

**UCHWAŁA NR VIII.49.2019
RADY GMINY MIŁORADZ**

z dnia 3 czerwca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości
Gnojewo, gmina Miłoradz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłoradz" uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/239/09 Rady Gminy Miłoradz z dnia 9 listopada 2009 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gnojewo, zwany dalej planem, w granicach określonych Uchwałą nr XXXII.196.2017 Rady Gminy Miłoradz z dnia 13 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gnojewo, gmina Miłoradz.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 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 3 do uchwały.

4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol liczbowo-literowy terenu identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczenia, gdzie liczba oznacza kolejny numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie terenu:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN, U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej,
 - c) MW, MN - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) U – tereny zabudowy usługowej,
 - e) U, Zc – tereny zabudowy usługowej z zabytkowym cmentarzem,
 - f) P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej,
 - g) W – tereny infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów,
 - h) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - i) US – tereny sportu i rekreacji,
 - j) R – tereny rolnicze,
 - k) KDL – tereny komunikacji, dróg publicznych – drogi lokalne,
 - l) KDD – tereny komunikacji, dróg publicznych – drogi dojazdowe,
 - m) KDW – tereny komunikacji, dróg wewnętrznych,

- n) KDX – tereny komunikacji, ciągów pieszo-jezdnych lub pieszych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego;
- 6) obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków;
- 7) obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) strefa pełnej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gnojewo;
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego lub jego części;
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – wsi lokacyjnej Gnojewo;
- 11) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 12) strefa widoku na zabudowę wsi Gnojewo;
- 13) aleja i szpaler drzew do zachowania i uzupełnienia;
- 14) aleja drzew ujęta w ewidencji zabytków;
- 15) pas zieleni izolacyjnej;
- 16) strefa sanitarna wokół cmentarza – w odległości 50 m;
- 17) przejście piesze - do zachowania;
- 18) historyczna nawierzchnia brukowa – do zachowania.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu, nie wymienione w ust. 4 stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.

6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 5) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji.

7. W granicach planu nie ustala się terenów o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzeniu i użytkowaniu.

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach przekrywający min 80% rzutu najwyższej kondygnacji budynku, dotyczący głównej bryły budynku, o nachyleniu połąci minimum 15 stopni; podane w ustaleniach wymagane kąty nachylenia nie odnoszą się do takich elementów dachu jak lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ganków, werand, ogrodów zimowych itp.;
- 2) **funkcjach obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć stacje diagnostyczne, serwisy samochodowe, warsztaty samochodowe, lakiernie, stacje paliw, myjnie, zbiorowe parkingi (o 5 i więcej miejscach postojowych, nie stanowiące urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym), parkingi dla samochodów ciężarowych itp. na zasadzie analogii do wymienionych powyżej działalności lub o zbliżonym stopniu uciążliwości;
- 3) **funkcjach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć budynki mieszkaniowe jednorodzinne, wielorodzinne wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców zielenią towarzyszącą, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami, budynkami gospodarczymi oraz innymi towarzyszącymi urządzeniami;

- 4) **funkcjach przemysłowych** - należy przez to rozumieć wszelką działalność polegająca na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym i inną działalność komercyjną o podobnym charakterze;
- 5) **funkcjach usługowych** – należy przez to rozumieć:
- a) usługi o publicznym charakterze (takie jak administracja, publiczna, usługi kultury, kultu religijnego, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, nauki, ochrony zdrowia, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu itp.),
 - b) usługi komercyjne takie jak handel detaliczny, gastronomia, turystyka, obsługa łączności, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, obsługa bankowa, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów itp.,
 - c) rzemiosło usługowe takie jak szewc, krawiec, fryzjer, kosmetyczka, zakład naprawy sprzętu oraz inne działalności na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, nie powodujących przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku czy powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów drugorzędnych jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych; linia nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego;
- 8) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
- 9) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadający symbol cyfrowo-literowy i przypisane do niego ustalenia związane z przeznaczeniem terenu oraz ustalonymi zasadami zagospodarowania i zabudowy; teren przeznaczony jest także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, zieleń towarzyszącą oraz dojścia i dojazdy oraz inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym;
- 11) **uciążliwości dla otoczenia** – rozumie się przez to negatywne oddziaływanie na środowisko, zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenie powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu utrudniającym życie, jest dokuczliwe w stopniu zagrażającym zdrowiu ludzi, uszkodzeniem lub degradacją środowiska, powoduje przekroczenie standardów emisyjnych wynikających z przepisów ochrony środowiska;
- 12) **wartościowy drzewostan** – rozumie się przez to pojedyncze drzewa, ich grupy i aleje położone poza lasami, na usunięcie których wymagane jest zezwolenie zgodnie z przepisami odrębnymi - ustawą o ochronie przyrody;
- 13) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 14) **zieleni izolacyjnej** – należy rozumieć przez to pas zwartej, wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także wizualnie, krajobrazowo) obiekty i tereny potencjalnie uciążliwe od terenów i funkcji chronionych, zwłaszcza mieszkaniowych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru planu**

§ 3.

Zapisy ogólne

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej oraz graficznej – na rysunku planu.
2. Dla każdego wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającym terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.
3. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.
4. Podane w ustaleniach szczegółowych parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np. słupy energetyczne itp.
5. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio przy granicy działki.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych wydzielonych terenów, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.
2. Ustala się wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu, z zachowaniem minimalnego udziału pow. biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz, w maksymalnie możliwym stopniu ochrony istniejącej zieleni wysokiej (wartościowego drzewostanu), w tym wskazanej na rysunku planu tworzącej aleje i szpalery drzew wzdłuż dróg oraz w terenie 07.R.
3. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu ustala się zakaz makroniwelacji, dopuszcza się niwelację terenu w niezbędnym zakresie, dla posadowienia budynków i komunikacji.
4. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych.
5. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie towarzyszących dopuszczonym funkcjom urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym (takich jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, przejazdy, place postojowe, place pod śmietniki), a także zieleni towarzyszącej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono zakazu ich sytuowania.
6. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:
 - 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa;
 - 2) obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 3) obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków;
 - 4) stanowiska archeologiczne, w tym wieś lokacyjna Gnojewo, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazywane do ochrony;
 - 5) historyczny układ przestrzenny wsi Gnojewo wskazany do ochrony i objęty strefami ochrony konserwatorskiej;
 - 6) widok chroniony na zabudowę wsi Gnojewo;
 - 7) kapliczka przydrożna (ochrona dotyczy miejsca lokalizacji);

- 8) aleje i szpalery drzew, w tym ujęte w ewidencji zabytków, do zachowania i uzupełnienia;
- 9) szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 6 „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

7. W przypadku istniejącej zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa:

- 1) zlokalizowanej poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu dopuszcza się jej zachowanie z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji;
- 2) niespełniającej określonych w ustaleniach szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej zachowanie (w zakresie gabarytów, wysokości, formy zabudowy) z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji;
- 3) niezgodnej z określonym w ustaleniach szczegółowych przeznaczeniem terenu, dopuszcza się zmianę jej sposobu użytkowania na zgodny z ustalonym w planie przeznaczeniem wraz z możliwością rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

8. W nowej zabudowie mieszkaniowej ustala się nakaz stosowania następujących zasad kształtowania zabudowy:

- 1) poziom posadowienia parteru względem terenu nie wyżej jak 0,6 m n.p.t.;
- 2) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez: wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno (konstrukcje, wykończenie), kamień (fundamenty, budynki gospodarcze);
- 3) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji;
- 4) ustala się nakaz stosowania ujednoliconej dla wydzielonego terenu oraz działki budowlanej kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej oraz brązów; szarości i grafity, dopuszcza się wyłącznie przy zastosowaniu pokrycia z papy lub blachy na rąbek dla budynków lokalizowanych poza strefą ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gnojewo;
- 5) bryłę główną budynku kształtować w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy Żuław;
- 6) nową zabudowę lokalizować zgodnie z historycznymi uwarunkowaniami kształtowania zabudowy, tj. w tzw. niwach domowych, w obszarze frontu działki od drogi; na zapleczu działki dopuszcza się sytuowanie wyłącznie budynków gospodarczych.

9. Lokalizacja obiektów o wysokości równej lub wyższej od 50 m nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony powietrznej przed przeszkodami lotniczymi.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar planu w całości jest położony poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

2. Wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodociągowej oraz kanalizacyjnej, wyklucza się stosowanie indywidualnych studni, a także indywidualnych urządzeń typu zbiorniki bezodpływowe na ścieki sanitarne czy przydomowe oczyszczalnie ścieków.

