



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 8 sierpnia 2022 r.

Poz. 3045

UCHWAŁA NR L/417/22 RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 29 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Rakowiec oraz Jażwiska, w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych w gminie Gniew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Uchwały Nr VIII/52/19 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Rakowiec oraz Jażwiska, w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych w gminie Gniew, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew uchwalonego uchwałą Nr XLII/271/2014 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 stycznia 2014 roku¹⁾, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Rakowiec oraz Jażwiska, w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych w gminie Gniew, zwany dalej planem.

2. Planem miejscowym objęto obszar o powierzchni około:

- 1) Obszar 1 - Rakowiec, około 43 ha w obrębie Rakowiec,
- 2) Obszar 2 – Jażwiska, około 20 ha w obrębie Jażwiska.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunki planu miejscowego w skali 1:1000 - zwane dalej rysunkiem planu, stanowiące załącznik nr 1 i 2 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały,

¹⁾zmienionego Uchwałą Nr VII/41/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 25 marca 2015 r., zmienionego Uchwałą Nr XI/72/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r., zmienionego Uchwałą Nr XXII/167/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 czerwca 2016 r., zmienionego Uchwałą Nr XXIV/183/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 września 2016 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVI/208/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 listopada 2016 r., zmienionego Uchwałą Nr XXX/227/20 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 30 grudnia 2020 r.

- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia ograniczająca obszar na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy, linia ta nie dotyczy tych elementów zabudowy, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu lub usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,5 m ponad poziomem terenu i opierają się na częściach zabudowy znajdującej się na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy; takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp.;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynki w stanie wykończonym w stosunku do powierzchni działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie zalicza się takich części budynku jak np. wykusze, balkony, wejścia, schody, podesty, rampy itp.;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) wysokości zabudowy – rozumie się przez to wysokość liczoną od najniższego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu jego konstrukcji, wysokość nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) usługach publicznych – rozumie się przez to funkcje terenów i obiektów które mają charakter usług ogólnospołecznych;
- 9) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie lub zieleń izolacyjną tworzącą barierę wizualną i akustyczną;
- 10) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie terenu;
- 11) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność niepowodującą oddziaływań szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, które nie pogarszają stanu środowiska oraz warunków mieszkaniowych na terenach sąsiadujących;
- 12) oznaczeniach informacyjnych – należy przez to rozumieć oznaczenia umieszczone na rysunku planu nie będące ustaleniami planu, wskazujące na istotne elementy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych i stanu faktycznego.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 3. W planie miejscowym nie występuje potrzeba określania:

1. Zasad kształtowania krajobrazu.

2. Granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Oznaczenia rysunków planu:

1. Oznaczenia graficzne rysunku planu, obszar 1 – Rakowiec, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu;

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

3) przeznaczenie terenów:

- a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- c) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- d) RM/RU – tereny zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych,
- e) U – teren zabudowy usługowej,
- f) U/P – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
- g) UP/US – teren usług publicznych, sportu i rekreacji,
- h) ZP – teren zieleni urządzonej,
- i) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- j) ZN – tereny zieleni naturalnej,
- k) KDGP – teren drogi publicznej – klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- l) KDZ – teren drogi publicznej – klasy zbiorczej,
- m) KDL – teren drogi publicznej – klasy lokalnej,
- n) KDD – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej,
- o) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- p) IT – tereny infrastruktury technicznej,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,

6) granica zespołu dworsko-parkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków,

7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego,

8) wymiarowanie;

2. Oznaczenia informacyjne rysunku planu, obszar 1 – Rakowiec, nie będące ustaleniami planu:

- 1) granica Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) lokalizacja gazociągu DN80 wraz ze strefą ograniczonego użytkowania,
- 3) lokalizacja napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN-15 kV wraz ze strefą techniczną;

3. Oznaczenia graficzne rysunku planu, obszar 2 – Jażwiska, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenów:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - c) RM – teren zabudowy zagrodowej,
 - d) ZL – teren leśny,
 - e) KDD – teren drogi publicznej – klasy dojazdowej,
 - f) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wymiarowanie;

4. Oznaczenia informacyjne rysunku planu, obszar 2 – Jażwiska, nie będące ustaleniami planu:

- 1) granica Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) lokalizacja napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN-15 kV wraz ze strefą techniczną;

5. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 4 i 5 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące dla, obszaru 1 – Rakowiec, obszaru 2 – Jażwiska.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. W zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków i budowli:

- 1) usytuowanych w odległości mniejszej od granicy z sąsiednią działką budowlaną niż dopuszczają to przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, jednak bez możliwości pomniejszenia tej odległości,
- 2) o wskaźnikach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości zwiększenia wskaźników przekroczonych,
- 3) o funkcji, która nie jest zgodna z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie, dla których dopuszcza się ich remont, przebudowę, rozbudowę, pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych dla poszczególnych terenów,
- 4) o formie dachów innych niż ustalone w planie.

2. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Część planu miejscowego znajduje się w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, którego granice wskazano na rysunku planu.

3. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W granicach opracowania planu znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską oraz ustaleniami planu, wskazane na rysunku planu:

- 1) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków w terenach: 8MN/U – dwór Rakowiec 47, 8MN/U – transformator, 7MN/U – budynek mieszkalny Rakowiec 46, 20MN/U – budynek mieszkalny Rakowiec 37, 20MN/U – budynek mieszkalny Rakowiec 35, 22MN/U – budynek mieszkalny Rakowiec 33, 30MN – budynek mieszkalny Rakowiec 18,
- 2) granice zespołu dworsko-parkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
- 3) granice strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego;

2. Dla obiektów i obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Obszarami przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest teren 13UP/US – teren usług publicznych, sportu i rekreacji.

2. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1. W granicach planu miejscowego nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Podział nieruchomości nie może powodować konieczności obsługi komunikacyjnej nowych działek z drogi 7KDGP.

3. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie działek:

- a) dla terenów MN - 1000 m²,
- b) dla terenów MN/U - 1500 m²,
- c) dla terenów RM -2000 m²,
- d) dla terenów RM/RU -2000 m²,
- e) dla terenów U - 500 m²,
- f) dla terenów U/P - 1500 m²,
- g) dla terenów UP/US - 500 m²,
- h) dla terenów ZP, WS, ZL, ZN, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW, IT - nie ustala się.

2) minimalne szerokości frontów działek:

- a) dla terenów MN - 20 m,
- b) dla terenów MN/U - 20 m,
- c) dla terenów RM -25 m,
- d) dla terenów RM/RU -25 m,
- e) dla terenów U - 10 m,
- f) dla terenów U/P - 35 m,
- g) dla terenów UP/US - 10 m,
- h) dla terenów ZP, WS, ZL, ZN, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW, IT - nie ustala się.

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez drogę 7KDGP (droga krajowa nr 91).

2. Ustala się zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z gospodarką drogową drogi krajowej w terenie 7KDGP za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i włączyć.

3. W liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową.

4. Ustala się zakaz lokalizacji nowych powiązań komunikacyjnych (zjazdów) z drogą krajową 7KDGP.

5. Istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 91 mogą być wykorzystywane przy nowych inwestycjach wyłącznie w przypadku braku innej możliwości dojazdu.

6. Wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 91 przy nowym zagospodarowaniu winno się odbywać na warunkach zarządcy drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Obowiązuje zasada obsługi komunikacyjnej z drogi niższej kategorii w przypadku gdy dana działka przylega do dróg o różnych kategoriach.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek mnie dotyczy wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej.

9. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

10. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego,
- 2) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
- 3) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych.

11. Odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Odprowadzenie wód opadowych na terenie działki lub do systemów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
- 2) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje strefa techniczna, 7,5 metra od osi linii w każdą stronę, w której występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, strefa techniczna nie obowiązuje po skablowaniu,
- 3) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
- 4) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym lokalizacja, forma takiej instalacji, obiektów, urządzeń nie może kolidować z wymogami ochrony obiektów i obszarów zabytkowych, ani powodować utraty lub degradacji ich walorów zabytkowych,
- 5) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.

14. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nie przekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych,
- 2) przez obszar 1 – Rakowiec, przebiega gazociąg DN-80 wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, 15 metrów od osi linii w każdą stronę, zagospodarowanie i użytkowanie terenów w obrębie strefy zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

17. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
- 2) odpady komunalne należy zagospodarować, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi,
- 3) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą o odpadach.

§ 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe, obszar 1 – Rakowiec.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 6MN, 15MN, 17MN, 19MN, 24MN, 25MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 40MN ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, dojścia, dojazdy, itp.;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) ustala się realizację zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie lokalizacji zabudowy względem działki budowlanej:
 - dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - d) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,
 - e) ustala się realizację dojazdów i dojazdów jako utwardzonych,
 - f) dla terenu 6MN uwzględnić zapisy §11 ust 15 pkt 2 uchwały,
 - g) dla terenów 6MN, 25MN, 29MN uwzględnić zapisy §11 ust 13 pkt 2 uchwały,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 1000 m²;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów 17MN graniczących z drogą KDGP obowiązuje nakaz stosowania technologii budowy zapewniającej ochronę przed hałasem i drganiami związanymi z ruchem komunikacyjnym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - a) dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków w terenie 30MN – budynek mieszkalny Rakowiec 18, oznaczonych na rysunku planu ustala się:
 - nakaz zachowania formy architektonicznej zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu, pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego (tj. gzymsów, cokołów, sztukaterii), rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - zakaz tynkowania i ocieplania ceglanych elewacji,
 - przy robotach budowlanych na elewacji budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, nakaz renowacji oraz przywrócenia wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego do epoki, w której dany obiekt powstał,

- ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej, z zachowaniem podziałów lub na podstawie zachowanych przekazów ikonograficznych,
- zakaz nadbudowy obiektów chronionych,

b) dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego ustala się:

- nakaz zachowania historycznej struktury, kompozycji zabudowy na działkach budowlanych,
- nakaz kształtowania kompozycji nowej zabudowy na działkach budowlanych w nawiązaniu do historycznych siedlisk,
- lokalizacja budynków mieszkalnych kalenicą równoległą do frontu działki;
- nakaz zachowania przedogródków,
- nakaz pielęgnacji i zachowania zieleni,
- zakaz makroniwelacji,

c) nakaz dostosowania nowej zabudowy gabarytami na działce budowlanej, do historycznej zabudowy istniejącej.

d) w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna 0,1 - maksymalna 0,3,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
- e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wymaga określenia,
- f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 8,5 m,
 - maksymalny poziom posadowienia parteru – nie więcej niż 0,6 m nad poziomem terenu,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°;

7) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych przyległych do terenów dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- a) dla terenów MN w wysokości 30%,
- b) ustalona stawka nie dotyczy nieruchomości gminnych.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN/U, 8MN/U, 18MN/U, 20MN/U, 22MN/U, 35MN/U, 36MN/U, 37MN/U, 39MN/U ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, dojścia, dojazdy, itp.;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,

