenie 59.ZP zapewnić realizację ciągu pieszego łączącego drogi , trasa ciągu pokazana została orientacyjnie na rysunku planu,
  - d) wymóg zachowania i ochrony istniejącej kapliczki w terenie 58.ZP;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Tymawa, obowiązują ustalenia §7 ust. 6;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny o charakterze przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia §8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) zakaz sytuowania budynków,
  - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustala się zakaz zabudowy;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane (zakaz nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna:
  - a) ustala się dojazdy z przyległych dróg publicznych (teren 58.ZP, 60.ZP) i z dróg wewnętrznych,
  - b) w zagospodarowaniu terenu zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów, dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów;
- 11) obsługa inżynierska - wg §11;
- 12) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 61.ZC (pow. ok.0,28 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni cmentarnej, cmentarz zabytkowy; wykluczone – wszelkie funkcje nie dające się pogodzić z charakterem terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się nakaz zachowania, pielęgnacji i uzupełnienia historycznej kompozycji zieleni,
- b) wyklucza się sytuowanie nośników reklamowych,
- c) wymóg zachowania i ochrony istniejącej kapliczki, muru z bramą;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Tymawa, obowiązują ustalenia §7 ust. 6,
  - b) obiekt wskazany na rysunku planu figurujący gminnej ewidencji zabytków - do ochrony, ochronie podlegają mur cmentarza, z bramą, kaplica oraz zabytkowy układ zieleni, obowiązują ustalenia §7 ust. 4 i 5;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - teren o charakterze przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia § 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy -
  - a) zakaz sytuowania nowych budynków,
  - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustala się zakaz zabudowy;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna:
  - a) ustala się dojazdy z przyległych dróg publicznych, w tym z drogi powiatowej 02.KDZ ,
  - b) w zagospodarowaniu terenu zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów, dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów;
- 11) obsługa inżynierska- wg §11;
- 12) Stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

#### **17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 62.IE (pow. ok.32m<sup>2</sup> )**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną, stacja transformatorowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wyklucza się sytuowanie nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nie ustala się;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej wsi Tymawa;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) parametry zgodnie z potrzebami technologicznymi,
  - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;



- 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 dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna:
  - a) ustala się dojazdy z przyległych dróg wewnętrznych,
  - b) w zagospodarowaniu terenu zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów;
- 11) obsługa inżynierska - wg §11;
- 12) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 63.RU,P (pow. ok. 1,09 ha) , 64.RU,P (pow. ok. 5,24 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy związane z obsługą rolnictwa, oraz zabudowy techniczno-produkcyjnej; funkcje mieszkalne jako uzupełniające, towarzyszące funkcji podstawowej (np. w formie mieszkania dla właściciela prowadzącego działalność gospodarczą lub mieszkanie służbowe) dopuszcza się sytuować wyłącznie poza wskazaną na rysunku planu strefą zakazu zabudowy ze względu na przewidywany hałas wyżej 45dB, wyklucza się wydzielanie z terenu działek budowlanych wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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:
  - a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu, w terenie 64.RU,P wskazane uzupełnienie zagospodarowania poprzez odpowiednio komponowaną zielen izolacyjno-krajobrazową wzdłuż granic terenu, lokalizację pasa zieleni pokazano na rysunku planu,
  - b) funkcje produkcyjne, magazynowe, usługowe nie mogą powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami,
  - c) ze względu na ustaloną funkcję podstawową nie ustala się minimalnego wymaganego standardu dot. poziomu dopuszczalnego hałasu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - a) teren 64.RU,P znajduje się poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione,
  - b) teren 63.RU,P znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Tymawa, obowiązują ustalenia § 7 ust. 6;
  - c) dla budynków wskazanych na rysunku planu do ochrony (dot. terenu 63.RU,P) obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 pkt 10);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o drogach publicznych), w terenie 64.MN,U obowiązuje także nieprzekraczalna linia zabudowy związana z przewidywanym oddziaływaniem projektowanego zespołu elektrowni wiatrowych pokazana na rysunku planu jako granica strefy zakazu zabudowy ze względu na hałas przekraczający 45 dB- dotyczy to funkcji, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi konieczne jest dotrzymanie odpowiednich parametrów dotyczących hałasu,
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych dla terenu 64.RU,P maksymalnie 12,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, dla terenu 63.RU,P- do 9,0 m, w tym poddasze użytkowe, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, geometria dachów – dla terenu 63.RU,P – dachy dwuspadowe o nachyleniu połąci w przedziale 35-45 stopni, dla terenu 64.RU,P- dowolna,
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 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 - dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup> szerokość frontów działek nie ustala się wymaganego minimum, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi –dowolna; dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i dojazdów wewnętrznych pod warunkiem zachowania szerokości zgodnej z wymaganiami przepisów szczególnych; wyklucza się wydzielanie działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - dopuszcza się tymczasowe użytkowanie w postaci parkingów;
- 10) obsługa komunikacyjna:
- a) dla terenu 63.RU,P - dojazd z istniejących dróg wewnętrznych,
  - b) dla terenu 64.RU,P - ustala się dojazdy z drogi wewnętrznej 023.KDW lub z dróg nowoprojektowanych wewnętrznych, dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów z drogi 04.KDL (droga gminna), ewentualne nowe zjazdy z drogi gminnej wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi,
  - c) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsca / 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej prowadzonej działalności produkcyjnej, usługowej, magazynowej na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa – 30%.

**19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 65.U,MN (pow. ok.1,61 ha), 66. U,MN (pow. ok.2,37 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny usługowo-mieszkaniowe, tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej; dopuszcza się istniejące funkcje mieszkalne w budynkach stanowiących zespół zabudowy zagrodowej lub jako towarzyszące funkcji usługowej - wbudowane w obiekt usługowy i integralnie związane z funkcją usługową lub jako odrobne budynki na działce usługowo-mieszkalnej;
- 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:
- a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu, wskazane uzupełnienie zagospodarowania poprzez odpowiednio komponowaną zieleń izolacyjno-krajobrazową wzdłuż zachodnich granic terenów od strony projektowanej drogi 07.KDD,
  - b) funkcje usługowe nie mogą powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami,
  - c) dla zabudowy zagrodowej nie dopuszcza się sytuowania obiektów, instalacji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (powyżej 40DJP);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) tereny 65.U,MN oraz 66.U,MN w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Tymawa, obowiązują ustalenia §7 ust. 6,
  - c) obiekt w terenie 65.U,MN wskazany na rysunku planu figurujące w gminnej ewidencji zabytków – do ochrony, obowiązują ustalenia §7 ust 4 i 5;
  - d) dla budynków wskazanych na rysunku planu do ochrony (dot. terenu 66.U,MN) obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 pkt 10);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, a w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o drogach publicznych), obowiązuje także nieprzekraczalna linia zabudowy związana z przewidywanym oddziaływaniem projektowanego zespołu elektrowni wiatrowych pokazana na rysunku planu jako granica strefy zakazu zabudowy ze względu na hałas przekraczający 45 dB - dotyczy to funkcji dla których zgodnie z przepisami odrębnymi konieczne jest dotrzymanie odpowiednich parametrów dotyczących hałasu (np. dla obiektów mieszkalnych, mieszkalno-usługowych),
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże- 1 kondygnacja nadziemna; poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6 m npt, geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, geometria dachów - dwuspadowe o nachyleniach głównych połaci w przedziale 35-45stopni,
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakaz zabudowy w strefie o przewidywanym przekroczeniu poziomemu hałasu 45 dB; zasięg strefy pokazano na rysunku planu;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup> szerokość frontów działek nie ustala się wymaganego minimum, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi – dowolna; dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i dojazdów wewnętrznych pod warunkiem zachowania szerokości zgodnej z wymaganiami przepisów szczególnych.
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów- dopuszcza się tymczasowe użytkowanie rolnicze, bez sytuowania budynków.
- 10) obsługa komunikacyjna:
- a) dojazdy z istniejących i projektowanych dróg publicznych (01.KDZ oraz 07.KDD) lub dróg wewnętrznych; istniejące zjazdy z drogi 01.KDZ (droga powiatowa) dopuszcza się zachować, wskazane ograniczenie nowych zjazdów z drogi powiatowej do niezbędnego minimum, ewentualne nowe zjazdy z drogi gminnej wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi,
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsca na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska- wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa – 30%.