3. Ustala się standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska dla następujących wydzielonych terenów:

- 1) dla terenów 08.MN, 25.MN, 22.MN, 21.MW,MN, 29.MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów 11.MN,U oraz 14.MN,U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) dla terenów 16.US i 20.US jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

5. W przypadku sytuowania w granicach terenów stacji bazowych telefonii komórkowej ustala się obowiązek zapewnienia dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego na sąsiednich terenach (w tym także usytuowanych poza granicami planu) objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej. Poza strefą lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej nie mogą kolidować z zasadami ochrony zabytków, w tym w szczególności z ochroną dominanty architektonicznej wskazanej na rysunku planu.

6. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji ustaleń planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.

7. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej w terenach 01.P,U oraz 26.P,U a także działalności usługowej w terenach 11.MN,U, 12.U, 14.MN,U należy ograniczyć do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy lokalizować w oparciu o przepisy odrębne.

8. Ze względu na położenie w sąsiedztwie cmentarza (dz. geod. 138, poza granicami opracowania planu) w strefie ochronnej w odległości 50 m od granic cmentarza w terenach 19.U,Zc, 20.US i 21.MW,MN, pokazanej na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne (Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 25 sierpnia 1959r w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, Dz. U. Nr 52 poz. 315) tj. zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności.

9. Ochronie podlega znajdujący się w granicach planu wartościowy drzewostan, a w szczególności:

- 1) w granicach terenu wpisanego do rejestru zabytków (zielen komponowana na terenie cmentarza) drzewa podlegają przepisom odrębnym, ustala się nakaz ochrony i pielęgnacji starodrzewu;
- 2) aleja i szpalery drzew wzdłuż drogi oznaczonej w planie symbolem 04.KDL, ujęte w ewidencji zabytków, a także jej pozostałości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi podlegają ochronie, pielęgnacji, ustala się nakaz uzupełnienia szpalerów oraz zapewnienia istniejącym drzewom odpowiednich warunków fitosanitarnych; ewentualna wycinka drzew możliwa zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku konieczności uzupełnienia drzewostanu obowiązują ustalenia jak w pkt.3;
- 3) w przypadku wycinki drzew nakaz uzupełnienia gatunkami drzew szlachetnych (tj. lipa, dąb, klon, jesion) lub tożsamymi z wycinanymi.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W granicach opracowania znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego, objęte ścisłą ochroną konserwatorską – oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym:

- 1) teren 19.U,Zc – kościół pw. św. Szymona i Judy, wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod nr 127 (decyzją z dnia 02.12.1959 r.) oraz cmentarz przykościelny (ewangelicki) wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod nr 127 (decyzją z dnia 28.07.1993r.) w granicach działki nr 135 oraz w terenie 028.KDL – brama ogrodzenia kościoła filialnego św. Szymona i Judy Apostołów (kościół zlokalizowany jest na dz. nr 138 – poza planem) wpisana do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod nr 1423 (decyzja z dnia 22.10.1993 r.);
- 2) obszar i obiekty wymienione w pkt 1 objęte są ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wszelkie działania w ich obrębie należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) kościół gotycki stanowi dominantę architektoniczną we wsi i w krajobrazie wobec czego ochronie podlega jego ekspozycja czynna i bierna; w związku z ochroną ekspozycji zabytku zakazuje się wprowadzania elementów infrastruktury oraz innych elementów przestrzennych zaburzających wglądy widokowe (bliskie i dalekie) na zabytek..

2. W granicach opracowania znajdują się obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) oraz gminnej ewidencji zabytków (GEZ), chronione ustaleniami planu:

- 1) dom mieszkalny Gnojewo 19 na terenie 21.MW,MN (obiekt WEZ i GEZ) ;
- 2) dom mieszkalny Gnojewo 21 na terenie 22.MN (obiekt WEZ i GEZ, obiekt w ruinie);
- 3) dom mieszkalny Gnojewo 16a, 17/17a na terenie 21.MW,MN (GEZ);
- 4) obora Gnojewo 43 na terenie 26. P,U (WEZ i GEZ),
- 5) dom mieszkalny (część) Gnojewo 27 na terenie 08.MN (GEZ);
- 6) dom mieszkalny Gnojewo 44 na terenie 11.MN,U (GEZ);
- 7) budynek gospodarczy Gnojewo 44 na terenie 11.MN,U (GEZ);
- 8) aleja drzew oraz jej pozostałości w postaci pojedynczych drzew (na terenie 04.KDL, 28.KDL) (WEZ i GEZ).

3. Dla obiektów wymienionych w ust 2 ustala się:

- 1) nakaz ochrony i zachowania historycznych cech budynków takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, historyczne pokrycie dachu, dyspozycja ścian (tj. rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), zachowane historyczne detale architektoniczne (w tym: kształt i wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itp.), kolorystyka, materiały;
- 2) zakaz nadbudowy;
- 3) działania budowlane w obrębie elementów chronionych wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami ;
- 4) nie dopuszcza się stosowania dociepleń zewnętrznych powodujących zniszczenie historycznej elewacji obiektów ceglanych, ceglano-tynkowanych, z detalem architektonicznym;
- 5) dla zabytkowej alei drzew – zasady ochrony zgodnie z . § 5 ust. 9 pkt. 2.

4. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gnojewo, w granicach pokazanych na rysunku planu:

- 1) strefę pełnej ochrony konserwatorskiej - dobrze zachowanych układów przestrzennych lub ich fragmentów; strefa obejmuje obszar wyróżniający się zasobem i stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego lub jego części - strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych układu przestrzennego wsi Gnojewo lub jego części.

5. W granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) ochronie podlega historyczne zagospodarowanie terenu nawsia, w tym tereny niezabudowane, zielone, poprzez ich utrzymanie z zakazem zabudowy;
- 2) nakaz zachowania cennych elementów historycznej struktury przestrzennej wsi, zachowanych elementów małej architektury takich jak: historyczne ogrodzenia, kapliczki, krzyż przydrożny itp;
- 3) nakaz utrzymania istniejącej formy i substancji zabytkowej, a także historycznego układu komunikacyjnego, historycznej nawierzchni z kostki kamiennej na terenie 15.KDW i 28.KDL oraz zachowanego historycznego układu parcelacyjnego, dopuszcza się scalania wtórnych podziałów w obrębie nawsia;
- 4) nakaz ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1;
- 5) dopuszcza się usunięcie, restylizację lub rekonstrukcję elementów dysharmonizujących zagospodarowanie;
- 6) nakaz kontynuacji w nowej zabudowie występujących historycznych tradycji budowlanych, tj. dwuspadowy kształt dachu, prostokątny kształt rzutu budynku, wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym z wykluczeniem stosowania jaskrawych kolorów elewacji, ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów;
- 7) działania budowlane w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej, w szczególności w granicach terenu 19.U,Zc, wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gnojewo lub jego części ustala się:

- 1) nakaz zachowania i ochrony historycznej zabudowy – obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wymienionych w ust 2;
- 2) ochronie podlega lokalizacja zabudowy zabytkowej, zieleni siedliskowej, sieć ulic, placów oraz historyczne materiały, np. nawierzchnia z kostki kamiennej;
- 3) planowana zabudowa powinna kontynuować cechy miejscowego budownictwa, które zostały określone w ustaleniach szczegółowych poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, gabaryty i wysokość zabudowy oraz geometria dachu, a także proporcje rzutu budynków i forma architektoniczna.

7. Ustala się zasady zagospodarowania oraz zakres ochrony na terenie zabytkowego cmentarza (teren 19.U,Zc):

- 1) obowiązują przepisy ust 1; działania w obrębie cmentarza prowadzić należy na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) ochroną obejmuje się historyczny układ cmentarza, w tym historyczne ukształtowania terenu, historyczną zielen komponowaną, zachowane historyczne nagrobki (orientacyjną lokalizację nagrobków pokazano na rysunku planu), historyczne formy ogrodzenia, murków oporowych itp. form zagospodarowania;
- 3) ochrona starodrzewu – zgodnie z § 5 ust.9 pkt.1.

8. Ustala się strefę ochrony ekspozycji i widoku na zabudowę wsi Gnojewo z drogi 28.KDL, zasięg chronionego widoku pokazano na rysunku planu. Ze względu na wymóg ochrony w terenie 23.R ustala się zakaz sytuowania budynków oraz sadzenia zieleni wysokiej przesłaniającej widok na wieś.

9. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków (fragment terenu 01.P,U) oraz strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – wsi lokacyjnej Gnojewo, w granicach wskazanych na rysunku planu - przy prowadzeniu prac ziemnych naruszających strukturę gruntu w obrębie tych stref ustala się wymóg przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. wskazanych jako takie przestrzenie w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłoradz.

2. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak drogi, ulice, place, ciągi pieszo-jezdne i piesze, parkingi, tereny sportowo-rekreacyjne, tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: KDL, KDD, KDW, KDX, oraz US, ZP, oraz teren zabytkowego cmentarza przykościelnego 19.U,Zc.