- b) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej łącznie i rozdzielnie,
- c) w zakresie lokalizacji zabudowy względem działki budowlanej:
 - dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
- d) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się realizację dojazdów i dojazdów jako utwardzonych,
- f) dla terenu 7MN/U uwzględnić zapisy §11 ust 15 pkt 2 uchwały,
- g) dla terenów 7MN/U, 8MN/U uwzględnić zapisy §11 ust 13 pkt 2 uchwały,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 1500 m²;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów MN/U - jak dla terenów na cele mieszkaniowo-usługowe,
- b) dla terenów 18MN/U, 20MN/U, 22MN/U sąsiadujących z drogą KDGP obowiązuje nakaz stosowania technologii budowy zapewniającej ochronę przed hałasem i drganiami związanymi z ruchem komunikacyjnym zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustala się lokalizację działalności nieuciążliwych przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych z skupem metali i tworzyw sztucznych (odpadów), spopielaniem zwłok, usługi związane z kamieniarstwem, kowalstwem, stolarnią oraz usługami handlu dotyczącymi sprzedaży materiałów budowlanych.

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) dla obiektów ujętych do gminnej ewidencji zabytków w terenach 8MN/U – dwór Rakowiec 47, 8MN/U – transformator, 7MN/U – budynek mieszkalny Rakowiec 46, 20MN/U – budynek mieszkalny Rakowiec 37, 20MN/U – budynek mieszkalny Rakowiec 35, 22MN/U – budynek mieszkalny Rakowiec 33, oznaczonych na rysunku planu ustala się:
 - nakaz zachowania formy architektonicznej zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu, pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego (tj. gzymsów, cokołów, sztukaterii), rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - zakaz tynkowania i ocieplania ceglanych elewacji,
 - przy robotach budowlanych na elewacji budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, nakaz renowacji oraz przywrócenia wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego do epoki, w której dany obiekt powstał,
 - ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej, z zachowaniem podziałów lub na podstawie zachowanych przekazów ikonograficznych,
 - zakaz nadbudowy obiektów chronionych,
- b) dla zespołu dworsko parkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - nakaz zachowania i ochrony zieleni, poprzez pielęgnację starodrzewia,
 - nakaz usuwania samosiewów,
 - dopuszcza się uzupełnienia zieleni wysokiej o gatunki szlachetne występujące w obrębie parku i zgodnie z jego kompozycją,
 - dopuszcza się architekturę parkową stylizującą,

- zakaz podziałów przestrzennych parku, z nakazem zachowania przestrzeni parku jako jednorodnego terenu,
- zakaz zabudowy na terenie parku i grodzenia/wygradzania terenu w obszarze parku,

c) dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego ustala się:

- nakaz zachowania historycznej struktury, kompozycji zabudowy na działkach budowlanych,
- nakaz kształtowania kompozycji nowej zabudowy na działkach budowlanych w nawiązaniu do historycznych siedlisk,
- lokalizacja budynków mieszkalnych kalenicą równoległą do frontu działki,
- nakaz zachowania przedogródków,
- nakaz pielęgnacji i zachowania zieleni,
- zakaz makroniwelacji,
- nakaz dostosowania nowej zabudowy gabarytami na działce budowlanej, do historycznej zabudowy istniejącej,

d) w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna 0,1 - maksymalna 0,7,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania -1 stanowisko na jedno mieszkanie,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania -1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni usługowej,
- f) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania,
- g) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,0 m,
 - maksymalny poziom posadowienia parteru – nie więcej niż 0,6 m nad poziomem terenu,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°;

7) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych przyległych do terenów dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- a) dla terenów MN/U w wysokości 30%,
- b) ustalona stawka nie dotyczy nieruchomości gminnych.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5RM, 10RM, 23RM, 26RM, 27RM, 28RM, 34RM, 41RM ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych i inwentarskich, budowle rolnicze, dojścia, dojazdy, itp.;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
- b) w zakresie lokalizacji zabudowy względem działki budowlanej:
 - dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
- c) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 2000 m²;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- b) obiekty inwentarskie w gospodarstwach ogranicza się do maksymalnie 15DJP;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego ustala się:
 - nakaz zachowania historycznej struktury, kompozycji zabudowy na działkach budowlanych,
 - nakaz kształtowania kompozycji nowej zabudowy na działkach budowlanych w nawiązaniu do historycznych siedlisk,
 - lokalizacja budynków mieszkalnych kalenicą równoległą do frontu działki;
 - nakaz zachowania przedogródków,
 - nakaz pielęgnacji i zachowania zieleni,
 - zakaz makroniwelacji,
- b) w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowywanie mają przepisy odrębne;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna 0,1 - maksymalna 1,0,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
- e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wymaga określenia,
- f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m,
 - wysokość zabudowy – dla budynków gospodarczych nie więcej niż 12,0 m,
 - wysokość budowli rolniczych – nie więcej niż 15,0 m,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu spadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie na budynkach niemieszkalnych;

7) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych przyległych do terenów dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14RM/RU, 16RM/RU ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych i inwentarskich, budowle rolnicze, dojścia, dojazdy, itp.;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
 - b) w zakresie lokalizacji zabudowy względem działki budowlanej:
 - dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,
 - d) dla terenu 16RM/RU uwzględnić zapisy §11 ust 13 pkt 2 uchwały,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 2000 m²;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów RM/RU - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) częściowo teren 16RM/RU znajduje się w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić reżymy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz wprowadzenie zieleni izolacyjnej o szerokości 3 metrów na granicy terenów 14RM/RU i 13UP/US, 15MN,
 - d) obiekty inwentarskie w gospodarstwach ogranicza się do maksymalnie 60DJP;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - a) dla terenu 14RM/RU częściowo położonego w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego ustala się:
 - nakaz zachowania historycznej struktury, kompozycji zabudowy na działkach budowlanych,
 - nakaz kształtowania kompozycji nowej zabudowy na działkach budowlanych w nawiązaniu do historycznych siedlisk,
 - lokalizacja budynków mieszkalnych kalenicą równoległą do frontu działki,
 - nakaz zachowania przedogródków,
 - nakaz pielęgnacji i zachowania zieleni,
 - zakaz makroniwelacji,
 - nakaz dostosowania nowej zabudowy gabarytami na działce budowlanej, do historycznej zabudowy istniejącej.
 - b) w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowywanie mają przepisy odrębne;
- 6) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna 0,1 - maksymalna 1,3,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
- e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wymaga określenia,
- f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m,
 - wysokość zabudowy – dla budynków gospodarczych nie więcej niż 12,0 m,
 - wysokość budowli rolniczych – nie więcej niż 15,0 m,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu spadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie na budynkach niemieszkalnych;

7) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych przyległych do terenów dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21U ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;

2) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie budynków gospodarczych, dojścia, dojazdy, itp.;

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) ustala się realizację zabudowy w obrębie obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
- b) ustala się realizację maksymalnie jednego budynku usługowego i jednego towarzyszącego,
- c) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,
- d) ustala się realizację dojść i dojazdów jako utwardzonych,
- e) zakaz lokalizacji garaży,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - nie określa się;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) dopuszczalny poziom hałasu dla terenu 21U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- b) ustala się lokalizację działalności nieuciążliwych przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych z skupem metali i tworzyw sztucznych (odpadów), branżą motoryzacyjną, spopielaniem zwłok, usługi związane z kamieniarstwem, kowalstwem, stolarnią oraz usługami handlu dotyczącymi sprzedaży materiałów budowlanych,
- c) dla terenu 21U graniczącego z drogą KDGP obowiązuje nakaz stosowania technologii budowy zapewniającej ochronę przed hałasem i drganiami związanymi z ruchem komunikacyjnym zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) dla terenu 21U położonego w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego ustala się:
- c) nakaz pielęgnacji i zachowania zieleni,

d) zakaz makroniwelacji,

b) w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowywanie mają przepisy odrębne;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna 0,1 - maksymalna 0,7,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 stanowisko na 40,0 m² powierzchni usługowej,

e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania,

f) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,0 m,

- geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°;

7) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

- obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych przyległych do terenu dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13UP/US ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług publicznych, sportu i rekreacji;

2) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, budynków gospodarczych, dojścia, dojazdu, szatnie, trybuny, piłko chwyty, zaplecze sanitarne, socjalne, boiska, place zabaw, urządzenia do rekreacji, itp.;

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,

b) w zakresie lokalizacji zabudowy względem działki budowlanej, dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,

c) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,

d) ustala się realizację dojść i dojazdów jako utwardzonych,

e) dopuszcza się lokalizację obiektów w technologii kontenerowej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - nie określa się;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) dopuszczalny poziom hałasu dla terenu 13UP/US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

b) obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych z skupem metali i tworzyw sztucznych (odpadów), spopielaniem zwłok, usługi związane z kamieniarswem, kowalstwem, stolarnią oraz usługami handlu dotyczącymi sprzedaży materiałów budowlanych;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) dla terenu 13UP/US położonego w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego ustala się:
- e) nakaz zachowania historycznej struktury, kompozycji zabudowy na działkach budowlanych,
- f) nakaz zachowania przedogródków,
- g) nakaz pielęgnacji i zachowania zieleni,
- h) zakaz makroniwelacji.
- b) w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) dla terenu 13UP/US ustala się:
 - obowiązek kształtowania terenów w sposób otwarty i powiązany z terenami komunikacji,
 - obowiązek realizacji na terenie obiektów, urządzeń i miejsc sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych;

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna 0,01 - maksymalna 0,7,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 stanowisko na 40,0 m² powierzchni usługowej,
- e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania,
- f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,0 m,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;

8) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

- obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych przyległych do terenu dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U/P ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, dojścia, dojazdy, itp.;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
 - b) możliwość realizacji zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów łącznie i rozdzielnie;
 - c) dopuszcza się maksymalnie 2 lokale mieszkalne dla właściciela działalności gospodarczej,
 - d) w zakresie lokalizacji zabudowy względem działki budowlanej:
 - dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,

- e) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,
- f) ustala się realizację dojazdów i dojazdów jako utwardzonych,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - nie określa się;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) nakaz wprowadzenie zieleni izolacyjnej o szerokości 3 metrów na granicy terenu 3U/P i 5RM,
- b) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów U/P – nie ustala się,
- c) obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych ze skupem metali i tworzyw sztucznych (odpadów), spalaniem zwłok;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna 0,1 - maksymalna 1,0,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 stanowisko na każde 50,0 m² powierzchni produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów,
- e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania,
- f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie - dla wiat i zadaszeń elementów budynku;

7) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych przyległych do terenu dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9ZP ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

2) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki piesze.