#### **20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 68.U (pow. ok.0,39 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy usługowej; dopuszcza się funkcje mieszkalne w budynkach stanowiących zespół zabudowy lub jako towarzyszące funkcji usługowej- wbudowane w obiekt usługowy i integralnie związane z funkcją usługową, wyklucza się samodzielne działki wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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:
- a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu,
- b) funkcje usługowe nie mogą powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o drogach publicznych), obowiązuje także nieprzekraczalna linia zabudowy związana z przewidywanym oddziaływaniem projektowanego zespołu elektrowni wiatrowych pokazana na rysunku planu jako granica strefy zakazu zabudowy ze względu na hałas przekraczający 45 dB - dotyczy to funkcji dla których zgodnie z przepisami odrębnymi konieczne jest dotrzymanie odpowiednich parametrów dotyczących hałasu (np. dla obiektów mieszkalnych, mieszkalno-usługowych),
- b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, geometria dachów dowolna,

- c) szczegółowe warunki zagospodarowania- dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
- e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakaz zabudowy w strefie o przewidywanym przekroczeniu poziomu hałasu 45 dB; zasięg strefy pokazano na rysunku planu;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - zakaz dalszych podziałów;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie ustala się;
- 10) obsługa komunikacyjna:
  - a) dopuszcza się istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 91, za zgodą i w uzgodnieniu z zarządcą drogi, zakaz dalszych nowych zjazdów z tej drogi,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsca na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**21. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 69.MN (pow.ok.0,94 ha), 70.MN (pow. ok.1,27 ha), 71.MN (pow. ok. 0,87 ha), 72.MN (pow. ok.0,35 ha), 73.MN, ZP (pow. ok.0,45 ha), 74.MN (pow. ok.1,12 ha), 75.MN (pow. ok.0,63 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wykluczone usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej, zakaz sytuowania nowych budynków inwentarskich; teren 73.MN,ZP- zabudowa mieszkaniowa oraz zieleń parkowa;
- 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 - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu, zwłaszcza w terenie 73.MN,ZP;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - a) tereny położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Jeleń, obowiązują ustalenia §7 ust. 6, za wyjątkiem terenu 75.MN (poza strefą ochrony),
  - b) dla wskazanych na rysunku planu budynków podlegających ochronie figurujących w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 7 ust. 4 i 5; dotyczy to terenów 69.MN, 70.MN, 71.MN, 72.MN, 74.MN;
  - c) dla budynków wskazanych na rysunku planu do ochrony (dot. terenu 69.MN) obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 pkt 10);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; a w pozostałych przypadkach nie wskazanych na rysunku planu - linia nieprzekraczalna od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o dogach publicznych),

- b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6 m npt, geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 40-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 40% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 30%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w zagospodarowaniu terenów 70.MN uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przebiegu linii energetycznych, strefa ograniczeń pokazana została na rysunku planu;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 600 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek – nie ustala się wymaganego minimum, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – dowolny; dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych poza wskazanymi na rysunku planu pod warunkiem że ich szerokość będzie zgodna z przepisami odrębnymi (warunki techniczno - budowlane);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna:
- a) ustala się dojazdy z przyległych dróg publicznych, przy czym ustala się zakaz zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej nr 91 (dotyczy terenu 69.MN) oraz z dróg wewnętrznych istniejących i projektowanych,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego /1 lokal mieszkalny na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa – dla terenu 70.MN dla działek dotychczas niezabudowanych - 30%, dla pozostałych terenów nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 76.MN,U (pow. ok.1,28 ha), 77.MN,U (pow. ok. 2,35 ha)**
- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wykluczone sytuowanie nowych budynków inwentarskich, hodowlanych;
  - 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:
    - a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu,
    - b) w terenie 77.MN,U nakaz zachowania i wzmocnienia pasa zieleni izolacyjno - krajobrazowej wzdłuż drogi 06.KDL,

- c) funkcje usługowe nie mogą powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :
- a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dla wsi Jeleń, obowiązują ustalenia §7 ust. 6,
- b) dla budynków wskazanych na rysunku planu do ochrony (dot. terenu 76.MN,U) obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 pkt 10);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; w tym także od strony jeziora (teren 77.MN,U),
- b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6 m npt, geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dla nowych realizacji dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 40-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
- c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w terenie 77MN,U zachować wymagany przepisami odrębnymi dostęp do wód (min. 1,5 m);
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 850 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek – nie ustala się wymaganego minimum, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi – dowolna;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna:
- a) ustala się dojazdy z przyległych dróg publicznych 06.KDL i 08.KDD lub z dróg wewnętrznych istniejących i projektowanych,
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny oraz min 2 miejsca / 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi, na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa – dla terenu 77.MN,U - 30%, dla terenu 76.MN,U - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 78.MW (pow. ok.0,56 ha), 79.MW (pow. ok. 0,29 ha), 80.MW (pow. ok.0,68 ha)**

- 1) Przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wykluczone sytuowanie nowych budynków inwentarskich, hodowlanych;
- 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 - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu, zwłaszcza w terenie 78.MW;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :
- a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dla wsi Jeleń, obowiązują ustalenia § 7 ust. 6,
  - b) dla budynków wskazanych na rysunku planu do ochrony (dot. terenu 79.MW) obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 pkt 10);
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg,
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 12,0 m – trzy kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, geometria dachów dowolna, dopuszcza się także dachy płaskie,
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 600 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek – nie ustala się wymaganego minimum, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi dowolny;
- 9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) Obsługa komunikacyjna:
- a) ustala się dojazdy z przyległych dróg publicznych 06.KDL i 08.KDD lub z dróg wewnętrznych i wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny, na własnej działce;
- 11) Obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) Stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 81.U (pow. ok. 0,17 ha), 82.U (pow. ok.0,07 ha)**
- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy usługowej, w terenie 81.U dopuszcza się istniejące funkcje mieszkaniowe;
  - 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 - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dla wsi Jeleń, obowiązują ustalenia §7 ust. 6;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg,
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, geometria dachów dowolna, dopuszcza się także dachy płaskie,
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - nie dopuszcza się dalszych podziałów;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna:
  - a) ustala się dojazdy z przyległych dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsce na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

#### **25. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 83.US (pow. ok.1,09 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy związanej ze sportem i rekreacją, teren rekreacyjno-wypoczynkowy, funkcje mieszkalne wykluczone; dopuszcza się lokalizacje usług związanych z rekreacją i kulturą fizyczną, sportem (za wyjątkiem sportu wyczynowego), usług związanych z handlem i gastronomią towarzyszących funkcji podstawowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wyklucza się sytuowanie reklam wolnostojących;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej dla wsi Jeleń, nie występują obiekty chronione;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - teren o charakterze publicznym, obowiązują ustalenia §8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg,
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 6,5 m, geometria dachów dowolna, dopuszcza się także dachy płaskie;
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%, przy czym maksymalna powierzchni budynku 200 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek – nie ustala się wymaganego minimum, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi – dowolny;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna:
  - a) ustala się dojazdy z przyległej drogi 08.KDD lub z dróg wewnętrznych nowowydzielanych z terenu 83.US,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia minimum 5 miejsc na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

#### **26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 84.UT (pow. ok.2,44 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy usług turystyki, wyklucza się zabudowę mieszkalną;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wyklucza się sytuowanie reklam wolnostojących;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu,
  - b) wymóg zachowania zieleni w południowej części terenu wskazanej na rysunku planu jako obszar z ograniczeniami lub zakazem zabudowy;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dla wsi Jeleń, obowiązują ustalenia §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, w tym od jeziora 30 m;
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m, dla towarzyszących typu bud. gospodarcze, garaże - do 6 m, geometria dachów - dwuspadowe o nachyleniach głównych połaci w przedział 40-45stopni;

- c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – wymóg zapewnienia dostępu do wód zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa prawo wodne); pozostawić pas wolny od zabudowy min. 1,5 m;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek – nie ustala się wymaganego minimum, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi – dowolny;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna
- a) ustala się dojazdy z przyległej drogi 06.KDL lub z dróg wewnętrznych,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg zapewnienia minimum 5 miejsc na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 85.ZP (pow. ok.1,18 ha), 86.ZP (pow. ok.0,54 ha), 87.ZP (pow. ok.0,04 ha), 88.ZP (pow. ok. 0,37 ha), 91.ZP (pow. ok.0,18 ha)**
- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni urządzonej, parkowej, a także zieleni związanej z plażą, dostępem do wody (teren 85.ZP, 88.ZP), z zakazem sytuowania budynków; wykluczone – wszelkie funkcje nie dające się pogodzić z charakterem terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) teren zagospodarować z uwzględnieniem komponowanych zieleni w formie grup drzew i krzewów,
  - b) wyklucza się sytuowanie nośników reklamowych,
  - c) w zagospodarowaniu terenu 86.ZP uwzględnić przebieg trasy ciągu pieszego pokazany orientacyjnie na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny w części w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Jeleń, obowiązują ustalenia § 7 ust. 6;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny o charakterze przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia §8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy-
- a) zakaz sytuowania budynków,
  - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 85%,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) ustala się zakaz zabudowy,
  - b) w terenach 85.ZP, 86.ZP, 88.ZP, 91.ZP zapewnić dostęp do wód zgodnie z przepisami odrębnymi (min. 1,5m);

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane (zakaz nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna:
  - a) ustala się dojazdy z przyległych dróg publicznych, przy czym nie dotyczy to terenu 91.ZP (wyspa na jeziorze Jeleń, dostępna wyłącznie z wody),
  - b) w zagospodarowaniu terenu zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów, dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów;
- 11) obsługa inżynierska- wg §11;
- 12) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