3. W granicach terenów wymienionych w ust 2 ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz wszystkich grup wiekowych użytkowników;
- 3) nakaz realizacji obiektów i elementów zagospodarowania spójnych pod względem formy, rozwiązań kolorystycznych i materiałowych ;
- 4) w terenie 19.U,Zc ze względu na zabytkowy charakter ustala się priorytet wymagań konserwatorskich, obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) tereny objęte planem należy zasilić w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów;
- 2) zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do sieci kanalizacji sanitarnych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg, ciągów pieszojezdnych z obszaru planu do systemu kanalizacji deszczowej, do kolektorów usytuowanych na obszarze planu oraz w sąsiedztwie obszaru planu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej na własnym terenie;
- 3) zanieczyszczone wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów, terenów produkcyjnych, należy podczyścić przed oprowadzeniem do odbiorników, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących lub projektowanych w sąsiedztwie bądź na terenie obszaru planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4 kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się w obszarze planu sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych z potrzebami oświetlenia terenu.

5. W zakresie zasilania w ciepło i w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ogrzewania niskoemisyjnego lub bezemisyjnego, gwarantujących nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne bądź z sieci gazowych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów bądź z sieci niskiego ciśnienia; dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowych oraz przyłączy zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003r. Nr 192, poz. 1883).

7. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) w granicach terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, usługowo-produkcyjnych, produkcyjnych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
- 2) gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
- 3) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

8. Dopuszcza się w granicach planu stosowanie indywidualnych prosumenckich urządzeń, mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych), przy czym dla obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy zapewniają:

- 1) droga krajowa nr 22, klasy technicznej GP, usytuowana poza granicami planu, w jego bezpośrednim sąsiedztwie;
- 2) droga gminna 217005G – oznaczona jako 04.KDL;
- 3) droga gminna nr 217007G w kierunku Stara Kościelnica – oznaczona jako 28.KDL.

2. Ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.P,U.

1. Przeznaczenie terenu

- 1) funkcja podstawowa – tereny funkcji przemysłowo-usługowych, magazynowych;
- 2) funkcje uzupełniające dopuszczalne:
 - a) funkcje mieszkaniowe – wyłącznie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością – np. w formie lokali wbudowanych jako mieszkanie dozoru, prowadzącego działalność gospodarczą,
 - b) funkcje obsługi komunikacji,
 - c) funkcje usługowe, z wyłączeniem usług o charakterze publicznym;
- 3) funkcje i sposoby zagospodarowania wykluczone – funkcja składowania, magazynowania na otwartym terenie, złomowiska; funkcje mieszkaniowe realizowane jako samodzielne obiekty na wydzielonych działkach.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 4. oraz:

- 1) nakaz nawiązania do architektury regionalnej Żuław, w tym ustala się proporcje rzutu głównej bryły budynku na planie prostokąta, w nawiązaniu do proporcji historycznej zabudowy gospodarczej;
- 2) nakaz stosowania ujednoczonej dla wydzielonej działki budowlanej kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej oraz brązów, szarości i grafitu; przy czym dachy szare lub grafitowe stosować wyłącznie dla pokryć papowych lub z blachy;
- 3) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów elewacji;

4) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych - wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) ustala się nakaz zachowania wartościowego drzewostanu – zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust.2 oraz z § 5 ust.9, dopuszcza się cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew o ile jest to konieczne dla realizacji celów publicznych;

2) ze względu na sąsiedztwo drogi krajowej nr 22 w sytuacji sytuowania w granicach terenu funkcji mieszkaniowych ustala się nakaz ochrony przed hałasem polegający na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach; budynek i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach;

3) nakaz realizacji w urządzeniu terenu pasa wielowarstwowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej, w tym z udziałem zieleni wysokiej, we wschodniej części terenu, wzdłuż granicy z terenem 03.KDW, szerokość pasa minimum 5m, gatunki roślin dostosować do warunków siedliskowych i geograficznych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach terenu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla strefy obowiązują ustalenia § 6 ust 9.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie określa się ze względu na brak potrzeby ich ustalania.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w odległości 20m od linii rozgraniczenia drogi krajowej 22 (teren drogi poza granicami planu w bezpośrednim jego sąsiedztwie), 6m od dróg 02.KDW i 03.KDW i 04.KDL;

2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,

b) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna -1,0,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

3) parametry zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

b) geometria dachów – dachy dwuspadowe o nachyleniu od 25 do 45 stopni;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki: nie dopuszcza się.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nakaz zachowania istniejącego systemu rowów melioracyjnych, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich skanalizowanie przy zachowaniu ich przepustowości oraz kierunku odprowadzania wód;

8. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna z drogi 02.KDW, lub drogi serwisowej wzdłuż drogi krajowej; nie dopuszcza się zjazdów z drogi krajowej 22 oraz bezpośrednich zjazdów z drogi 04.KDL;

2) obsługa komunikacyjna wewnątrz terenów poprzez wydzielone w terenie drogi wewnętrzne służące obsłudze całego terenu; dopuszcza się wspólną drogę serwisową do obsługi komunikacyjnej całości terenu i wydzielanych z niej poszczególnych działek budowlanych;

3) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dla funkcji przemysłowych 1 miejsce na 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,

- b) dla usług handlu minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży, dla pozostałych usług, w tym biurowych, administracyjnych, magazynowych – minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług (bez wliczania powierzchni pomocniczej),
- c) dla hurtowni, magazynów, składów – poza parkingami dla samochodów osobowych minimum 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 1000 m² powierzchni składowej,
- d) dla towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej (lokal mieszkania służbowego) – 1 miejsce na 1 lokal,
- e) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,
- f) sposób realizacji miejsc do parkowania - jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym, na terenie własnym inwestora,
- g) dla terenów usługowych i przemysłowych przewidzieć lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na własnym terenie.

9. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 8.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

11. Stawka procentowa – 30%.

§ 11.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 05.R, 07.R i 23.R.

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze, bez zabudowy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg ustaleń ogólnych §4.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – w terenie 05.R i 07.R nakaz zachowania i ochrony wartościowego drzewostanu – zgodnie z § 4 ust.2.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) tereny 5.R i 07.R usytuowane są poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występuje potrzeba określania;
- 2) teren 23.R położony w całości w strefie widoku na zabudowę wsi Gnojewo z drogi 28.KDL, obowiązują ustalenia §6 ust 8. – zakaz sytuowania zabudowy kubaturowej oraz naziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury negatywnie wpływających na zachowanie widoku na zabudowę wsi.

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

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) nie określa się zasad kształtowania zabudowy ze względu na zakaz jej sytuowania;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie występuje potrzeba określania.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - w terenie 23.R – zakaz sytuowania zabudowy kubaturowej oraz naziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury negatywnie wpływających na zachowanie widoku na zabudowę wsi.

8. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazdy do terenu 05.R – z drogi 06.KDW;
- 2) dojazdy do terenu 07.R z drogi 06.KDW oraz 04.KDL;
- 3) dojazdy do terenu 23.R z drogi 28.KDL oraz dróg 27.KDW i 24.KDW;
- 4) wyklucza się miejsca parkingowe.

9. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń ogólnych §8.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określania.

11. Stawka procentowa – 0% (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek planu, utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu).

§ 12.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 08.MN, 22.MN, 25.MN, 29.MN

1. Przeznaczenie terenu

- 1) funkcja podstawowa – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;
- 2) funkcje uzupełniające dopuszczalne: funkcje usługowe nieuciążliwe, z wyłączeniem usług o charakterze publicznym, realizowane jako lokale wbudowane, nie powodujące zmiany charakteru budynku jednorodzinny na usługowy.
- 3) funkcje i sposoby zagospodarowania wykluczone - funkcje usługowe uciążliwe, funkcje usługowe realizowane jako obiekty wolnostojące lub dobudowane;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 4 oraz:

- 1) budynki główne - mieszkaniowe należy sytuować od frontu działki, ewentualna zabudowę towarzyszącą – budynki gospodarcze, garaże z tyłu, w głębi działki;
- 2) dla istniejącej zabudowy obowiązują ustalenia § 4 ust. 7.;
- 3) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej wg § 4 ust. 8.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 5.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) tereny usytuowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gnojewo lub jego części, granice strefy pokazano na rysunku planu, dla strefy obowiązują ustalenia § 6 ust 6;
- 2) w terenach 08.MN i 22.MN znajdują się obiekty zabytkowe figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków, pokazane na rysunku planu, obowiązują dla nich ustalenia § 6 ust. 3;
- 3) teren 25.MN i część terenu 22.MN i 29.MN położone są w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – wsi lokacyjnej Gnojewo – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust. 9.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie określa się ze względu na brak potrzeby ich ustalania.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%,
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna - 0,75 (w tym 0,5 dla kondygnacji nadziemnych),
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%
- 3) parametry zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m npt, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6m npt,
 - b) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkaniowych - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci głównych w przedziale 40-45 stopni, budynki ustawione kalenicą główną równoległe do frontu działki,

- dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 30 stopni, dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci w przedziale 25-45 stopni;

- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej proporcje rzutu głównej bryły budynków kształtować w proporcjach min. 1:1,6, a dla terenu 29.MN 1:2,5;
- 6) w terenie 22.MN wymóg sytuowania budynków kalenicą równoległą do drogi oznaczonej w planie symbolem 24.KDW, z wyjątkiem usytuowania budynku zabytkowego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków usytuowanego kalenicą równoległą do drogi oznaczonej w planie symbolem 15.KDW;
- 7) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki: dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, garaże) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków techniczno-budowlanych.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej od frontu działki oraz zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na zapleczach działek, na których istnieje już zabudowa mieszkaniowa usytuowana od frontu działki;
- 2) dla terenu 29.MN ustala się wymóg sytuowania budynków kalenicą równoległą do drogi oznaczonej w planie 28.KDL.

8. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 08.MN - z dróg 04.KDL i 09.KDD,
 - b) terenu 22.MN i 25.MN - z dróg 15.KDW, 24.KDW,
 - c) terenu 29.MN – z drogi 28.KDL;
- 2) w terenie 22.MN dopuszcza się wydzielenia dojazdów na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno-budowlanych i przepisów przeciwpożarowych;
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca na 1 dom mieszkalny:
 - a) sposób realizacji miejsc do parkowania - jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym, na terenie własnym inwestora),
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,

9. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 8.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

11. Stawka procentowa – dla terenu 08.MN i 22.MN – 30% dla terenu 25.MN, 29.MN – 0%, (nie zmienia się wartość nieruchomości na skutek ustalonego przeznaczenia, jest ono zgodne z dotychczasowym faktycznym sposobem użytkowania).

§ 13.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 10.ZP i 18.ZP.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) funkcja podstawowa - tereny zieleni urządzonej, park, skwer, zieleniec, zielen komponowana, z dopuszczeniem urządzeń rekreacji, placu zabaw dla dzieci itp.;
- 2) w terenie 10.ZP dopuszcza się stawy rekreacyjne, zbiorniki retencyjne;
- 3) funkcje i sposoby zagospodarowania wykluczone – wyklucza się sytuowanie budynków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych § 4.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: wg ustaleń ogólnych § 5 .

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) tereny położone w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej, w granicach pokazanych na rysunku planu, dla strefy obowiązują ustalenia § 6 ust 5;
- 2) tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – wsi lokacyjnej Gnojewo – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust 9.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – tereny o charakterze ogólnodostępnych terenów publicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust 3.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ze względu na zakaz sytuowania budynków nie określa się wskaźnika intensywności;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wymagana w urządzeniu terenu- 70%;
- 3) wysokość zabudowy do 5m npt.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu- ustala się zakaz sytuowania budynków;

8. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna z sąsiadujących dróg: dla 10.ZP- z drogi 04.KDL lub 09.KDD, dla terenu 18.ZP z drogi 04.KDL lub 15.KDW;
- 2) zakaz sytuowania miejsc parkingowych dla samochodów;
- 3) nakaz sytuowania miejsc do parkowania rowerów.

9. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 8.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów- nie określa się.

11. Stawka procentowa – 0% (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu, ze względu na ustalone przeznaczenie).

§ 14.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 11.MN,U i 14.MN,U.

1. Przeznaczenie terenu

- 1) funkcja podstawowa – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług; nie określa się wzajemnych proporcji między funkcjami, dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej wyłącznie jednej z funkcji lub obu równocześnie;
- 2) funkcje usługowe nieuciążliwe, realizowane jako obiekty wolnostojące, dobudowane do mieszkaniowych lub jako lokale w budynku mieszkaniowo-usługowym lub mieszkalnym jednorodzinny;
- 3) w terenie 11.MN,U dopuszcza się stawy, zbiorniki retencyjne;
- 4) funkcje i sposoby zagospodarowania wykluczone - funkcje usługowe powodujące uciążliwość dla otoczenia;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 4 oraz:

- 1) dla istniejącej zabudowy obowiązują ustalenia § 4 ust. 7.;
- 2) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej wg § 4 ust. 8.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 5.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) tereny usytuowane w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej, granice strefy pokazano na rysunku planu, dla strefy obowiązują ustalenia § 6 ust 5;
- 2) w terenie 11.MN,U znajdują się budynki zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują dla nich ustalenia § 6 ust. 3;
- 3) tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – wsi lokacyjnej Gnojewo – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust 9.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie określa się ze względu na brak potrzeby ich ustalania.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna – 0,8 (w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych),
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m npt, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6m npt,
 - b) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkaniowych, usługowych, mieszkaniowo-usługowych - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci głównych w przedziale 40- 45 stopni, budynki ustawione kalenicą główną równoległe do frontu działki,
 - dla budynków towarzyszących (gospodarcze, garaże) dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 30 stopni lub dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci w przedziale 25-45 stopni,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki: dopuszcza się, z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków techniczno-budowlanych .

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie określa się.

8. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna: z dróg 04.KDL i 15.KDW;
- 2) w terenie 11.MN,U dopuszcza się wydzielania dojazdów na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno-budowlanych i przepisów przeciwpożarowych, przy czym nie mogą one kolidować z ochroną alei pokazanej na rysunku planu (wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 04.KDL);
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 dom mieszkalny; 1 miejsce na 30m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce na 4 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie,
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania - jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym, na terenie własnym inwestora,
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – dla funkcji usługowych minimum 1 miejsce przy łącznej liczbie miejsc powyżej 3.

9. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 8.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

11. Stawka procentowa – 10%.

§ 15.

Ustalania szczegółowe dla terenu 12.U.

1. Przeznaczenie terenu

- 1) funkcja podstawowa – tereny zabudowy usługowej z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) funkcje i sposoby zagospodarowania wykluczone – funkcje mieszkaniowe oraz usługi uciążliwe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 4 oraz:

- 1) dla istniejącej zabudowy obowiązują ustalenia § 4 ust. 7.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 5.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren usytuowany w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej, granice strefy pokazano na rysunku planu, dla strefy obowiązują ustalenia § 6 ust 5;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – wsi lokacyjnej Gnojewo – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust 9.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie określa się ze względu na brak potrzeby ich ustalania.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna – 0,8 (w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych),
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m npt, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6m npt,
 - b) geometria dachów:
 - dla budynków usługowych - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci głównych w przedziale 40-45 stopni, budynki ustawione kalenicą główną równoległe do frontu działki,
 - dla budynków towarzyszących (gospodarcze, garaże) dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 30 stopni lub dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci w przedziale 25-45 stopni,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie określa się;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki: dopuszcza się, z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków techniczno-budowlanych .

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie określa się.

8. Ustalania dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna: z dróg 04.KDL i 15.KDW;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 1 miejsce na 30m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce na 4 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie,
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania - jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym, na terenie własnym inwestora,

c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – dla funkcji usługowych minimum 1 miejsce przy łącznej liczbie miejsc powyżej 3.

9. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 8.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

11. Stawka procentowa – 30%.

§ 16.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 16.US i 20.US.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) funkcja podstawowa - tereny usług sportu i rekreacji, place zabaw, małe boiska sportowe;
- 2) funkcje dopuszczalne – zieleń komponowana dostosowana charakterem do funkcji podstawowej;
- 3) funkcje i sposoby zagospodarowania wykluczone – wyklucza się sytuowanie nowych budynków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych § 4.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: wg ustaleń ogólnych § 5.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) tereny położone w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej, w granicach pokazanych na rysunku planu, dla strefy obowiązują ustalenia § 6 ust 5;
- 2) tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – wsi lokacyjnej Gnojewo – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust 9.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – tereny o charakterze ogólnodostępnych terenów publicznych, obowiązują ustalenia § 7 ust 3.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ze względu na zakaz sytuowania nowych budynków nie określa się wskaźnika intensywności ani wskaźnika powierzchni zabudowy;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wymagana w urządzeniu terenu- dla terenu 16.US min. 50%, a dla terenu 20.US min. 60%;
- 3) wysokość zabudowy do 5m npt.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla terenów 16.US i 20.US ustala się zakaz sytuowania budynków;
- 2) teren 20.US położony jest w zasięgu strefy ochronnej cmentarza (położony poza granicami planu); zasięg strefy przedstawiono na rysunku planu, w strefie ochronnej obowiązują ustalenia § 5 ust 8.

8. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna z sąsiadujących dróg: dla 16.US- z drogi 04.KDL lub 15.KDW, dla terenu 20.US z drogi 04.KDL, 28.KDL i 29.KDW;
- 2) zakaz sytuowania miejsc parkingowych dla samochodów;
- 3) nakaz sytuowania miejsc do parkowania rowerów.

9. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 8.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów- nie określa się.

11. Stawka procentowa – 0% (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu, ze względu na ustalone przeznaczenie).

§ 17.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.W.