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
- b) ustala się realizację dojazdów i dojazdów jako nieutwardzonych, gruntowych,
- c) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - nie określa się;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren 9ZP stanowi część zespołu dworsko-parkowego wskazanego na rysunku planu, dla którego obowiązują:

- nakaz zachowania historycznej struktury,
- nakaz pielęgnacji i zachowania zieleni,
- zakaz makroniwelacji,
- w przypadku wycinki obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody,

b) w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) ustala się obowiązek zachowania i pielęgnacji wartościowego starodrzewia,
- b) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

- obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych przyległych do terenu dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4ZN, 38ZN ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zieleni naturalnej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** nie ustala się;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) ustala się obowiązek zachowania i pielęgnacji wartościowego starodrzewia,
- b) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

- obsługa komunikacyjna terenów poprzez tereny przyległe oraz drogi śródpolne;

6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11WS, 12WS ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) **obiekty towarzyszące:** urządzenia wodne.
- 3) **ustala się obsługę komunikacyjną terenów:**

- obsługa komunikacyjna terenów poprzez tereny przyległe oraz drogi śródpolne;

4) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2IT, 33IT ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny infrastruktury technicznej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** zieleń urządzona;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,

- b) zaleca się realizację zieleni na granicach terenów,
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - nie określa się;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków zimozielonych,
- b) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów IT – nie ustala się;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowywanie mają przepisy odrębne.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna nie ustala się - maksymalną 1,0,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania - nie występuje potrzeba określenia,
- e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia,
- f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,0 m,
 - wysokość stacji bazowej w terenie 33IT jak w stanie istniejącym,
 - geometria dachu i jego układ: dowolne;

7) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych przyległych do terenu dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDGP ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren drogi publicznej - klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej, zieleni urządzona;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - d) minimalna szerokość jezdni 7,0 m;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowywanie mają przepisy odrębne;
- 5) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości.**

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren drogi publicznej - klasy zbiorczej;

- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) lokalizacja sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - e) dla terenu uwzględnić zapisy §11 ust 13 pkt 2 uchwały.
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - a) ochrona zieleni przydrożnej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowywanie mają przepisy odrębne;
- 5) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8KDL i 10KDL ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny dróg publicznych - klasy lokalnej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej, zieleni urządzona;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - d) powiązanie drogi 8KDL z drogą 7KDGP realizowane jest poprzez istniejące skrzyżowanie zlokalizowane poza obszarem opracowania planu,
 - e) minimalna szerokość jezdni 4,0 m.
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - a) ochrona zieleni przydrożnej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowywanie mają przepisy odrębne;
- 5) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD, 9KDD, 14KDD, 16KDD, 18KDD ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej, zieleni urządzona;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - d) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez konieczności wydzielania krawężnikami jezdni i chodników,

e) minimalna szerokość jezdni 3,0 m;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowywanie mają przepisy odrębne;

5) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy -
ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości lub dotyczy nieruchomości przeznaczonych na realizację celu publicznego.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 15KDW, 17KDW, 19KDW ustala się:

1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;

2) obiekty towarzyszące: obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

c) realizacja drogi o nawierzchni utwardzonej,

d) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez konieczności wydzielania krawężnikami jezdni i chodników;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowywanie mają przepisy odrębne;

5) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- dla terenów KDW w wysokości 30%.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe, obszar 2 – Jażwiska.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 48MN, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, dojścia, dojazdu, itp.;

3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) ustala się realizację zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,

c) w zakresie lokalizacji zabudowy względem działki budowlanej:

- dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,

- dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,

d) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się realizację dojść i dojazdów jako utwardzonych,

- f) dla terenu 48MN uwzględnić zapisy §11 ust 13 pkt 2 uchwały,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 1000 m²;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenu 42MN sąsiadującego z drogą krajową obowiązuje nakaz stosowania technologii budowy zapewniającej ochronę przed hałasem i drganiami związanymi z ruchem komunikacyjnym zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) tereny znajdują się w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić reżymy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowywanie mają przepisy odrębne;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna 0,1 - maksymalna 0,3,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
- e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wymaga określenia,
- f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 8,5 m,
 - maksymalny poziom posadowienia parteru – nie więcej niż 0,6 m nad poziomem terenu,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°;

7) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- a) obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych przyległych do terenu dróg publicznych i wewnętrznych oraz drogi śródpolne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) obsługa komunikacyjna terenu 42MN z drogi 24KDD bądź dodatkowej jezdni zlokalizowanej w pasie drogowym drogi krajowej położonej poza granicami opracowania planu;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- a) dla terenów MN w wysokości 30%,
- b) ustalona stawka nie dotyczy nieruchomości gminnych.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 51MN/U ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, dojścia, dojazdy, itp.;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,

- b) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej łącznie i rozdzielnie,
- c) w zakresie lokalizacji zabudowy względem działki budowlanej:
 - dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
- d) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się realizację dojazdów i dojazdów jako utwardzonych,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 1500 m²;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów MN/U - jak dla terenów na cele mieszkaniowo-usługowe,
- b) teren znajduje się w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić reżymy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi.
- c) ustala się lokalizację działalności nieuciążliwych przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych z skupem metali i tworzyw sztucznych (odpadów), spopielaniem zwłok, usługi związane z kamieniarstwem, kowalstwem, stolarnią oraz usługami handlu dotyczącymi sprzedaży materiałów budowlanych.