#### **28. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 89.IW (pow. ok.0,17 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu; tereny infrastruktury technicznej, urządzenia, sieci i budynki związane z zaopatrzeniem w wodę, w tym ujęcia wody, stacje uzdatniania itp.;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - teren zagospodarować z uwzględnieniem komponowanych zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Jeleń, obowiązują ustalenia §7 ust. 6;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne jak na rysunku planu,
  - b) parametry zgodnie z potrzebami technologicznymi,
  - c) pow. zabudowy do 15%, wysokość do 6 m, dachy dowolne,
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 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 dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna:
  - a) ustala się dojazdy z istniejącego ciągu pieszo-jezdnego 041.KDX,
  - b) w zagospodarowaniu terenu zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów;
- 11) obsługa inżynierska - wg §11;
- 12) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

#### **29. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 67.RM (pow. 0,20 ha), 75.RM (pow. ok.0,63 ha), 90.RM (pow. ok. 2,45 ha), 136.RM (pow. ok. 0,28 ha), 137.RM (pow. 0,44 ha), 138.RM (pow. ok.0,49 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu; tereny 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:
  - a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
  - b) wyklucza się sytuowanie instalacji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (ponad 40DJP – dla obiektów hodowlanych);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dla wsi Jeleń, obowiązują ustalenia §7 ust. 6,
  - b) budynki wskazane na rysunku planu jako figurujące w gminnej ewidencji zabytków w terenach 137.RM, 138.RM – do ochrony, obowiązują ustalenia §7 ust. 4 i 5,
  - c) dla budynków wskazanych na rysunku planu do ochrony (dot. terenu 138.RM) obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 pkt 10);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się ;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, a w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg,
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych mieszkalnych, gospodarczych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna, dla budynków inwentarskich- wysokość do 12 m; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, geometria dachów – wskazane dachy strome;
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek – min. 25 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi – dowolny;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów- zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu; do czasu docelowego zagospodarowania terenu 90.RM,MN dopuszcza się rolnicze użytkowanie;
- 10) obsługa komunikacyjna:
  - a) ustala się dojazdy z przyległych dróg publicznych, w szczególności z dróg 05.KDL i 08.KDD (teren 136.RM) lub z dróg wewnętrznych, zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 91,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsc na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska- wg ustaleń ogólnych §11;

12) stawka procentowa – dla terenu 90.RM - 30%, dla pozostałych terenów - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**30. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 92.RM (pow. ok.0,29 ha), 93.RM (pow. ok.0,31 ha), 94.RM (pow. ok. 0,14 ha), 95.RM (pow. ok.1,71 ha), 96.RM (pow. ok. 0,46 ha), 97.RM (pow. ok.0,40 ha), 98.RM (pow. ok.0,27 ha), 99.RM (pow. ok.0,46 ha), 100.RM (pow. ok.10,30 ha), 105.RM (pow. ok.0,19 ha), 211.RM (pow. ok. 1,00ha)**

- 1) przeznaczenie terenu; tereny zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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:
  - a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu,
  - b) w terenie 94.RM oraz 100.RM w zagospodarowaniu uwzględnić wymóg zapewnienia ochrony przed uciążliwością od planowanej drogi KDGP (przebieg drogi i warunki zagospodarowania wg obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dz. Urz. Woj. Pom. z 2003 r., Nr 24, poz. 262).
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu, a w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg; dla terenu 100.RM ustala się także tylną nieprzekraczalną linię zabudowy – jak na rysunku planu,
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych mieszkalnych, gospodarczych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – 1 kondygnacja nadziemna, dla budynków inwentarskich- wysokość do 12 m; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, geometria dachów – wskazane dachy strome,
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w zagospodarowaniu terenów uwzględnić ograniczenia wynikające z istn. linii napowietrznej energetycznej, zgodnie z ustaleniami §10, strefa ograniczeń jak na rysunku planu;
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 1000m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek – min.25 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi – dowolny;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów- zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna:

- a) ustala się dojazdy z przyległych dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych, przy czym ustala się zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 90 (dotyczy terenu 94.RM) ;
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsc na własnej działce;

11) obsługa inżynierska- wg ustaleń ogólnych §11;

12) stawka procentowa – dla terenu 100.RM dla dotychczas niezabudowanych działek oraz dla 211.RM - 30%, dla pozostałych terenów - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia;

**31. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 101.MN (pow. ok.0,18 ha), 102.MN (pow. ok.0,55 ha), 103.MN (pow. ok. 1,45 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania 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 - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Rakowiec, obowiązują ustalenia §7 ust. 6;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się ;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy-
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; w pozostałych wypadkach zgodnie z przepisami dot. dróg publicznych,
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 40-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 30% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 40%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w terenie 101.MN uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa drogi krajowej nr 91 (KDGP- poza granicami planu) - budynki mieszkalne należy sytuować w odległościach zapewniających dopuszczalne poziomy hałasu i wibracji określone w przepisach o ochronie środowiska; jeżeli nie jest możliwe zapewnienie odpowiedniej wymaganej odległości nakaz stosowania rozwiązań technicznych (ściany i stolarka o odpowiedniej izolacyjności akustycznej) oraz zieleni izolacyjnej;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 850m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek dowolna, 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 z drogi gminnej (poza obszarem planu) oraz z dróg wewnętrznych,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsc na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

### **32. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 104.UO (pow. ok. 0,70 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu; tereny zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty (w tym istniejące przedszkole), dopuszcza się tereny zieleni urządzonej, placów zabaw, małych boisk sportowych i rekreacyjnych; dopuszcza się: usługi typu dom opieki społecznej itp., usługi z zakresu opieki zdrowotnej; dopuszcza się funkcje mieszkalne jako towarzyszące funkcji podstawowej integralnie z nią związane;
- 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 - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wsi Rakowiec, obowiązują ustalenia §7 ust. 6;
  - b) budynki pokazane na rysunku planu, figurujące w gminnej ewidencji zabytków do ochrony, obowiązują ustalenia §7 ust. 4 i 5;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – tereny o charakterze przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia §8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy nowych budynków,
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6m npt, geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 30-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy towarzyszącej np. garażu, budynku gospodarczego,
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 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- minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 850 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek dowolna, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolny; dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych pod warunkiem spełnienia wymagań zgodnie z przepisami odrębnymi (warunki techniczno-budowlane);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna:
  - a) ustala się dojazdy z drogi gminnej (poza obszarem planu) oraz z dróg wewnętrznych nowowydzielanych,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsc / 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska- wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**33. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 106.ZL (pow. ok. 72,49 ha), 107.ZL (pow. ok.0,14 ha), 108.ZL (pow. ok.17,59 ha), 109.ZL (pow. ok.1,79 ha), 110.ZL (pow. ok.0,15 ha), 111.ZL (pow. ok.1,54 ha), 112.ZL (pow. ok.0,63 ha), 113.ZL (pow. ok.0,45 ha), 114.ZL (pow. ok.0,66 ha), 115.ZL (pow. ok.0,68 ha), 116.ZL (pow. ok. 1,73 ha), 117.ZL (pow. ok. 9,24 ha), 118.ZL (pow. ok.1,64 ha), 119.ZL (pow. ok.0,32 ha), 120.ZL (pow. ok. 0,32 ha), 210.ZL (pow. ok. 0,90ha)**

- 1) przeznaczenie terenu- tereny lasów, zieleni leśna; dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z gospodarką leśną lub z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca wypoczynku, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg leśnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego- tereny stanowiące lokalną osnowę ekologiczną, wskazane do ochrony; teren 106.ZL w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują dla niego ustalenia §6 ust. 3 i 4;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
  - a) teren 113.ZL, 114.ZL w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dla wsi Tymawa - obowiązują ustalenia §7 ust.6, granice stref pokazano na rysunku planu,
  - b) fragment terenu 108.ZL jest położony w granicach stref ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia § 7 ust. 2 i 3;
- 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 - ustala się zakaz sytuowania zabudowy;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :
  - a) wyklucza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla prowadzenia gospodarki leśnej lub rekreacyjnego wykorzystania terenów,
  - b) przez teren 116.ZL i 117.ZL przebiega istniejący gazociąg wc DN500, obowiązują w pasie wskazanym na rysunku planu ograniczenia wg §10 ust. 5;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - ustala się zakaz podziału na działki budowlane; podziały geodezyjne jak dla terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna:

- a) dojazdy z istniejących dróg wewnętrznych i publicznych, a także z dróg w gruntach rolnych,
- b) parkowanie – wyklucza się lokalizację miejsc postojowych;

11) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**34. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami : 121.WS (pow. ok.10,55 ha), 122.WS (pow. 32, 55 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny wód powierzchniowych - jeziora z zielenią przywodną;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie dotyczy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego- tereny stanowiące lokalną ośnowę ekologiczną, wskazane do ochrony;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.- nie dotyczy;
- 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 – nie dotyczy;
- 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 - nie dotyczy;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów- zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna: dojazdy z istniejących dróg wewnętrznych i publicznych oraz poprzez drogi w gruntach rolnych;
- 11) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**35. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 123.RM (pow. ok. 0,46 ha), 124.RM (pow. ok.0,48 ha), 125.RM (pow. ok. 0,30 ha), 126.RM (pow. ok. 0,56 ha), 127.RM (pow. ok.1,05 ha), 128.RM (pow. ok.0,30 ha), 129.RM (pow. ok.0,58 ha), 130.RM (pow. ok.97 ha), 131.RM (pow. ok. 0,49 ha), 132.RM (pow. ok. 0,55 ha), 133.RM (pow. ok.0,24 ha), 134.RM (pow. ok.0,54 ha), 135.RM (pow. ok.0,11 ha), 139.RM (pow. ok.0,17 ha), 140.RM (pow. ok.0,73 ha), 141.RM (pow. ok.0,21 ha), 142.RM (pow. ok.0,24 ha), 143.RM (pow. ok.0,10 ha), 144.RM (pow. ok. 0,33 ha), 145.RM (pow. ok.0,32 ha), 146.RM (pow. ok.0,29 ha), 147.RM (pow. ok.0,23 ha), 148.RM (pow. ok.0,77 ha), 149.RM (pow. ok.0,24 ha), 150.RM (pow. ok.0,51 ha), 152.RM (pow. ok.0,28 ha), 153.RM (pow. ok.1,12 ha), 154.RM (pow. ok.3,57 ha), 155.RM (pow. ok.0,69 ha), 156.RM (pow. ok. 0,33 ha), 161.RM (pow. ok.0,74ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy zagrodowej, wyklucza się wydzielanie odrębnych działek mieszkaniowych jednorodzinnych;
- 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 - wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :
  - a) zasady zagospodarowania w strefach ochrony konserwatorskiej, w tym w strefie ochrony ekspozycji (teren 127.RM) – wg §7 ust 6 i 7, granice stref pokazano na rysunku planu; pozostałe tereny poza granicami stref ochrony konserwatorskiej wsi Tymawa, Jeleń, Rakowiec,

- b) budynek wskazany na rysunku planu w terenie 155.RM – figurujący w gminnej ewidencji zabytków – do ochrony, obowiązują ustalenia §7 ust. 4 i 5,
  - c) dla budynków wskazanych na rysunku planu do ochrony (dot. terenu 156.RM) obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 pkt 10);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; a jeżeli w rysunku planu nie pokazano linii zabudowy obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych,
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazany dach stromy o nachyleniu głównych połaci 30-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania- dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 40% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 45%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) w terenach 134.RM, 135.RM, 140.RM, 141.RM, 142.RM, 143.RM, 144.RM uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa drogi krajowej nr 91 (KDGP- poza granicami planu) oraz w terenach 152.RM, 151.RM, od projektowanej drogi krajowej nr 90 (w pasie obowiązującego planu miejscowego pokazanego na rysunku planu) - budynki mieszkalne należy sytuować w odległościach zapewniających dopuszczalne poziomy hałas i wibracji określone w przepisach o ochronie środowiska; jeżeli nie jest możliwe zapewnienie odpowiedniej wymaganej odległości nakaz stosowania rozwiązań technicznych (ściany i stolarka o odpowiedniej izolacyjności akustycznej) oraz zieleni izolacyjnej,
  - b) w terenach 134.RM, 126.RM, 127.RM ustala się zakaz sytuowania nowej zabudowy w strefie pokazanej na rysunku planu jako granica strefy zakazu zabudowy ze względu na hałas przekraczający 45 dB, związanej z przewidywanym oddziaływaniem projektowanego zespołu elektrowni wiatrowych,
  - c) w terenach 131.RM i 130.RM obowiązują ograniczenia wynikające z sąsiedztwa cmentarza- teren 61.ZC, w ich zagospodarowaniu uwzględnić wskazaną na rysunku planu strefę ograniczeń w sąsiedztwie cmentarza szerokości 50m od granic cmentarza. W obrębie strefy obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315), w tym: zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły spożywcze oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody dopicia potrzeb gospodarczych,
  - d) na terenach 134.RM i 135.RM występują ograniczenia wynikające z sąsiedztwa gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 określone w §10 ust. 6
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek dowolna, 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 z dróg publicznych (za wyjątkiem dróg krajowych nr 91 i 90) oraz z dróg wewnętrznych, przy czym dla terenów 134.RM i 135.RM, 140.RM, 141.RM, 142.RM, 143.RM, 144.RM dopuszcza się istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 91 za zgodą i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsc na własnej działce;

11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;

12) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**36. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 157.R (pow. ok.2,00 ha), 158.R (pow. ok.1,37 ha), 159.R (pow. ok.0,57 ha), 160.R,ZL (pow. ok.0,24 ha), 164.R (pow. ok.0,24 ha), 165.R (pow. ok. 2,25 ha), 166.R (pow. ok.4,64 ha), 167.R,ZL (pow. ok. 1,56 ha), 169.R (pow. ok.8,13 ha), 170.R (pow. ok.22,98 ha), 171.R,ZL (pow. ok. 2,36 ha), 180.R (pow. ok. 64,20 ha)**

1) przeznaczenie terenu:

- a) R- tereny rolnicze, a tereny R,ZL- tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesień
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych służących prowadzeniu gospodarki rolnej,
- c) w terenie 180.R dopuszcza się wyznaczenie drogi dojazdowej do terenów eksploatacji złóż kruszywa – piasku, granice terenów i obszarów górniczych pokazano na rysunku planu,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) ustala się zakaz likwidacji rowów i urządzeń melioracyjnych, zakaz likwidacji oczek wodnych oraz skupisk zieleni śródpolnej, istniejących drzew i szpalerów drzew,
- b) w przypadku nie prowadzenia w granicach terenu gospodarki rolnej nakaz pozostawienia naturalnej zieleni nieurządzonej, przy czym łąki istniejące do zachowania i ochrony,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zasady zagospodarowania w strefach ochrony konserwatorskiej, w tym w strefie ochrony ekspozycji (tereny 165.R, 166.R, 167.R,ZL, 169.R, 170.R, 171.R) – wg §7 ust 6 i 7, granice stref pokazano na rysunku planu;

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

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustala się zakaz sytuowania zabudowy nie związanej z produkcją rolną; wyklucza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla prowadzenia gospodarki rolnej;

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

- a) przez teren 171.R,ZL przebiega istniejący gazociąg wc DN 500, obowiązują w pasie wskazanym na rysunku planu ograniczenia wg §10 ust 5,
- b) w zagospodarowaniu terenu zapewnić dojazdy do terenów i obszarów górniczych oznaczonych jako 206.PG, 207.PG, 208.PG, 209.PG;

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

9) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - ustala się zakaz podziału na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych; podziały geodezyjne jak dla terenów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 11) obsługa komunikacyjna – dojazdy z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych lub publicznych; zakaz lokalizacji miejsc postojowych w granicach terenów rolnych;
- 12) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**37. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 162.R (pow. ok.91,12 ha), 172.R (pow.ok.57,29 ha), 173.R (pow. ok. 324,20 ha), 174.R (pow. ok. 206,74 ha), 175.R (pow. ok. 27, 17 ha), 176.R (pow. ok. 2,52 ha), 177.R (pow. ok. 117,99 ha), 178.R (pow. ok. 0,18 ha), 179.R (pow. ok. 2,88 ha)**

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny rolnicze z zakazem sytuowania zabudowy zagrodowej w granicach strefy pokazanej na rysunku planu jako strefa zakazu zabudowy ze względu na prognozowany hałas przekraczający 45 dB związany z projektowanym zespołem elektrowni wiatrowych; dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z gospodarką rolną,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych służących prowadzeniu gospodarki rolnej; nie dopuszcza się zalesień, dopuszcza się realizację ścieżek pieszych w terenach wzdłuż brzegów jeziora 122.WS i 121.WS,
- c) dopuszcza się sytuowanie związanych z farmą wiatrowa obiektów infrastruktury technicznej (w szczególności linii energetycznych kablowych SN lub napowietrznych SN, kablowych linii 110kV, linii teletransmisyjnych), masztów pomiarowych, tymczasowych dróg i placów montażowych związanych z elektrowniami wiatrowymi,
- d) w terenie 177.R dopuszcza się wyznaczenie drogi dojazdowej do terenów eksploatacji złóż kruszywa – piasku, granice terenów i obszarów górniczych pokazano na rysunku planu, ;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

- a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- b) w terenach 174.R, 175.R, 176.R, dopuszcza się sytuowanie ścieżek pieszych wzdłuż linii brzegowej jeziora, istniejące zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż brzegu jeziora do zachowania,
- c) zakaz zadrzewień i zalesień w obszarach stanowiących ciągi i korytarze widokowe zwłaszcza w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Piaseczno oraz wsi Tymawa, zasięg stref ochrony ekspozycji pokazano na rysunku planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) ustala się zakaz likwidacji rowów i urządzeń melioracyjnych, zakaz likwidacji oczek wodnych oraz skupisk zieleni śródpolnej, istniejących drzew i szpalerów drzew,
- b) dla terenów usytuowanych w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Tymawa i wsi Piaseczno; obowiązują przepisy §7 ust. 7 oraz §5 ust. 2,
- c) istniejące w gruntach rolnych tereny zieleni śródpolnej stanowiące elementy lokalnej osnowy ekologicznej, takie jak torfowiska, czyźnie, nieużytki, zespoły szuwaru itp., wskazane orientacyjnie na rysunku planu – postuluje się do ochrony i zachowania,
- d) 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 - zasady zagospodarowania w strefach ochrony konserwatorskiej, w tym w strefie ochrony ekspozycji (teren 162.R, 172.R)– wg §7 ust 6 i 7, granice stref pokazano na rysunku planu;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie dotyczy;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – ustala się zakaz sytuowania zabudowy;