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 4.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 5.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) teren położony w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej, w granicach pokazanych na rysunku planu, dla strefy obowiązują ustalenia § 6 ust 5;
 - 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – wsi lokacyjnej Gnojewo – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust 9.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy- jak na rysunku planu;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy – do 20%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalna 0, maksymalna – 0,20;
 - 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 10%;
 - 5) wysokość zabudowy –do 6 m npt.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występuje potrzeba określania.
8. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna – z sąsiednich dróg 04.KDL lub 15.KDW;
 - 2) miejsca parkingowe – wyklucza się ich sytuowanie w granicach terenu.
9. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 8.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów- nie występuje potrzeba określania.
11. Stawka procentowa - 0% (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu, ze względu na ustalone przeznaczenie).

§ 18.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 19.U,Zc.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego – kościół wraz z otaczającym terenem, w tym dawnym przykościelnym cmentarzem (obecnie nieczynnym);
 - 2) przeznaczenie uzupełniające , dopuszczalne – zieleni.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 4, obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu- zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 5, obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) teren położony w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej, w granicach pokazanych na rysunku planu, dla strefy obowiązują ustalenia § 6 ust 5;

- 2) kościół wraz z otoczeniem, w tym dawnym cmentarzem przykościelnym (obecnie nieczynnym), to obiekt zabytkowy, wpisany do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia § 6 ust 1 oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – wsi lokacyjnej Gnojewo – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust 9.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- zagospodarowanie terenu otoczenia kościoła należy traktować analogicznie do terenów o publicznym charakterze, w rozwiązaniach architektonicznych nakaz uwzględnienia indywidualnego charakteru przestrzeni z priorytetem uwarunkowań konserwatorskich.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym;
- 2) intensywność zabudowy – zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 60%.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz sytuowania nowych budynków;
- 2) fragment terenu położony jest w zasięgu strefy ochronnej cmentarza (położony poza granicami planu); zasięg strefy przedstawiono na rysunku planu, w strefie ochronnej obowiązują ustalenia § 5 ust 8.

8. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna – z dróg 04.KDL lub 29.KDW;
- 2) wyklucza się sytuowanie w granicach terenu miejsc parkingowych dla samochodów.

9. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 8.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie dopuszcza się sytuowania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

11. Stawka procentowa - 0% (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu, ze względu na ustalone przeznaczenie).

§ 19.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 21.MW,MN.

1. Przeznaczenie terenu

- 1) funkcja podstawowa – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także wielorodzinnej;
- 2) funkcje uzupełniające dopuszczalne: funkcje usługowe nieuciążliwe, z wyłączeniem usług o charakterze publicznym, realizowane jako lokale wbudowane, nie powodujące zmiany charakteru budynków mieszkalnych na usługowe;
- 3) funkcje i sposoby zagospodarowania wykluczone - funkcje usługowe uciążliwe, funkcje usługowe realizowane jako obiekty wolnostojące lub dobudowane.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 4 oraz:

- 1) budynki główne - mieszkaniowe należy sytuować od frontu działek, tj od strony drogi 29.KDW, kalenicą równoległą do drogi 29.KDW; ewentualną zabudowę towarzyszącą – budynki gospodarcze, garaże z tyłu, w głębi działki;
- 2) dla istniejącej zabudowy obowiązują ustalenia § 4 ust. 7;
- 3) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej wg § 4 ust. 8;
- 4) dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy kontynuującej zasadę zabudowy zwartej, szeregowej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 5.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren zlokalizowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gnojewo lub jego części, granice strefy pokazano na rysunku planu, dla strefy obowiązują ustalenia § 6 ust 6;
- 2) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków, pokazane na rysunku planu, obowiązują dla nich ustalenia § 6 ust. 3;
- 3) teren częściowo znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – wsi lokacyjnej Gnojewo – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust 9.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie określa się ze względu na brak potrzeby ich ustalania.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%,
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna – 1,00,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m npt, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży do 6m npt,
 - b) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkaniowych - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci głównych w przedziale 40-45 stopni, budynki ustawione kalenicą główną równoległą do frontu działki,
 - dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu do 30 stopni, dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci w przedziale 25-45 stopni,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – dopuszcza się wyłącznie podziały wzdłużne, odpowiadające segmentom w istniejącej zabudowie, minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki nie określa się;
- 5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki: dopuszcza się, w tym dopuszcza się sytuowanie zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, garaże) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków techniczno-budowlanych.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – należy zapewnić ogólnodostępne przejście pieszkie przez teren (pokazano na rysunku planu).

8. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna - z dróg 15.KDW, 29.KDW i 28.KDL oraz 17.KDX;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 dom mieszkalny,
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania - jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym, na terenie własnym inwestora),
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania.

9. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 8.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

11. Stawka procentowa – 10%.

§ 20.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 26.P,U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) funkcja podstawowa – tereny funkcji przemysłowo-usługowych, magazynowych;
- 2) funkcje uzupełniające dopuszczalne:
 - a) funkcje mieszkaniowe integralnie związane z prowadzoną działalnością – np. w formie lokali wbudowanych jako mieszkanie dozoru, prowadzącego działalność gospodarczą,
 - b) funkcje obsługi komunikacji,
 - c) funkcje usługowe, z wyłączeniem usług o charakterze publicznym;
- 3) funkcje i sposoby zagospodarowania wykluczone - funkcja składowania, magazynowania na otwartym terenie, złomowiska; funkcje mieszkaniowe realizowane jako samodzielne obiekty na wydzielonych działkach.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w § 4 oraz:

- 1) nakaz nawiązania do architektury regionalnej Żuław, w tym ustala się proporcje rzutu głównej bryły budynku na planie prostokąta, w nawiązaniu do proporcji historycznej zabudowy gospodarczej;
- 2) nakaz stosowania ujednoliconej dla wydzielonej działki budowlanej kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej oraz brązów, szarości i grafitu; przy czym dachy szare lub grafitowe stosować wyłącznie dla pokryć papowych lub z blachy;
- 3) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów elewacji;
- 4) w zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych - wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 i § 4 ust.2 oraz:

- 1) nakaz realizacji w urządzeniu terenu pasa wielowarstwowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej, w tym z udziałem zieleni wysokiej, w północnej części terenu, wzdłuż granicy z terenem 11.MN,U, szerokość pasa minimum 5m, gatunki roślin dostosować do warunków siedliskowych i geograficznych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) tereny usytuowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gnojewo lub jego części, granice strefy pokazano na rysunku planu, dla strefy obowiązują ustalenia § 6 ust 6;
- 2) na terenie znajduje się obiekt zabytkowy figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków, pokazany na rysunku planu, obowiązują dla niego ustalenia § 6 ust. 3;
- 3) teren częściowo znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – wsi lokacyjnej Gnojewo – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust 9.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie określa się ze względu na brak potrzeby ich ustalania.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna -1,0,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

3) parametry zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

b) geometria dachów – dachy dwuspadowe o nachyleniu od 25 do 45 stopni;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;

5) lokalizacja zabudowy w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki: nie dopuszcza się .

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nakaz zachowania istniejącego systemu rowów melioracyjnych, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich skanalizowanie przy zachowaniu ich przepustowości oraz kierunku odprowadzania wód.

8. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna z dróg 09.KDD, 15.KDW, 24..KDW, 27.KDW;

2) dopuszcza się wydzielenia dojazdów na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków techniczno-budowlanych i przepisów przeciwpożarowych;

3) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dla funkcji przemysłowych 1 miejsce na 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,

b) dla usług handlu minimum 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży, dla pozostałych usług, w tym biurowych, administracyjnych, magazynowych – minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług (bez wliczania powierzchni pomocniczej),

c) dla hurtowni, magazynów, składów – poza parkingami dla samochodów osobowych minimum 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 1000 m² powierzchni składowej,

d) dla towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej (lokal mieszkania służbowego) – 1 miejsce na 1 lokal,

e) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,

f) sposób realizacji miejsc do parkowania - jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym, na terenie własnym inwestora,

g) dla terenów usługowych i przemysłowych przewidzieć lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na własnym terenie;

9. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 8.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

11. Stawka procentowa – 10%.

§ 21.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych

1. Ustalenia dla terenów dróg publicznych lokalnych (KDL).

1) Oznaczenie – 04.KDL - droga publiczna gminna nr 217005G, teren 28.KDL- droga publiczna gminna nr 217007G relacji Gnojewo-Stara Kościelnica;

2) Funkcja i klasa techniczna (przeznaczenie) - droga publiczna lokalna L,

3) Zasady zagospodarowania:

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

b) droga z jedną jezdnią, dwa pasy ruchu, chodnik,

c) dopuszczalne zjazdy na tereny przyległe na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu: zgodnie z § 5 , nakaz ochrony istniejących szpalerów drzew, dopuszcza się cięcia pielęgnacyjne i uzasadnione potrzebami bezpieczeństwa ruchu;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury:
 - a) na terenie 028.KDL znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego – brama ogrodzenia kościoła filialnego św. Szymona i Judy Apostołów – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1,
 - b) tereny częściowo położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gnojewo lub jego części, zasięg jak na rysunku planu, w granicach strefy obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 6,
 - c) teren 028.KDL częściowo położony w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej, zasięg jak na rysunku planu, w granicach strefy obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 5,
 - d) tereny częściowo znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – wsi lokacyjnej Gnojewo – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust 9,
 - e) aleja drzew wzdłuż 04.KDL ujęta w ewidencji zabytków oraz pozostałości alei w postaci pojedynczych drzew wzdłuż drogi 04.KDL i 28.KDL podlegają ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków oraz ochrony przyrody, obowiązują zapisy § 5 ust 9 pkt 2 i 3;
- 6) Stawka procentowa: 0% (nie następuje wzrost wartości nieruchomości);
- 7) Inne zapisy:
 - a) nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów na teren 01.P/U,
 - b) ochronie podlega zachowana historyczna nawierzchnia (pokazano na rysunku planu),
 - c) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
 - d) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego,
 - e) dopuszcza się parkowanie w pasie drogowym przy uwzględnieniu zgody zarządcy drogi i wyraźnego wskazania miejsc postojowych poprzez organizację ruchu - zatoki postojowej; na potrzeby realizacji zatoki postojowej nie dopuszcza się wycinki drzew w obrębie alei ujętej w ewidencji zabytków.

2. Ustalenia dla drogi publicznej dojazdowej (KDD)

- 1) Oznaczenie 09.KDD – projektowana droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) Funkcja i klasa techniczna (przeznaczenie) - droga publiczna dojazdowa D;
- 3) Zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 10,0 m, oraz jak na rysunku planu,
 - b) droga z jedną jezdnią, dwa pasy ruchu, dopuszcza się połączenie ruchu pieszego i pojazdów zgodnie z właściwymi przepisami ruchu drogowego,
 - c) dopuszczalne zjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu: zgodnie z § 5;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury:
 - a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gnojewo lub jego części, zasięg jak na rysunku planu, w granicach strefy obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 6,
 - b) teren częściowo znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – wsi lokacyjnej Gnojewo – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust 9,
 - c) w terenie 09.KDD znajduje się obiekt kulturowy- kapliczka przydrożna, jej orientacyjne usytuowanie pokazano na rysunku planu; obowiązuje ochrona miejsca lokalizacji kapliczki, dopuszcza się wymianę obiektu na nowy;
- 6) Stawka procentowa: 0% (nie następuje wzrost wartości nieruchomości);
- 7) Inne zapisy:
 - a) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

- b) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego,
- c) dopuszcza się parkowanie w pasie drogowym przy uwzględnieniu zgody zarządcy drogi i wyraźnego wskazania miejsc postojowych poprzez organizację ruchu - zatoki postojowe.

3. Ustalenia dla dróg wewnętrznych (KDW)

- 1) Oznaczenia: 02.KDW, 03.KDW, 15.KDW, 24.KDW, 27.KDW, 29.KDW
- 2) Funkcja, przeznaczenie terenów: istniejące i projektowane drogi wewnętrzne
- 3) Zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie i wykorzystanie jako ciągi pieszo-jezdne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - c) dostępność do terenów sąsiednich bez ograniczeń,
 - d) dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej – nowych drzew oraz jako uzupełnienie istniejących szpalerów;
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu: zgodnie z §5;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury:
 - a) tereny 15.KDW w całości oraz 29.KDW częściowo położone są w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust 5,
 - b) tereny 24.KDW w całości oraz 27.KDW częściowo położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gnojewo lub jego części, zasięg jak na rysunku planu, w granicach strefy obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 6,
 - c) tereny 15.KDW, 29.KDW w całości oraz 24.KDW częściowo znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – wsi lokacyjnej Gnojewo – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust 9;
- 6) Stawka procentowa: 0 % (nie następuje wzrost wartości nieruchomości);
- 7) Inne ustalenia:
 - a) dla dróg 02.KDW i 03.KDW nie dopuszcza się zjazdów na drogę krajową nr 22,
 - b) dla drogi oznaczonej w planie symbolem 03.KDW dopuszcza się obsługę komunikacyjną wyłącznie terenów zlokalizowanych poza granicami planu,
 - c) w terenie 15.KDW ochronie podlega zachowana historyczna nawierzchnia (pokazano na rysunku planu),
 - d) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego,
 - e) dopuszcza się parkowanie w pasie drogowym przy uwzględnieniu zgody zarządcy drogi i wyraźnego wskazania miejsc postojowych poprzez organizację ruchu - zatoki postojowe.

4. Ustalenia dla ciągów pieszych (KDX):

- 1) Oznaczenie: teren 17.KDX - istniejący ciąg pieszo-jezdny;
- 2) Zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury technicznej,
 - b) nie dopuszcza się sytuowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczenia;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 5;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury:
 - a) teren położony w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust 5,
 - b) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – wsi lokacyjnej Gnojewo – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 ust 9;
- 5) Stawka procentowa: 0 % (nie następuje wzrost wartości nieruchomości);

6) Inne ustalenia: tereny urządać z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 22.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłoradz.

§ 23.

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

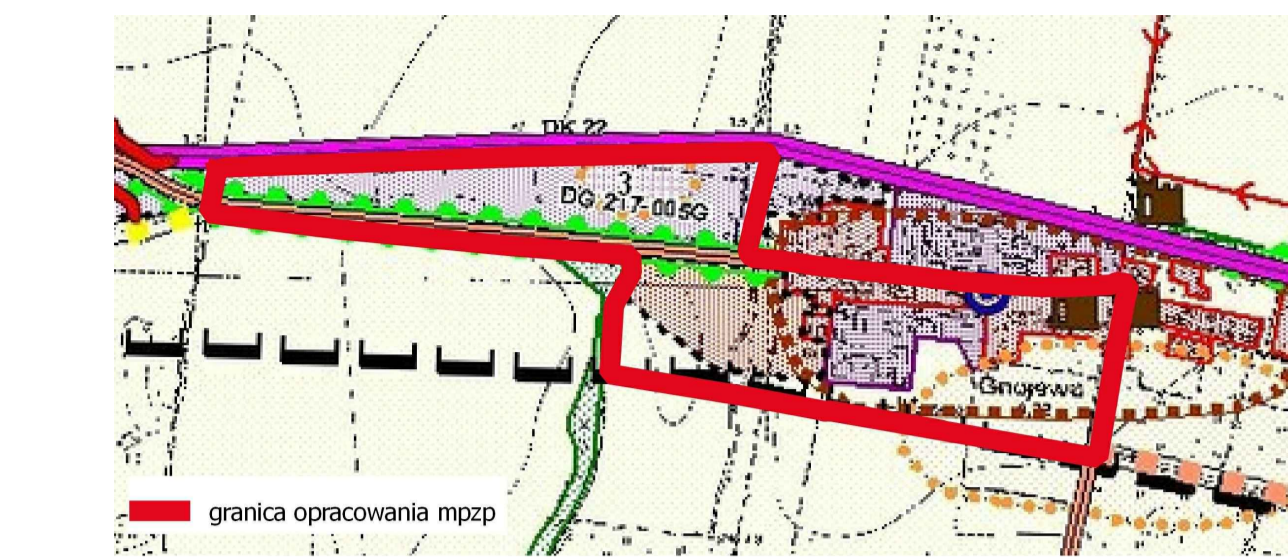
Przewodniczący Rady: *Tomasz Żuchowski*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gnojewo, gmina Miłoradz

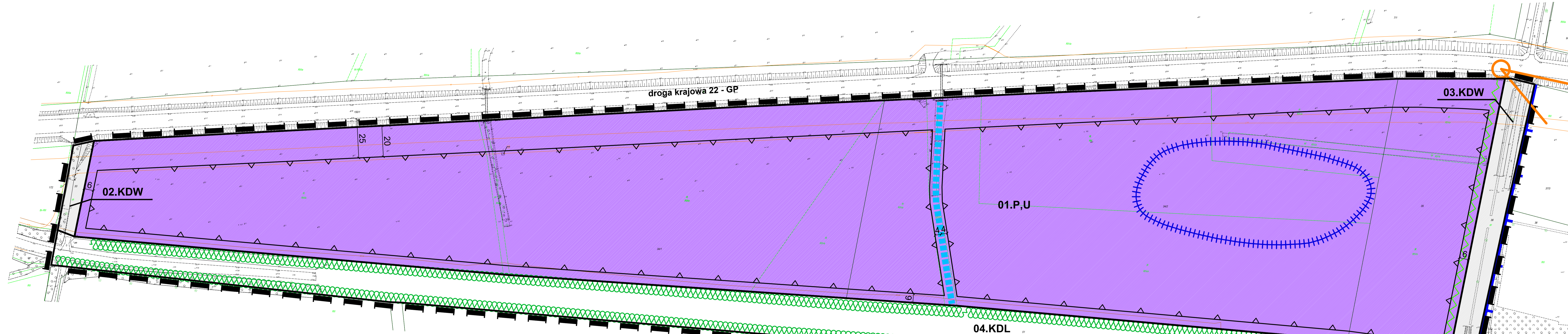
Załącznik 1 do Uchwały Nr VIII.49.2019 Rady Gminy Miłoradz z dnia 03 czerwca 2019 r.