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- e) w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowywanie mają przepisy odrębne;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna 0,1 - maksymalna 0,7,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania -1 stanowisko na jedno mieszkanie,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania -1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni usługowej,
- f) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania,
- g) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,0 m,
 - maksymalny poziom posadowienia parteru – nie więcej niż 0,6 m nad poziomem terenu,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°;

7) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

- obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych przyległych do terenu dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- a) dla teren MN/U w wysokości 30%,
- b) ustalona stawka nie dotyczy nieruchomości gminnych.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 49RM, 50RM, 52RM ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych i inwentarskich, budowle rolnicze, dojścia, dojazdy, itp.;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
 - b) w zakresie lokalizacji zabudowy względem działki budowlanej:
 - dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 2000 m²;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) teren znajduje się w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić reżymy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obiekty inwentarskie w gospodarstwach ogranicza się do maksymalnie 60DJP;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowywanie mają przepisy odrębne.
- 6) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna 0,1 - maksymalna 1,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wymaga określenia,
 - f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m,
 - wysokość zabudowy – dla budynków gospodarczych nie więcej niż 12,0 m,
 - wysokość budowli rolniczych – nie więcej niż 15,0 m,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu spadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie na budynkach niemieszkalnych;
- 7) **ustala się obsługę komunikacyjną terenów:**
 - obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych przyległych do terenu dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 47ZL ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny lasów;
- 2) **obiekty towarzyszące:** nie ustala się;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - tereny znajdują się w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić reżymy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **ustala się obsługę komunikacyjną terenu:**
 - obsługa komunikacyjna terenów poprzez tereny przyległe oraz drogi śródpolne;
- 6) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24KDD ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren drogi publicznej - klasy dojazdowej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - d) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez konieczności wydzielania krawężnikami jezdni i chodników,
 - e) minimalna szerokość jezdni 3,0 m;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowywanie mają przepisy odrębne;
- 5) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości lub dotyczy nieruchomości przeznaczonych na realizację celu publicznego.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny dróg wewnętrznych;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) realizacja drogi o nawierzchni utwardzonej,
 - d) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez konieczności wydzielania krawężnikami jezdni i chodników;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- w przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowywanie mają przepisy odrębne;

5) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- dla terenów KDW w wysokości 30%.

**Rozdział 5.
Przepisy końcowe.**

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

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

2. Uchwała, o której mowa w §1, podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.

Z-ca Przewodniczącego Rady
Miejskiej w Gniewie

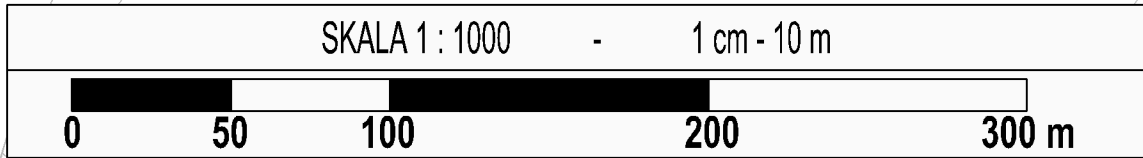
Walentyna Czapska



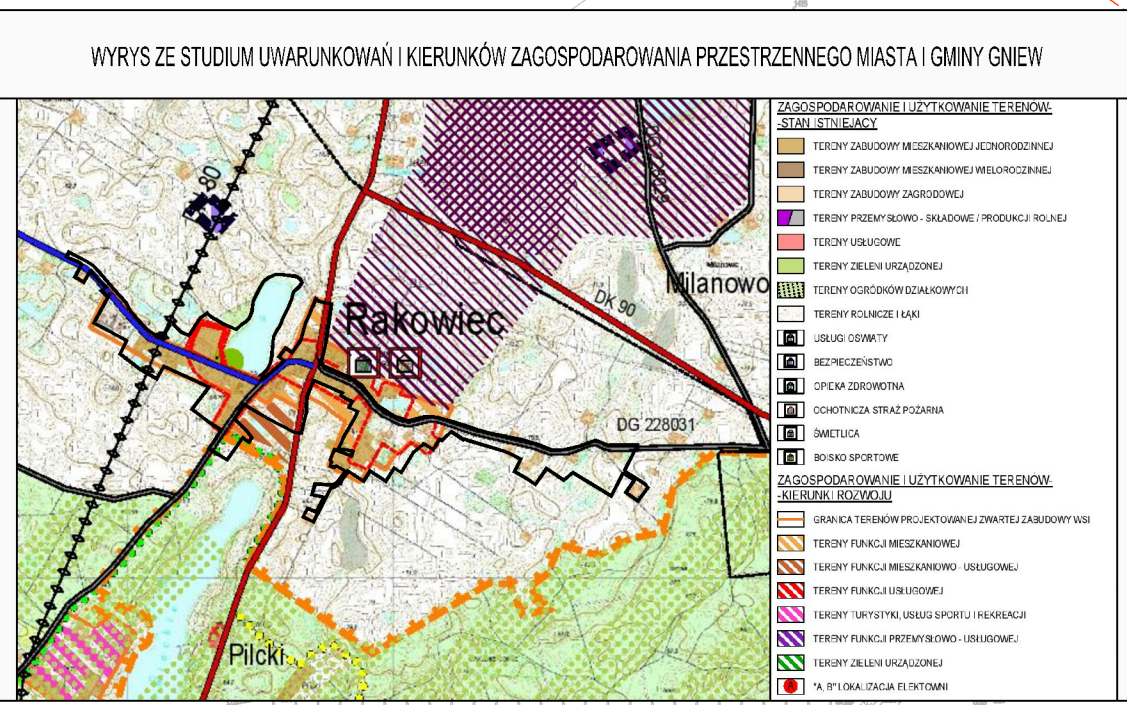
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH RAKOWIEC ORAZ JAŻWIŚKA, W STREFIE
ODDZIAŁYWANIA ELEKTROWNI WIAŁOWYCH W GMINIE GNIEW

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR L417/22 RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE Z DNIA 29 CZERWCA 2022 R.