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

- a) wyklucza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla prowadzenia gospodarki rolnej,
  - b) w terenach usytuowanych bezpośrednio nad brzegami jezior zapewnić dostęp do brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa prawo wodne),
  - c) przez tereny 162.R, 172.R, 173.R biegnie gazociąg wc DN500, ograniczenia zagospodarowania w strefie pokazanej na rysunku planu zgodnie z §10 ust 5,
  - d) przez tereny 173.R biegnie gazociąg wc Dn 80, ograniczenia zagospodarowania w strefie pokazanej na rysunku planu zgodnie z §10 ust. 6,
  - e) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów 162.R, 173.R związane z przebiegiem projektowanej linii energetycznej napowietrznej 110kV związanej z projektowanym zespołem elektrowni wiatrowych w strefie pokazanej na rysunku planu zgodnie z §10,
  - f) istniejąca zabudowa na dz. geod.131/2 obręb Tymawa w terenie 172.R docelowo do likwidacji; nie dopuszcza się przebudów, dobudów ani nowych realizacji w obrębie siedliska,
  - g) w zagospodarowaniu terenu zapewnić dojazdy do terenów i obszarów górniczych oznaczonych jako 204.PG, 205.PG;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – ustala się zakaz podziału na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych; podziały geodezyjne jak dla terenów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 10) obsługa komunikacyjna – dojazdy z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych lub publicznych; zakaz lokalizacji miejsc postojowych granicach terenów rolnych; zakaz zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej nr 91;
  - 11) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**38. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 181.IE (pow. ok. 1,31 ha), 182.IE (pow. ok. 1,50 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu; przeznaczenie podstawowe - lokalizacja stacji transformatorowej 110/SN - głównego punktu zasilania dla obsługi parku elektrowni wiatrowych, funkcje dopuszczalne: lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących właściwemu funkcjonowaniu parku elektrowni wiatrowych; tereny rolnicze bez zabudowy - w sytuacji gdy rezerwowanie terenu na potrzeby infrastruktury nie jest konieczne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- teren zagospodarować z uwzględnieniem towarzyszącej zieleni komponowanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zasięg uciążliwego oddziaływania (w tym promieniowania elektromagnetycznego) nie może wykraczać poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny poza granicami stref ochrony konserwatorskiej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg,
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wg potrzeb technologicznych, wysokość budynków maksimum 12 m, nie dotyczy obiektów budowlanych związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%,

d) inne ustalenia:

- maksymalna moc transformatora wg technicznych warunków i potrzeb farmy wiatrowej,
- w ramach terenu ustala się włączenie projektowanej linii napowietrznej lub kablowej 110kV na warunkach zarządcy stacji; trasa linii wraz ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu pokazana została na rysunku planu,
- teren urządzeń stacji transformatorowej należy wyposażyć w rozwiązania gwarantujące zabezpieczenie gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed skutkami awarii, zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych oraz uniemożliwić kontakt środków chemicznych z wodami opadowymi przedostającymi się do gleby,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

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

a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ewentualne kolizje z planowanym zagospodarowaniem usunąć,

b) przez teren 181.IE przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu pokazaną na rysunku szer. 8m, obowiązują ustalenia §10 ust 5;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- dopuszcza się wydzielenie z terenu działki związanej z budową i funkcjonowaniem obiektu GPZ - tu; nie ustala się wymaganego minimum pow. działki ani minimalnej szerokości frontu takiej działki;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów- do czasu docelowego zagospodarowania ustala się rolnicze użytkowanie terenu, z zakazem sytuowania zabudowy;

10) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 181.IE ustala się dojazdy z drogi gminnej 03KDL; dla terenu 182.IE z drogi wewnętrznej 028.KDW,

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

11) obsługa inżynierska- wg ustaleń ogólnych §11;

12) stawka procentowa – 30%;

**39. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 183.EW (pow. ok. 1,40 ha), 184.EW (pow. ok. 1,34 ha), 185.EW (pow. ok. 1,40 ha), 186.EW (pow. ok. 1,40 ha), 187.EW (pow. ok.1,40 ha), 188.EW (pow. ok. 1,40 ha), 189.EW (pow. ok. 1,40 ha), 190.EW (pow. ok. 1,40 ha), 191.EW (pow. ok. 1,40 ha), 192.EW (pow. ok.1,40 ha), 193.EW (pow. ok.1,40 ha), 194.EW (pow. ok. 1,40 ha)**

1) przeznaczenie terenu - tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, infrastrukturą drogową wewnętrzną oraz infrastrukturą przyłączeniową; funkcje dopuszczalne: lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych służących właściwemu funkcjonowaniu parku elektrowni wiatrowych, tereny rolnicze bez zabudowy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- ustala się wymóg zastosowania jednakowego niekontrastowego malowania oraz zbliżonej wielkości elektrowni wiatrowych w parku elektrowni wiatrowych, zaleca się fakturę matową;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego- moc akustyczna elektrowni na poziomie, który nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu w obszarach, dla których plan dopuszcza zabudowę, na granicy strefy zakazu zabudowy pokazanej na rysunku planu nie może przekroczyć 45 dB;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – wymóg zachowania minimalnej wymaganej odległości elektrowni od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi; sytuowanie elektrowni wiatrowych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia (trasa gazociągu wraz ze strefą ograniczeń pokazana została na rysunku planu), istniejących linii energetycznych oraz projektowanej linii 110 kV,
  - gabaryty zabudowy – wg potrzeb technologicznych, maksymalna wysokość elektrowni wiatrowej w stanie wzniesionego śmigła 200,0 m ponad poziom terenu, nie reguluje się ustaleniami planu wysokości innych obiektów budowlanych związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – dla wydzielonej działki na potrzeby elektrowni - 30%
  - inne ustalenia:
    - maksymalna moc nominalna parku elektrowni wiatrowych wg warunków przyłączenia do sieci; inne parametry budowli wg potrzeb technologicznych,
    - elektrownie wiatrowe stanowią przeszkody lotnicze, ustala się wymóg przeszkodowego oznakowania oraz właściwego zgłoszenia przeszkód zgodnie z przepisami odrębnymi (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. Nr 130, poz. 1193 z późn.zm.);
    - ustala się wymóg wykonania zabezpieczeń konstrukcji wieży przed porażeniem prądem, oraz przed emisją fal elektromagnetycznych,
    - dopuszcza się oświetlenie ochronne oraz ogrodzenie terenu,
    - dla obiektów o wysokości równej i większej od 50m npt każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy je zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, stosownie do przepisów odrębnych dot. sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych<sup>7)</sup>,
  - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ewentualne kolizje z planowanym zagospodarowaniem usunąć; zachować co najmniej minimalne wymagane odległości krawędzi wirnika elektrowni od istniejących linii energetycznych zgodnie z odpowiednimi normami; zachować co najmniej minimalne wymagane odległości od istniejących gazociągów – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 5 i 6 ,
  - lokalizację turbin w sąsiedztwie planowanej linii WN 110 kV uzgodnić z zarządcą sieci elektroenergetycznej wysokich napięć; w przypadku lokalizacji turbiny wiatrowej na wysokości przęsła linii, które nie jest wyposażone w ochroną przeciwdrganiową wymagane jest wykonanie takiej ochrony przez inwestora parku elektrowni wiatrowych – projekt techniczny ochrony uzgodnić z właścicielem linii elektroenergetycznej,
  - wymóg zachowania odległości wież elektrowni min ok. 200 m od jezior (tereny 121.WS i 122.WS), min ok. 200 m od lasu 106.ZL (las w granicach ustanowionego OCHK),
  - orientacyjną lokalizację planowanych elektrowni wiatrowych oraz orientacyjny zasięg dróg i placów obsługujących w każdym z wydzielonych terenów EW pokazano na rysunku planu, ostateczne lokalizacje – wg projektów budowlanych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - dopuszcza się wydzielenie z terenu działek związanych z budową i funkcjonowaniem zespołu elektrowni wiatrowych,

<sup>7)</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25.06.2003r. w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych (Dz.U. Nr 130, poz. 1193, z późn. zm)



w tym działek dla lokalizacji elektrowni, dróg dojazdowych z placami; nie ustala się wymaganego minimum pow. działki ani minimalnej szerokości frontu takiej działki;

- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu docelowego zagospodarowania ustala się rolnicze użytkowanie terenu, z zakazem sytuowania zabudowy;
- 10) obsługa komunikacyjna:
  - a) ustala się dojazdy do terenów 185.EW, 186.EW, 187.EW, 188.EW, 189.EW, 190.EW, 191.EW i projektowanych na nich elektrowni z drogi gminnej 03.KDL, poprzez drogi wewnętrzne 028.KDW i 029.KDW, a także poprzez drogi projektowane w ramach terenów EW,
  - b) dojazd do terenu dla terenów 183.EW, 184.EW i projektowanych na nich elektrowni z drogi gminnej 03.KDL lub z drogi 04.KDD poprzez drogę wewnętrzną 023.KDW, drogi wewnętrzne dla potrzeb elektrowni 031.KDWE i drogi projektowane w ramach terenów EW,
  - c) dojazd do terenów 192.EW, 193.EW i projektowanych na nich elektrowni z drogi gminnej 04.KDL poprzez drogi wewnętrzne w ramach terenów EW,
  - d) dojazd do terenu 194.EW i projektowanej na nim elektrowni z drogi gminnej 06.KDL poprzez drogę wewnętrzną dla potrzeb zespołu elektrowni 032.KDWE oraz drogi projektowane w ramach terenu EW,
  - e) w zagospodarowaniu terenów EW nie przewiduje się sytuowania miejsc parkingowych, parkowanie wyłącznie czasowe dla celów obsługi urzędów,
  - f) w terenach EW przebieg linii rozgraniczających drogi wewnętrzne KDW i KDWE oznaczono orientacyjnie, mogą one ulec niewielkim zmianom na etapie projektu budowlanego zespołu elektrowni;
- 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa – 30%;

**40. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 195.MN (pow. ok. 0,82 ha), 196.MN (pow. ok. 1,80 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt 6);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego- wg ustaleń §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –zasady zagospodarowania w strefach ochrony konserwatorskiej, w tym w strefie ochrony ekspozycji wg §7 ust 6 i 7, granice stref pokazano na rysunku planu;
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu w odległości 20 m od granicy z drogą 01.KDZ w terenie 196.MN, 12 m od lasu w terenie 195.MN;
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,5 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże- 1 kondygnacja nadziemna do 6,0 m; geometria dachu – dla budynków mieszkalnych wskazany dach stromy o nachyleniu głównych połaci 40-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o spadku do ok. 20 stopni dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w terenach o spadkach powyżej 15 stopni wymóg ustalenia kategorii geotechnicznej posadowienia obiektów budowlanych w dokumentacji technicznej;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem- minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 1800 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek min. 27 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej z której odbywa się obsługa komunikacyjna – ok. 90 stopni; dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych poza wskazanymi na rysunku planu pod warunkiem, że ich szerokość będzie zgodna z przepisami odrębnymi (warunki techniczno-budowlane);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu; dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu, bez zabudowy do czasu docelowego zagospodarowania;
- 10) obsługa komunikacyjna:
  - a) ustala się dojazdy z drogi wewnętrznej 042.KDW i 016.KDW; dojazd z drogi powiatowej 01.KDZ wyłącznie w sytuacji niemożliwości zorganizowania dojazdu od dróg wewnętrznych, pod warunkiem uzgodnienia warunków realizacji zjazdu z zarządcą drogi;
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsc postojowych/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych §11;
- 12) stawka procentowa – 30%;

**41. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 197.MN (pow. ok. 2,09 ha), 198.MN (pow. ok. 2,17 ha), 199.MN (pow. ok. 2,02 ha), 200.MN (pow. ok. 0,58 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zabudowa kształtowana zgodnie z wymogami pkt. 6);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - wg ustaleń §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- nie ustala się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu w odległości 12 m od lasu w terenie 197.MN i 199.MN; 6 m od dróg wewnętrznych 043.KDW,
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 10,5 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże- 1 kondygnacja nadziemna do 6,0 m; geometria dachu – dla budynków mieszkalnych wskazany dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 40 – 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o spadku do ok. 20 stopni dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w terenach 199.MN i 200.MN uwzględnić w zagospodarowaniu i urządzeniu terenów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) w terenach 197.MN, 198.MN, 199.MN minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 1450 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek min. 41 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej z której odbywa się obsługa komunikacyjna – ok. 90 stopni,
  - b) w terenie 200.MN minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 850 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek min. 30 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi wewnętrznej z której odbywa się obsługa komunikacyjna – ok. 90 stopni;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu; dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu, bez zabudowy do czasu docelowego zagospodarowania;
- 10) obsługa komunikacyjna:
- a) ustala się dojazdy z drogi wewnętrznej 043.KDW;
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsc postojowych / 1 lokal mieszkalny na własnej działce;
- 11) obsługa inżynierska- wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) stawka procentowa – 30%;
- 42. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 204.PG (pow. ok. 1,14 ha), 205.PG (pow. ok. 1,31 ha), 206.PG (pow. ok. 0,66 ha), 207.PG (pow. ok. 0,60 ha), 208.PG (pow. ok. 0,85 ha), 209.PG (pow. ok. 0,88 ha)**
- 1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, obszary i tereny górnicze eksploatacji złoża kruszywa- piasku;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie dopuszcza się sytuowania budynków, dopuszczalne lokalizowanie sieci oraz obiektów infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania terenu, obiektów i urządzeń obsługi technicznej, lokalizację zwałowisk nadkładu, oraz następujących tymczasowych obiektów budowlanych: dojazdów, punktu napraw sprzętu, miejsca składowania olejów, miejsc postojowych, obiektów kontenerowych z pomieszczeniami socjalnymi i sanitarnymi, obiektów infrastruktury technicznej; dopuszcza się sytuowanie na czas eksploatacji tymczasowych barakowozów socjalnych dla pracowników oraz urządzeń sanitarnych (kontenerowy ustęp suchy),
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) w zagospodarowaniu należy zachować strefy i filary- pasy ochronne zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją, normami oraz ustaleniami planu; zasięgi pasów ochronnych - 6 m od granicy terenów nienależących do użytkowników wyrobiska, 10 m od istniejących linii energetycznych SN 15kV, 10m od dróg publicznych kołowych,
    - b) eksploatacja kruszywa zgodnie z postanowieniami wydanych koncesji,
    - c) nakaz sytuowania na terenie urządzeń podczyszczających w przypadku lokalizowania obiektów i podejmowania działań powodujących zanieczyszczenie terenu związkami ropopochodnymi,
    - d) w celu ograniczenia wpływu eksploatacji na środowisko utrzymywać właściwy kąt nachylenia skarp w celu zachowania ich stateczności i ograniczenia procesów erozyjnych,
    - e) wymagane jest zdjęcie i zabezpieczenie wierzchniej warstwy ziemi i jej wykorzystanie do rekultywacji,
    - f) kierunek rekultywacji rolnej, zgodnie z projektem rekultywacji wyrobiska,
    - g) nakaz zabezpieczenia terenów eksploatacji przed składowaniem odpadów i wylewaniem ścieków;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ani obszary chronione;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- nie ustala się;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) nie ustala się ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się ;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustala się zakaz zabudowy; po zakończeniu eksploatacji ustala się rolny lub ekologiczno-krajobrazowy kierunek rekultywacji, zgodnie z projektem rekultywacji;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - nie dopuszcza się podziału na działki
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu eksploatacji dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu, bez zabudowy do czasu docelowego zagospodarowania;
- 10) obsługa komunikacyjna:
- a) ustala się dojazdy z dróg publicznych lub wewnętrznych oraz poprzez drogi w gruntach rolnych otaczających, zjazdy i wjazdy na drogi publiczne w uzgodnieniu z zarządcami tych dróg,
  - b) w zagospodarowaniu terenu zakaz sytuowania miejsc postojowych;
- 11) obsługa inżynierska- wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) stawka procentowa – 30%;

## **§ 16. Karty terenu dla terenów komunikacyjnych – dróg**

### **1. Karta terenu: dla terenu komunikacyjnego oznaczonego 01.KDZ (pow. ok. 3,36 ha) , 02.KDZ (pow. ok. 0,50 ha)**

Obowiązują ustalenia ogólne określone w rozdziale 2 niniejszej Uchwały oraz:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacyjny dróg publicznych, droga klasy Z (zbiorcza) – w ciągu istniejącej drogi powiatowej nr P-10482G - droga 001.KDZ, w ciągu drogi powiatowej nr P-10483G - droga 002.KDZ;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój 1/2 tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość pasa ruchu - 3,5 m,
  - c) elementy wyposażenia: zgodnie z warunkami technicznymi dot. dróg publicznych
  - d) dopuszcza się ścieżkę rowerową w liniach rozgraniczających (na rysunku planu wskazano orientacyjną trasę drogi rowerowej lokalnej),
  - e) dopuszcza się sytuowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, w tym umieszczania, konserwacji, przebudowy i naprawy infrastruktury telekomunikacyjnej, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
  - f) zjazdy na tereny przyległe wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
  - g) dostępność do terenów przyległych poprzez skrzyżowania i istniejące zjazdy; projektowane zjazdy wymagają każdorazowo uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych, wskazane ograniczanie liczby zjazdów do niezbędnych;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nośników reklamowych,
  - b) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