Skala 1:1000
0m 50m 100m

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłoradz



- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ZABUDOWA ZAGRODOWA I USŁUGOWA OBIEKTY OBSŁUGI ROLNICTWA OBIEKTY PRZEMYSŁOWE GRUNTY ROLNE WODY POWIERZCHNIOWE INFRASTRUKTURA TECHNICZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 10 kV LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV ŹRÓDŁA WODY KIERUNKI ROZWOJU STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ STREFA USŁUG STREFA SPORTU I REKREACJI | <ul style="list-style-type: none"> "S" DROGA EKSPRESOWA "G" DROGA GŁÓWNA "Z" DROGA ZBIORCZA "L" DROGA LOKALNA STREFA ARCHEOLOGICZNA NR 10 STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 12 OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW UKŁADY RURALISTYCZNE PODLEGĄCE OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ PUNKTY WIDOKOWE PRZYRODNE ALEJE I SZPALERY DRZEW |
|---|--|

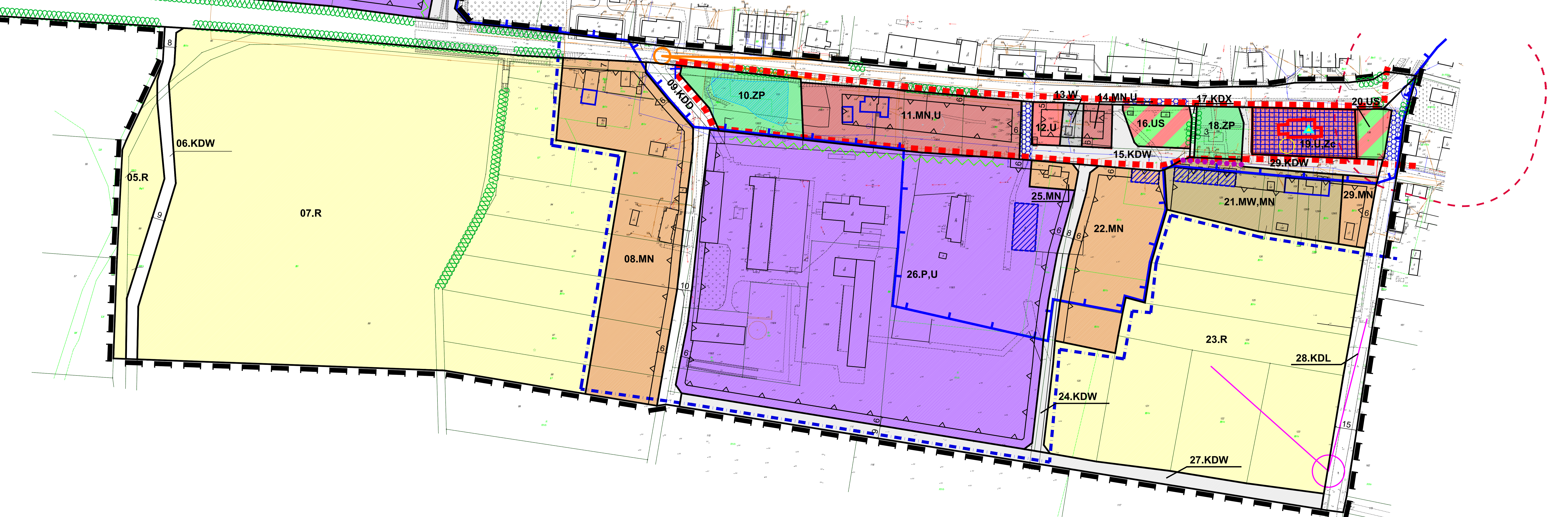


- OZNACZENIA:**
- granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - oznaczenia liczbowo-literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, a oznaczenie literowe przeznaczenie terenu

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej
 - MW,MN - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej
 - U - tereny zabudowy usługowej
 - U,Zc - tereny zabudowy usługowej z zabytkowym cmentarzem
 - P,U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej
 - W - wodociągi
 - ZP - tereny zieleni urządzonej
 - US - tereny sportu i rekreacji
 - R - tereny rolnicze
- Tereny komunikacji:
- KDL - tereny dróg publicznych - drogi lokalne
 - KDD - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe
 - KDW - tereny dróg wewnętrznych
 - KDX - tereny ciągów pieszo-jezdnych

- obiekty wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego
- brama ogrodzenia kościoła wpisana do rejestru zabytków woj. pomorskiego
- obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków
- obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków
- strefa pełnej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Gnojewo
- strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego lub jego części
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - wsi lokalnej Gnojewo
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego figurującego w woj. ewidencji zabytków

- strefa widoku na zabudowę wsi Gnojewo
- strefa widoku na zabytkowy kościół dominanta architektoniczna
- orientacyjna lokalizacja zabytkowych nagrobków w obrębie cmentarza wpisanego do rejestru zabytków
- historyczna nawierzchnia brukowa - do zachowania
- kapliczka przydrożna - lokalizacja orientacyjna
- aleje i szpalery drzew, w tym ujęte w ewidencji zabytków, do zachowania i uzupełnienia
- przejście piesze - do zachowania
- pas zieleni izolacyjnej
- strefa sanitarna wokół cmentarza - 50 m
- teren wód powierzchniowych - staw
- historyczny rów melioracyjny



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII.49.2019
RADY GMINY MIŁORADZ
z dnia 3 czerwca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gnojewo

1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15 kwietnia 2019 r. do 07 maja 2019 r.. w siedzibie Urzędu Gminy. W dniu 06 maja 2019 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono do dnia 22 maja 2019 r.
3. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady: *Tomasz Żuchowski*

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2019 r poz. 869)

Rada Gminy Miłoradz ustala co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w planie, obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

- 1) wydzielenie i budowę, wraz z oświetleniem i uzbrojeniem podziemnym, drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej symbolem 09.KDD;
- 2) realizację w pasach dróg publicznych 04.KDL i 09.KDD oraz wewnętrznych 24.KDW i ew. 27.KDW odcinków sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnych, powiązanych z istniejącymi sieciami gminnymi, inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 1152 ze zm.).

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 869), oraz ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1530 ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.

4. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (art. 7 ust 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą. Realizacja inwestycji będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron zgodnie z przepisami prawa.

5. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami, w tym na skutek porozumień publiczno-prywatnych.

6. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

7. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004r. prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r prawo energetyczne.

8. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego wraz z budową dróg i ich nawierzchni.

9. Nie określa się szczegółowych harmonogramów realizacji zadań własnych gminy wynikających z uchwalenia planu.

Przewodniczący Rady: *Tomasz Żuchowski*

Uzasadnienie

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gnojewo w gminie Miłoradz obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 35,14 ha. Jest to obszar położony na południe od drogi krajowej nr 22, obejmuje zarówno tereny już zainwestowane i zabudowane, jak też tereny niezabudowane, a które mają być przeznaczone na cele inwestycyjne. Plan jest realizacją Uchwały Nr XXXII.196.2017 Rady Gminy Miłoradz z dnia 13 listopada 2017r o przystąpieniu do sporządzania opracowania. Dotychczas dla obszaru opracowania nie obowiązuje żaden miejscowy plan. W obszarze opracowania usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinną, zabudowa usługowa, w tym zabytkowy kościół z cmentarzem przykościelnym, tereny zieleni oraz rekreacyjne dla mieszkańców wsi (place zabaw, niewielkie boisko sportowe), a także tereny dawnych zakładów produkcji i obsługi rolnictwa, obecnie użytkowane jako przemysłowo-usługowe. Plan pozwoli ustanowić nierolnicze przeznaczenie na niektórych gruntach dotychczas rolnych, co podniesie ich atrakcyjność inwestycyjną i będzie zgodne z aktualnymi potrzebami i zamierzeniami właścicieli nieruchomości.

Plan określa przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem zasad i zakresu określonego w ustawie.

Obszar opracowania nie jest położony w granicach obszarów ustanowionych form ochrony przyrody, w granicach planu znajdują się obiekty i obszary zabytkowe, wskazywane planem do ochrony.