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: BURMISTRZ MIASTA I GMINY GNIEW

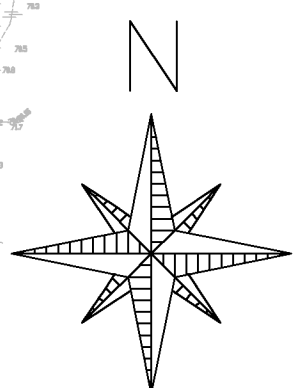


OZNACZENIA	
	GRANICA OPISANEGO PLANU
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
PRZEZNACZENIE TERENÓW:	
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDYNOOSOBOWEJ
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDYNOOSOBOWEJ I USŁUGOWEJ
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
RMRU	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH HOLOWYCH
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UIP	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCyjNEJ, SKŁADOWEJ I MAGAZYNOWEJ
UPIUS	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH SPORTU I REKREACJI
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDOWEJ
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODOWISKOWYCH
ZN	TERENY ZIELENI NATURALNEJ
KDGP	TERENY DROGI PUBLICZNEJ - KLASA GŁÓWNEJ, RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KDZ	TERENY DROGI PUBLICZNEJ - KLASA ZWYCZAJNEJ
KDL	TERENY DROGI PUBLICZNEJ - KLASA LOKALNEJ
KDD	TERENY DROGI PUBLICZNEJ - KLASA DOJAZDOWEJ
KDW	TERENY DROGI WYMIETRZONYCH
IT	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
NIEPRZEDZACZANE LINE ZABUDOWY	
	OBJEKTY WIEŻE W GMINIE EVIDENCJA ZABYTKÓW
	GRANICA ZESPÓŁU DZIŚNIO-PARKOWEGO WIEŻE W GMINIE EVIDENCJA ZABYTKÓW
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORII WIEŻE W GMINIE EVIDENCJA ZABYTKÓW
	WYMIAROWANE
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	GRANICA NADWYKŁADKOWEGO OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU
	LOKALIZACJA GAZOCIOCI DLA WIAŁOWYCH STREF OGRANICZONEJ UŻYTKOWANIA
	LOKALIZACJA WAPNIOTRZYCH LINEI ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 30-50 kV WRAZ Z STREFĄ TECHNICZNĄ



RYSUNEK PLANU

OBZAR 1 - RAKOWIEC



MEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH RAKOWIEC ORAZ JAŻWIŚKA, W STREFIE ODDZIAŁYWANIA ELEKTROWNI WIAТРOWYCH W GMINIE GNIEW

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR L/417/22 RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE Z DNIA 29 CZERWCA 2022 R.