- c) dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie w liniach rozgraniczających liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, stanowiących ekrany akustyczne dla ochrony przed nadmiernym hałasem terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia,
  - d) w granicach stref ochrony konserwatorskiej dopuszcza się nienormatywne parametry (dotyczy zwłaszcza dróg 01KDZ i 02.KDZ w m. Tymawa); ochronie podlega historyczny przebieg drogi,
  - e) dopuszcza się umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych, w uzgodnieniu z zarządcą;
- 4) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania, przy czym nie dotyczy to dotychczasowego wykorzystania terenu w miejscach poszerzenia obecnego (istniejącego w dniu uchwalania planu) pasa drogowego do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) inne ustalenia:
- a) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych
  - b) wzdłuż drogi 01.KDZ stanowiącej drogę powiatową biegnie znakowany szlak turystyki pieszej „Dolnej Wisły” odcinek południowogniewski, przebieg trasy pokazano informacyjnie na rysunku planu;
- 6) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**2. Karta terenu: dla terenów komunikacyjnych oznaczonych 03.KDL (pow. ok. 3,13 ha), 04.KDL (pow. 3, 26 ha), 05.KDL (pow. ok. 1,34 ha), 06.KDL (pow. ok. 3,46 ha)**

obowiązują ustalenia ogólne określone w rozdziale 2 niniejszej Uchwały oraz:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacyjny dróg publicznych, droga klasy L (lokalna):
- a) 03KDL - istniejąca droga gminna G021 i fragment nowoprojektowany – powiązanie z drogą powiatową nr P-10482G,
  - b) 04KDL - istniejąca droga gminna G228021,
  - c) 05KDL - istniejąca droga gminna G 228028;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój 1/2 tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa,
  - c) elementy wyposażenia: zgodnie z warunkami technicznymi dot. dróg publicznych, dopuszcza się chodniki co najmniej jednostronne,
  - d) dopuszcza się ścieżkę rowerową w liniach rozgraniczających,
  - e) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - b) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych za zgodą zarządcy drogi,
  - b) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

- c) dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie w liniach rozgraniczających liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, stanowiących ekrany akustyczne dla ochrony przed nadmiernym hałasem terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia,
  - d) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablice i obiekty reklamowe, w uzgodnieniu z zarządcą;
- 4) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania, przy czym nie dotyczy to dotychczasowego wykorzystania terenu w miejscach poszerzenia obecnego (istniejącego w dniu uchwalania planu) pasa drogowego do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) inne ustalenia:
- a) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych,
  - b) w granicach stref ochrony konserwatorskiej dopuszcza się nienormatywne parametry (dotyczy zwłaszcza dróg 06.KDL w miejscowości Jeleń), ochronie podlega historyczny przebieg drogi,
  - c) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej,
  - d) parametry oraz rozwiązania techniczne skrzyżowania drogi 03.KDL z drogą powiatową nr P-10482G oraz drogi 04KDL z drogą P-10483G wg uzgodnień z zarządcą drogi powiatowej,
  - e) parametry oraz rozwiązania techniczne skrzyżowania drogi 03.KDL z drogą krajową nr 91 (KDGP – poza granicami opracowania planu) wg uzgodnień z zarządcą drogi; przebudowa skrzyżowania powinna uwzględniać potrzeby związane z projektowanym zespołem elektrowni wiatrowych;
- 6) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**3. Karta terenu: dla terenów komunikacyjnych oznaczonych 07.KDD (pow. ok. 0,98 ha), 08.KDD (pow. ok. 0,77 ha), 09.KDD (pow. ok. 2,78 ha)**

obowiązują ustalenia ogólne określone w rozdziale 2 niniejszej Uchwały oraz:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacyjny dróg publicznych, droga klasy D (dojazdowa),
- a) 07KDD- projektowana droga,
  - b) 08KDD- istniejąca droga gminna G-228028,
  - c) 09 KDD- istniejąca droga gminna G-228030;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój 1/2 tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, minimalna szer. pasa ruchu 2,5 m, obustronne pobocza,
  - c) elementy wyposażenia: zgodnie z warunkami technicznymi dot. dróg publicznych, dopuszcza się chodniki co najmniej jednostronne,
  - d) dopuszcza się ścieżkę rowerową w liniach rozgraniczających,
  - e) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - b) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych za zgodą zarządcy drogi,
  - c) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych w uzgodnieniu z zarządcą dróg,

- d) dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie w liniach rozgraniczających zieleni wysokiej o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia,
  - e) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablice i obiekty reklamowe, w uzgodnieniu z zarządcą;
- 4) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania, przy czym nie dotyczy to dotychczasowego wykorzystania terenu w miejscach poszerzenia obecnego, istniejącego w dniu uchwalania planu, pasa drogowego do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) inne ustalenia:
- a) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych,
  - b) w granicach stref ochrony konserwatorskiej dopuszcza się nienormatywne parametry; ochronie podlega historyczny przebieg drogi,
  - c) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej wskazanej na rysunku planu;
- 6) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**4. Karta terenu: dla terenów komunikacyjnych oznaczonych 010.KDW (pow. ok. 0,11 ha), 011.KDW (pow. ok. 1,48 ha), 012.KDW (pow. ok. 0,13 ha), 013.KDW (pow. ok.0,18 ha), 014.KDW (pow. ok. 0,51 ha), 015.KDW (pow. ok. 0,23 ha), 016.KDW (pow. ok. 0,16 ha), 017.KDW (pow. ok. 0,50 ha), 018.KDW (pow. ok. 0,51 ha), 019.KDW (pow. ok. 0,26 ha), 020.KDW (pow. ok. 0,23 ha), 021.KDW (pow. ok. 0,02 ha), 022.KDW (pow. ok. 0,41 ha), 023.KDW (pow. ok. 1,20 ha), 024.KDW (pow. ok.0,03 ha), 025.KDW (pow. ok.0,08 ha), 026.KDW (pow. ok. 0,11 ha), 027.KDW (pow. ok. 0,04 ha), 028.KDW (pow. ok.2,75 ha), 029.KDW (pow. ok. 1,42 ha), 042.KDW (pow. ok. 0,20 ha), 043.KDW (pow. ok. 1,33 ha)**

Obowiązują ustalenia ogólne określone w rozdziale 2 niniejszej Uchwały oraz:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacyjny dróg wewnętrznych, drogi istniejące oraz projektowane;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wymagana minimalna szerokość pasa ruchu dla dróg stanowiących jednocześnie drogi dojazdowe do elektrowni wiatrowych tj. 022.KDW, 023.KDW – 5 m (w uzasadnionych wypadkach możliwość zmniejszenia do 4,5 m); dla pozostałych dróg nie ustala się wymaganej minimalnej szerokości pasa ruchu;
  - c) dla dróg wewnętrznych nie stanowiących dojazdu do elektrowni wiatrowych dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych jezdni i chodników,
  - c) dopuszcza się chodniki co najmniej jednostronne,
  - d) dopuszcza się ścieżkę rowerową w liniach rozgraniczających,
  - e) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - b) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, sieci infrastruktury, urządzeń technicznych oraz zieleni;
- 4) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania, przy czym nie dotyczy to dotychczasowego wykorzystania terenu w miejscach poszerzenia obecnego, istniejącego w dniu uchwalania planu, pasa drogowego do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

## 5) inne ustalenia :

- a) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej wskazanej na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych,
  - c) droga 014.KDW jest położona w granicach stref ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia § 7 ust. 2 i 3,
  - d) wzdłuż drogi 016.KDW będzie znakowany szlak turystyki pieszej „Dolnej Wisły” -odcinek południowognieński, trasę pokazano informacyjnie na rysunku planu,
  - e) w terenach EW przebieg linii rozgraniczających drogi wewnętrzne KDW oznaczono orientacyjnie, mogą one ulec niewielkim zmianom na etapie projektu budowlanego zespołu elektrowni,
  - f) przez teren dróg 023.KDW i 028.KDW przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 wraz ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu szer. 8m, pokazana na rysunku planu; obowiązują w niej ustalenia §10 ust. 5 ;
- 6) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**5. Karta terenu: dla terenów komunikacyjnych oznaczonych 033.KDX (pow. ok. 0,11 ha), 034.KDX (pow. ok. 0,01 ha), 035.KDX (pow. ok. 0,01 ha), 036.KDX (pow. ok. 0,08 ha), 037.KDX (pow. ok. 0,12 ha), 038.KDX (pow. ok. 0,03 ha), 039.KDX (pow. ok. 0,03 ha), 040.KDX (pow. ok. 0,11 ha), 041.KDX (pow. ok. 0,03 ha)**

Obowiązują ustalenia ogólne określone w rozdziale 2 niniejszej Uchwały oraz:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacyjny - ciągi pieszo-jezdne istniejące i projektowane, dojścia i dojazdy, ciągi piesze;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nie ustala się wymaganej minimalnej szerokości pasa ruchu,
  - c) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych jezdni i chodników,
  - d) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń,
  - e) nie dopuszcza się sytuowania miejsc parkingowych;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - b) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury, urządzeń technicznych;
- 4) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;
- 5) inne ustalenia – zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych;
- 6) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**6. Karta terenu: dla terenów komunikacyjnych oznaczonych 045.KDP (pow. ok. 0,20 ha) , 047.KDP (pow. ok. 0,0957 ha)**

Obowiązują ustalenia ogólne określone w rozdziale 2 niniejszej Uchwały oraz:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacyjny – parking ogólnodostępny;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) teren ogólnodostępny,
  - b) nakaz wyposażenia w miejsca parkowania dla rowerów;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:



- a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - b) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury, urządzeń technicznych,
  - c) wymóg dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;
  - 5) inne ustalenia – zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych;
  - 6) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**7. Karta terenu: dla terenów komunikacyjnych oznaczonych 030.KDWE (pow. ok. 0,01ha), 031.KDWE (pow. ok. 0,07 ha), 032.KDWE (pow. ok. 0,36 ha)**

Obowiązują ustalenia ogólne określone w rozdziale 2 niniejszej Uchwały oraz:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacyjny – drogi wewnętrzne prowadzące do elektrowni wiatrowej, element infrastruktury drogowej związanej z zespołem elektrowni wiatrowych;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nie ustala się wymaganej minimalnej szerokości pasa ruchu,
  - c) droga dostępna wyłącznie dla obsługi zespołu elektrowni;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych - dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury, urządzeń technicznych;
- 4) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;
- 5) inne ustalenia:
  - a) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych,
  - b) w terenach EW przebieg linii rozgraniczających drogi wewnętrzne KDWE oznaczono orientacyjnie, mogą one ulec niewielkim zmianom na etapie projektu budowlanego zespołu elektrowni;
- 6) stawka procentowa - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ochrona gruntów rolnych**

**§ 17. 1.** Na potrzeby funkcji ustalonych planem przeznacza się grunty rolne, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w procedurze sporządzania dotychczasowego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gniew, uchwalonego Uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy w Gniewie Nr XV/47/80 z dnia 28 maja 1980 r. – opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej w Gdańsku Nr 10 poz. 38 z 28 lipca 1980 r. (Plan ten stracił ważność dnia 31.12.2003r na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Dz. U. nr 80, poz.717, ze zm.).

2. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późniejszymi zmianami) ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni ok. 121,65ha, w tym 38,3877ha gruntów wymagających uzyskania zgody Ministra Rolnictwa.

3. Na cele nierolnicze uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa nr GZ.tr.057-602-244/11 z dnia 18 sierpnia 2011r. dla 38,3877ha gruntów rolnych klas II i III.

#### **Rozdział 5.**

#### **Przepisy końcowe**

#### **§ 18.**

Zachowują moc ustalenia następujących planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, znajdujące się w granicach opracowania planu :

- 1) mpzp fragmentów miasta Gniew oraz fragmentów wsi Ciepłe, Opalenie, Kursztyn, Piaseczno w gminie Gniew – dot. fragmentu m. Piaseczno, uchwalony Uchwałą Nr LII/298/98 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 18 czerwca 1998 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 70, poz. 357 z dnia 22.10.1998 r. ;
- 2) mpzp związany z projektowaną drogą klasy G łączącą most na Wiśle z drogą krajową nr 1 odcinek od drogi powiatowej w Aplinkach – Opaleniu – dot. fragmentów m. Jażwiska, Opalenie, Widlice, Jeleń, Rakowiec w gm. Gniew – uchwalony Uchwałą Nr IV/23/02 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 30 grudnia 2002 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2003 r. Nr 24, poz. 262.

Granice w/w planów oznaczone zostały na rysunku planu.

**§ 19.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gniew.

**§ 20.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega zamieszczeniu w dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Gniewie

**Walentyna Czapska**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/83/11  
Rady Miejskiej w Gniewie  
z dnia 28 listopada 2011 r.





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/83/11  
Rady Miejskiej w Gniewie  
z dnia 28 listopada 2011 r.

### **Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu miejscowego**

Rada Miejska w Gniewie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tymawa, Piaseczno, Jeleń i Rakowiec w gminie Gniew, rozstrzyga co następuje:

1. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 września 2011r. do 11 października 2011 r. W dniach 21 oraz 22 września odbyły się w miejscowościach Tymawa, Rakowiec i Jeleń dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 października 2011r.

2. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu planu oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, do Burmistrza Miasta i Gminy Gniew wpłynęło 21 uwag (numery uwag podane w nawiasach nawiązują do numeru porządkowego w tabeli pt. "Wykaz uwag").

3. Po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Gniew, Rada Miejska w Gniewie postanawia, co następuje:

a) Odrzucić w całości następujące uwagi jako nieuzasadnione:

(2,3) Uwaga z dnia 14.10.2011r., data wpływu 27.10.2011r – zgłoszona przez Krzysztofa Luchowskiego, dotycząca działki nr 515/7 w obrębie Piaseczno, położonej w terenie 173.R;

(4) Uwaga z dnia 27.10.2011r data wpływu 27.10.2011r. – zgłoszona przez Jana Wróbla , dotycząca prognozy oddziaływania na środowisko oraz generalnie kwestionująca dopuszczenie w obszarze planu lokalizacji elektrowni wiatrowych;

(6) Uwaga z dnia 29.10.2011r. data wpływu 31.10.2011r. – zgłoszona przez Krzysztofa Luchowskiego , dotycząca dz. geod. 92 w obrębie Jeleń, położonej w terenie 83.US;

(7) Uwaga z dnia 29.10.2011r. data wpływu 31.10.2011r. – zgłoszona przez Krzysztofa Luchowskiego , dotycząca dz. geod. 83 w obrębie Jeleń, położonej w terenie 173.R;

(9) Uwaga z dnia 29.10.2011r. data wpływu 31.10.2011r. – zgłoszona przez Krzysztofa Luchowskiego, dotycząca dz. geod. 196/2 w obrębie Jeleń, położonej w terenie 174.R;

(11, 12) Uwagi z dnia 29.10.2011r. data wpływu 31.10.2011r. – zgłoszone przez Krzysztofa Luchowskiego, dotyczące dz. geod. 207/4 w obrębie Jeleń, położonej w terenie 174.R;

(13, 14) Uwagi z dnia 29.10.2011r. data wpływu 31.10.2011r. – zgłoszone przez Krzysztofa Luchowskiego, dotyczące dz. geod. 203/3 w obrębie Jeleń, położonej w terenie 174.R;

(15) Uwaga z dnia 29.10.2011r. data wpływu 31.10.2011r. – zgłoszona przez Krzysztofa Luchowskiego, dotycząca dz. geod. 357/2 w obrębie Rakowiec, położonej w terenie 180.R;

(16) Uwaga z dnia 29.10.2011r. data wpływu 31.10.2011r. – zgłoszona przez Krzysztofa Luchowskiego, dotycząca dz. geod. 371/3 w obrębie Rakowiec, położonej w terenie 180.R;

(17) Uwaga z dnia 29.10.2011r. data wpływu 31.10.2011r. – zgłoszona przez Krzysztofa Luchowskiego, dotycząca dz. geod. 368/1 w obrębie Rakowiec, położonej w terenie 180.R;

(18,19,20) Uwagi z dnia 29.10.2011r. data wpływu 31.10.2011r. – zgłoszone przez Krzysztofa Luchowskiego, dotyczące dz. geod. 414/1, 403/2, 399 w obrębie Rakowiec, gdyż są to działki położone poza granicami opracowania planu i nie objęte jego ustaleniami;

- b) Pozostałe uwagi o numerach (numeracja wg tabeli „Wykaz uwag”): 1,2, 3.1., 5, 8, 10, 21 zostały w projekcie planu uwzględnione poprzez odpowiednie korekty w tekście uchwały lub/ i rysunku planu. Przedkładany Radzie Miejskiej projekt zawiera wprowadzone do projektu planu zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag przez Burmistrza Miasta i Gminy - stosownie do art. 17 pkt 13) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIV/83/11  
Rady Miejskiej w Gniewie  
z dnia 28 listopada 2011 r.

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

**Rada Miejska w Gniewie ustala co następuje:**

1. W projekcie planu miejscowego projektuje się realizację następujących zadań własnych z zakresu dróg publicznych :

- 1) realizacja dróg publicznych wraz z chodnikami i ścieżkami rowerowymi o łącznej długości ok. 2950 mb;
- 2) realizacja oświetlenia ulicznego dot. dróg i terenów publicznych – ok. 73 szt.

2. W projekcie planu miejscowego projektuje się realizację następujących zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej w związku z przyjętymi zapisami planu :

- 1) realizacja sieci wodociągowej o łącznej długości ok. 9570 mb;
- 2) realizacja kolektora kanalizacji sanitarnej o łącznej długości ok. 10 470 mb;
- 3) realizacja kolektora kanalizacji deszczowej o łącznej długości ok. 4080 mb;

3. W sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, szacunkowy koszt realizacji infrastruktury technicznej i dróg przedstawia:

- 1) koszty budowy dróg publicznych;
- 2) koszty budowy oświetlenia ulic;
- 3) koszty budowy sieci wodociągowej;
- 4) koszty budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;
- 5) koszty budowy sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej.

4. Realizacja zadań własnych miasta i gminy Gniew wymienionych w ust. 1 i 2 zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu gminy, dopuszcza się także finansowanie lub współfinansowanie zewnętrzne.

5. Realizację zadań wymienionych w pkt 1 i 2 przewiduje się do końca 2016 roku.

6. Zadania niezrealizowane w wym terminie należy wykonać w terminie późniejszym, stosownie do wieloletnich planów inwestycyjnych gminy na kolejne lata.