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłoradz uchwalonego uchwałą Nr XXIX/239/2009 Rady Gminy Miłoradz z dnia 09 listopada 2009r. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów istniejącej i nowo planowanej zabudowy zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dn. 11 września 2015 r. (data wejścia w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu - Dz. U. z 2015 r. poz. 443), w związku z czym nie można w ustaleniach planu umieszczać zapisów wynikających z dotychczasowego art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Gminy Miłoradz, podjętej na podstawie ustawy krajobrazowej.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu określają dopuszczalną kolorystykę pokryć dachowych, a także sytuowanie nowych budynków mieszkaniowych uzupełniających obecną strukturę względem dróg. Odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z ustaleniami zmiany planu może przyczynić się do poprawy walorów architektonicznych terenu.

Ze względu na potrzebę zachowania widoków na zabudowę wsi ustalono dla terenów rolnych 23.R zakaz sytuowania zabudowy.

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

Plan określa wymagania dot. obszaru opracowania w zakresie standardów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, w granicach opracowania przewiduje się także docelowe użytkowanie rolne – dotyczy to terenów 05.R, 07.R i 23.R. Dla gruntów rolnych wysokich klas (II-III)

w toku procedury planistycznej uzyskano wymagane przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgody Ministra Rolnictwa – zgoda GZ.tr.602.336.2018 z dn. 27 marca 2019 r. dot. łącznie powierzchni 3,0370 ha, obejmuje tereny oznaczone w planie symbolami: 06.KDW, 08.MN, 09.KDD, 26.P,U, 24.KDW, w granicach działek 72, 90, 95, 96, 97, 98, 119/2, 119/3, 119/4, 119/5, 120 We wniosku do Ministra o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia rolnego na cele nierolnicze uwzględniono także ustalenia planu ogólnego gminy Miłoradz, który utracił moc na podstawie ustawy.

Ze względu na walory i potencjał agroekologiczny terenu 07.R, a także brak wniosków właściciela nieruchomości co do zmiany przeznaczenia, pozostawiono teren w rolniczym użytkowaniu, mimo iż zgodnie z dyspozycjami kierunkowymi Studium gminy co najmniej jego fragment mógłby być przeznaczany docelowo na funkcje nierolnicze – mieszkaniowo-usługowe.

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

Obszar opracowania zgodnie z zapisami Studium gminy położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, w tym strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. W obszarze opracowania występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, a także figuruje w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Wymogi ich ochrony uwzględniono poprzez szczegółowe zapisy nakazujące zachowanie ich formy. W obszarze planu nie występują chronione dobra kultury współczesnej. Ze względu na położenie obszaru nowa zabudowa i zagospodarowanie, położone w strefach ochrony konserwatorskiej powinny kontynuować tradycyjne miejscowe sposoby zabudowy.

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

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. W celu poprawy warunków ochrony zdrowia ustalono dla terenów zabudowy zasady dotyczące ochrony i kształtowania terenów zieleni towarzyszącej w postaci zachowania istniejącej zieleni wysokiej, ukształtowania odpowiedniej zieleni towarzyszącej zabudowie w tym komponowanej, w terenach zieleni urządzonej (ZP oraz US), wymóg włączenia zabudowy do sieci wodno-kanalizacyjnych. Plan ustala także nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej w terenie 26.P,U od strony terenu 11.MN,U. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez zapisy dotyczące przestrzeni o publicznym charakterze oraz ustalenie wymaganej minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe dla terenów większych usług (przy liczbie miejsc łącznie powyżej 3).

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan uwzględnia uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni, w tym jej atrakcyjność dla wprowadzanych nowych funkcji poprzez umożliwienie zabudowy przemysłowo-usługowej pomiędzy drogą krajową a gminną oraz w terenach dawnych funkcji obsługi produkcji rolnej. Plan umożliwi także uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (08.MN i 22.MN), zapisy te są nawiązaniem do ustaleń dawnego planu ogólnego gminy. Nowe tereny inwestycyjne znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie już zabudowanych terenów, przy dobrym dostępie do dróg i sieci uzbrojenia. Ze względu na ustalone przeznaczenia wartość wielu nieruchomości ewidentnie wzrasta, co uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej dot. opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla terenów z już istniejącą zabudową stawki te ustalono na niższym niż 30% poziomie, a dla terenów o publicznym charakterze oraz dróg, a także dla takich, dla których pozostawiono dotychczasowe przeznaczenie bez zmian ustalono stawkę 0%. Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu, w tym zgłoszone wnioski. W granicach opracowania występują głównie grunty prywatne osób fizycznych oraz prawnych, a także niewielkie tereny gruntów komunalnych- gminnych..

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania

projektowe bez uwag. W planie uwzględniono obowiązujące przepisy dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przylegających do drogi krajowej nr 22.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Celem planu jest zmiana uwarunkowań prawnych, w szczególności dot. przeznaczenia terenów dla obszaru zgodne z potrzebami właścicieli nieruchomości. Umożliwienie sytuowania zabudowy na dotychczasowych gruntach użytkowanych rolniczo poprawia atrakcyjność inwestycyjną tych terenów i w konsekwencji może przynieść korzyści całej gminie dzięki wzrostowi podatków lokalnych. W interesie publicznym jest także ochrona i zachowanie obiektów zabytkowych, a także właściwe zagospodarowanie wartościowego układu ruralistycznego wsi, jego odpowiednie uzupełnienie i ekspozycja.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną ochrony środowiska zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne użytkownikom terenów. Obszar opracowania jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już wyposażonych w sieci wodociągowe oraz kanalizacyjne, ich rozbudowa umożliwiająca włączenie nowych budynków jest zatem możliwa i stosunkowo niekłopotliwa. Uwzględniono w projekcie wnioski i propozycje zgłoszone przez gestorów infrastruktury.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Miłoradz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Wniosków osób fizycznych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie złożono, pisma z wnioskami złożyły jedynie niektóre z zawiadomionych organów i instytucji. Projekt planu poprzedzono opracowaniem wariantowych koncepcji zagospodarowania i zabudowy, a także skonsultowano z zainteresowanymi właścicielami terenów.

Wójt Gminy ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. Uzgodnił zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko z RDOŚ w Gdańsku i PPIS, stosownie do wymagań ustawowych.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą w dniach od 15 kwietnia 2019 r. do 07 maja 2019 r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu planu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 06 maja 2019 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 22 maja 2019 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

Uwag do projektu planu nie wniesiono.

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

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalono zaopatrzenie w wodę z wodociągów.

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

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Wójt Gminy wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Wskazane tereny o charakterze przestrzeni publicznych (droga publiczna 09.KDD, czy też istniejące już tereny zieleni oraz sportu

i rekreacji ZP, US) będą terenami dla realizacji inwestycji celu publicznego lokalnego związanego z zadaniami własnymi samorządu takimi jak „wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa”, pozwolą na realizację zadań samorządu z zakresu kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych oraz z zakresu zieleni gminnej i zadrzewień.

2.14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego

Ustalone przeznaczenia terenów są kontynuacją dotychczasowych sposobów zagospodarowania znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, przy istniejących ciągach komunikacyjnych. Jest to zgodne z zasadami kształtowania zwartych zespołów nowej zabudowy w miejscach o najlepszej dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej, z dobrym dostępem do usług społecznych o publicznym charakterze i do usług komercyjnych.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

W bieżącej kadencji samorządowej nie sporządzono dla gminy Miłoradz analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Plan miejscowy będący przedmiotem uchwały nie wpłynie negatywnie na budżet gminy, mimo iż skutkuje koniecznością poniesienia przez gminę pewnych nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy (planowane nowe zagospodarowanie i zabudowa będą obsługiwane poprzez projektowane nowe odcinki sieci, realizowane przez gminę oraz przyłącza - realizowane bezpośrednio przez inwestorów, teren 09.KDD to pas projektowanej drogi publicznej dojazdowej). Koszty będą rekompensowane przez możliwość naliczenia opłat adiacenckich z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej czy też urządzenia dróg, a także wynikających z możliwości podziałów nieruchomości, czy z opłaty planistycznej na skutek wzrostu wartości nieruchomości. Uchwalenie planu nie będzie skutkowało roszczeniami właścicieli gruntów, wynikającymi z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (odszkodowania, wykupy nieruchomości ze względu na obniżenie wartości lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób).

Uchwalenie planu może spowodować wpływy z opłaty planistycznej – ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust 4 ustawy (tzw. renta planistyczna) dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej, przemysłowo-usługowej. W sytuacji sprzedaży terenów oznaczonych symbolami P,U czy MN, MN,U można także spodziewać się wpływów z tytułu podatków lokalnych.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Plan został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2018r., poz. 2081 ze zm.).

Wójt Gminy w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

-sporządził prognozę oddziaływania na środowisko

-uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

-ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu

wraz z prognozą, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu i prognozy,

-wyłożył projekt planu do publicznego wglądu wraz z prognozą (w dniach od 15 kwietnia 2019r do 07 maja 2019 r.), przeprowadził w dniu 06 maja 2019 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi w terminie do dnia 22 maja 2019 r., w terminie tym uwag nie wniesiono

-dokonał podsumowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy projekt miejscowego planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

.....

Przewodniczący Rady

Tomasz Żuchowski