ORGAN SPORZĄDZAJACY: BURMISTRZ MIASTA I GMINY GNIEW

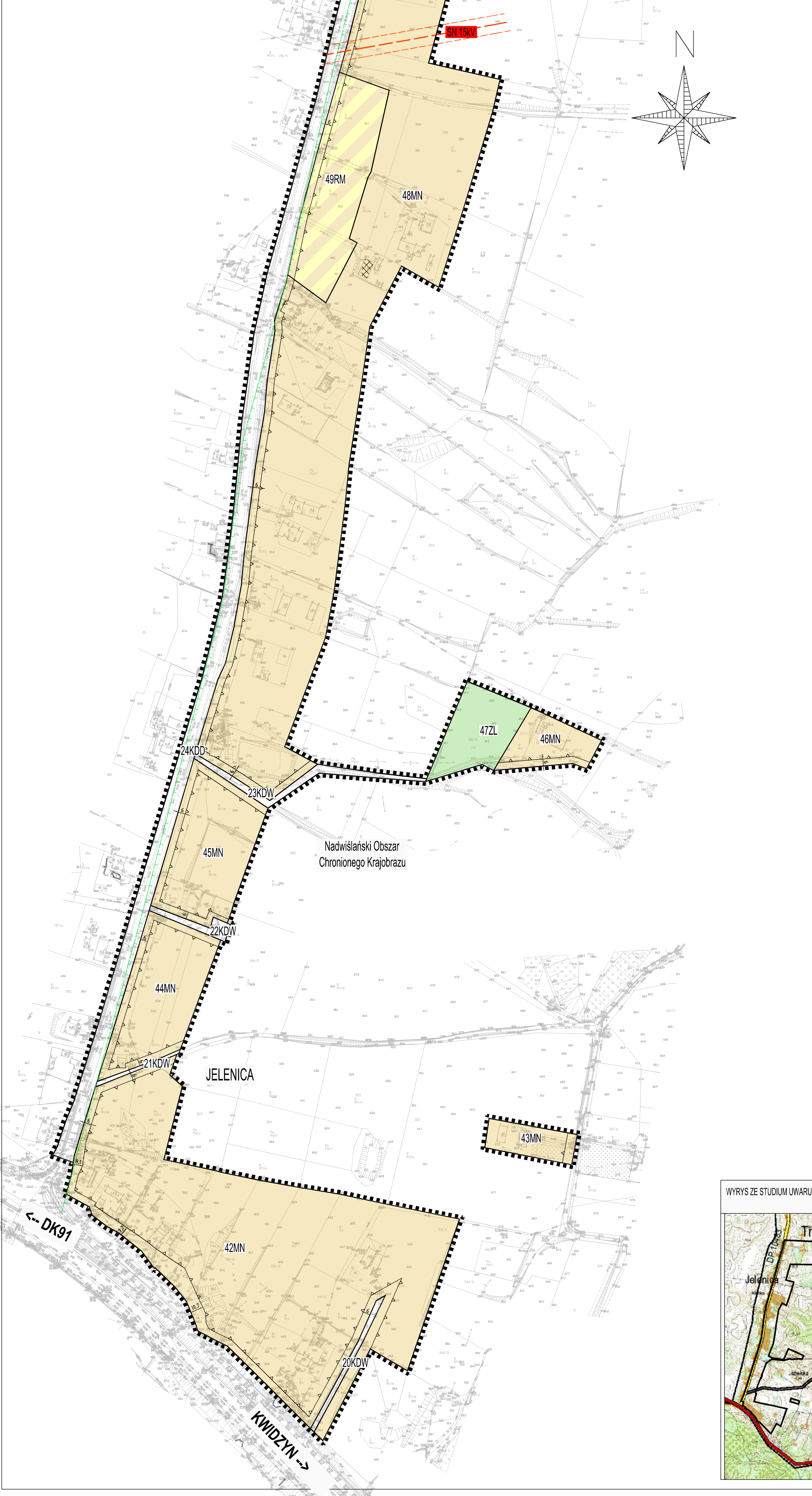
RYСУNEK PLANU

OBSZAR 2 - JAŻWIŚKA

SKALA 1 : 1000

1 cm - 10 m

050100200300m



OZNACZENIA	
	GRANICA OPRACOWANIA PLANU
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
PRZEZNACZENIE TERENÓW:	
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
RM	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
ZL	TEREN LEŚNY
KDD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - KLASY DLA ZAGRODOWEJ
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	NIEPRZEKACZALNE LINE ZABUDOWY
	WYMIAROWANIE
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	GRANICA NADWISIAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	LOKALIZACJA NAPIĘTRZNYCH LINEI ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN-15 kV WRAZ Z STREFĄ TECHNICZNĄ

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

Trzy Króle

Jelenica

Jażwiśka

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/417/22

Rady Miejskiej w Gniewie

z dnia 29 czerwca 2022 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Rakowiec oraz Jązwiska w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych w gminie Gniew

L. P.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gniewie załącznik do uchwały nr L/417/22 z dnia 29.06.2022 r.		Uwagi
						uwzględniona	niewzględniona	uwzględniona	niewzględniona	
1	2	3		5	6	7	8	9	10	11
1	09.05.2022	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	407/7	37R	V	---	V	---	
2	16.05.2022	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku	---	---	V	---	V	
3	05.05.2022	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku	23ZP	V	---	V	---	

Ad. 1 (osoba fizyczna):**TREŚĆ WNIOSKU:**

Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 407/7 obręb Rakowiec z rolnej na mieszkaniowo-usługową. Dla działki została wydana decyzja o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

ROZSTRZYGNIĘCIE.**Uwaga uwzględniona.**

Dla przedmiotowego terenu została wydana decyzja o warunkach zabudowy, grunty stanowią tereny rolne o niskiej klasie bonitacyjnej, w sąsiedztwie znajduje się infrastruktura techniczna umożliwiająca realizację zabudowy, teren ma dostęp do drogi publicznej.

Ad. 2 (osoba fizyczna):**TREŚĆ WNIOSKU:**

W związku z wyłożeniem ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnoszę o następujące uwagi do zapisów § 14:

- 1. W terenie oznaczonym symbolem 8MN/U dopuścić usługi publiczne.*
- 2. W pkt. 5) wprowadzić zapis o wyłączeniu z ograniczeń elementów budynku niezbędnych do utrzymania standardu technicznego obiektu i pełnionych przez niego funkcji np. podjazdów dla niepełnosprawnych, wind i tarasów.*
- 3. Doprecyzować zapisy dotyczące usług np. poprzez wprowadzenie zapisu, że dla funkcji mieszkaniowej i usługowej nie określa się proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową, że mogą funkcjonować razem lub oddzielnie.*
- 4. W pkt. 6) doprecyzować parametry: czy gabaryty obiektów dotyczą również gabarytów budynków? Czy zapisy dot. geometrii dachów dotyczą również obiektów towarzyszących czy tylko budynków a dla obiektów towarzyszących dopuszcza się dowolne?*
- 5. Wnoszę o obniżenie stawki procentowej ze względu na istniejącą już w tym terenie funkcję mieszkaniową.*

ROZSTRZYGNIĘCIE:

Uwaga nieuwzględniona.

Wnioskowane do zmiany w planie zapisy, znajdują swoje odzwierciedlenie w tekście planu wyłożonego do publicznego wglądu. Projekt nie zakłada ograniczania lokalizacji usług publicznych, plan miejscowy zakłada możliwość realizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej łącznie i rozdzielnie. Wszelkie działania na obiektach objętych ochroną na podstawie przepisów dotyczących ochrony zabytków podlegają uzgodnieniu z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wprowadzenie wyłączenia będzie musiało podlegać uzgodnieniu z WKZ, rozstrzygnięcia o rozwiązaniach technicznych w ramach prac na obiektach objętych ochroną dokonywane będą na etapie procedur związanych z pozwoleniem na budowę. Parametry zabudowy w planie miejscowym określono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości jest nieuzasadniona.

Ad. 3 (osoba fizyczna):**TREŚĆ WNIOSKU:**

Zwracam się z prośbą o wyłączenie z planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu oznaczonego 23ZP Obszar I Rakowiec.

ROZSTRZYGNIĘCIE:

Uwaga uwzględniona.

Ustalenie dla przedmiotowej działki przeznaczenia jako tereny zieleni urządzonej jest nadmiernym ograniczeniem prawa własności w stosunku do gabarytów i wielkości działki oraz korzyści z zagospodarowania przedmiotowej działki, jako zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/417/22

Rady Miejskiej w Gniewie

z dnia 29 czerwca 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej przewidziane na obszarze objętym niniejszą uchwałą:

- 1) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej,
- 2) infrastruktura elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna i telekomunikacyjna niezwiązana z obsługą dróg – budowa, rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących sieci.

2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr L/417/22

Rady Miejskiej w Gniewie

z dnia 29 czerwca 2022 r.

Zalacznik5.gml

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