

**UCHWAŁA NR XXXIX/280/17
RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE**

z dnia 27 września 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta
Gniew przy drodze krajowej nr 91**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073) na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Gniew,

Rada Miejska w Gniewie u c h w a l a, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. W wyniku realizacji Uchwały Nr XXVI/209/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 listopada 2016 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Gniew przy drodze krajowej nr 91, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew (przyjętego Uchwałą nr XLII/271/14 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 stycznia 2014 r., ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr VII/41/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 25 marca 2015 r., Uchwałą Nr XI/72/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r., Uchwałą Nr XXII/167/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 czerwca 2016 r., Uchwałą Nr XXIV/183/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 września 2016 r., Uchwałą Nr XXVI/208/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 listopada 2016 r.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Gniew przy drodze krajowej nr 91, zwany dalej „planem”.

2. Granice planu przedstawia rysunek planu – załącznik nr 1 do uchwały;

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 33,3 ha.

§ 2.

1. Integralnymi częściami planu są:

- 1) ustalenia tekstowe planu zawarte w uchwale;
- 2) załącznik nr 1 do uchwały – rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 3) załącznik nr 2 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie: terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów górniczych, dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy.

3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia liczbowo – literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe - podstawowe przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - b) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - d) **P, U** – tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów,
 - e) **ZP, US** – tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji,
 - f) **KDGP** – tereny dróg publicznych – klasa techniczna główna ruchu przyspieszonego,
 - g) **KDD** – tereny dróg publicznych- klasa techniczna dojazdowa,
 - h) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - i) **O** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu gospodarowania odpadami,
 - j) **W** – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej,
 - k) **T** – tereny infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej,
 - l) **E** – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
 - m) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony postanowieniami planu ,
 - n) pas technologiczny (ograniczeń w zagospodarowaniu) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV (szerokości 14 m, po 7 m od osi linii w obie strony),
 - o) wymagany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
 - p) otwarcie widokowe na panoramę miasta.

5. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z przepisów odrębnych: strefa kontrolowana wzdłuż sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

6. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 4 i 5, mają charakter informacyjny.

7. Zapisy w ustaleniach szczegółowych - kartach terenu dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (poza terenami komunikacyjnymi) określają:

- 1) symbol i powierzchnię terenu;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

8. Dla terenów komunikacyjnych - dróg ustalenia szczegółowe określają:

- 1) oznaczenie identyfikujące – symbol i powierzchnia terenu;
- 2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność;
- 4) inne ustalenia.

9. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym (takie jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki), a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, wiat, miejsc parkingowych i infrastruktury technicznej.

10. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów, chyba że w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu jest to wykluczone.

11. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 3.

1. W planie przyjmuje się następujące definicje pojęć:

- 1) **budynek główny** – rozumie się przez to budynek/budynki zawierające podstawowy program funkcjonalny określony w odniesieniu do przeznaczenia terenu np. budynki produkcyjne, magazynowe, usługowe, budynki mieszkalne itp., nie określa się minimalnej/maksymalnej ilości budynków głównych w terenie;
- 2) **budynek towarzyszący** – rozumie się przez to budynek/budynki towarzyszące budynkom głównym typu budynki gospodarcze, garaże, itp., zlokalizowane na tej samej nieruchomości;
- 3) **dach dwuspadowy** – rozumie się przez to dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy, przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. przy występowaniu takich elementów jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie;
- 4) **kąt nachylenia dachu (dla dachów stromych)**: rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać minimum 80% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak na przykład: daszki nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp.;
- 5) **linia 15 kV** – należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną średnich napięć o napięciu znamionowym 15 kV, składającą się ze słupów i podwieszonych na nich przewodów;
- 6) **maksymalny procent powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to maksymalny dopuszczalny stosunek powierzchni zabudowy (tj. powierzchni terenu zajętej przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni przy czym nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy) do powierzchni działki lub terenu, wyrażony w [%];
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – rozumie się przez to linię zabudowy głównej bryły budynku wymaganej w projekcie budowlanym, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych oraz takich elementów jak: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść, zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, balkonów, tarasów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji itp.,
- 8) **obiekty infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 9) **oś linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą środek konstrukcji wsporczych linii;
- 10) **pas technologiczny linii 15 kV** – rozumie się przez to obszar o szerokości 14,0 m, po 7,0 m po obu stronach osi linii;
- 11) **przepisy odrębne** – rozumie się przez to obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także przepisy prawa lokalnego;
- 12) **stawka procentowa** – rozumie się przez to wysokość stawki, wyrażoną w procentach [%], służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 13) **teren** – rozumie się przez to część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną numerem i symbolem literowym, o określonym w planie przeznaczeniu;
- 14) **uciążliwość dla otoczenia** – rozumie się przez to negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszającą warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony: obiekty i obszary chronione ustaleniami planu (budynek figurujący w gminnej ewidencji zabytków) oraz wskazana na rysunku planu strefa ochrony widoku z drogi krajowej nr 91 na panoramę miasta Gniewa; szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

2. Dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków, a także sytuowanie miejsc parkingowych również w kondygnacjach podziemnych.

3. Dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych więcej jak z jednej działki ewidencyjnej, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla obszaru inwestycji.

4. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ład przestrzennego zostały określone w ustaleniach szczegółowych poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

5. Ustalenia szczegółowe dotyczące maksymalnych wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury elektroenergetycznej.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się następujące rodzaje terenów, w stosunku do których określa się standardy akustyczne obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN na rysunku planu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem MW na rysunku planu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 10.U, 13.U, MW na rysunku planu jak dla terenów z zabudową zamieszkania zbiorowego;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem ZP, US jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 5) tereny o podstawowym przeznaczeniu innym niż wymienione w pkt 1) – 4) nie stanowią terenów chronionych akustycznie, nie określa się dla nich standardów akustycznych.

2. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności gospodarczej w terenach produkcyjno-usługowych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych należy ograniczyć do granic terenu, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do rzek i rowów; dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na własnym terenie/działce.

4. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów 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.

5. Przy realizacji inwestycji obowiązuje nakaz uwzględnienia wpływu zmiany stosunków wodnych na tereny sąsiednie, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go zachować, przełożyć lub w przypadku uszkodzenia - naprawić, zachowując spójność systemu całego obszaru.

6. Do kształtowania zieleni należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo.

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

8. Ewentualna wycinkę drzew powinno się wykonywać poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem 1 marca do 15 października), obowiązują przepisy odrębne o ochronie przyrody.

§ 6.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. W obszarze opracowania planu występuje obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków chroniony postanowieniami planu, o wartościach historyczno – kulturowych, do zachowania i ochrony, wskazany na rysunku planu:

1) Gniew ul. Krasickiego, dz. 4/4, wieża ciśnień z pocz. XX w.

2. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 pkt 1 ustala się:

1) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech budynku takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny;

2) dopuszcza się adaptacje obiektu zabytkowego z poszanowaniem jego elementów zabytkowych wymienionych w pkt 1, należy stosować zasadę minimalnej, niezbędnej ingerencji w oryginalną substancję zabytku, każde działanie związane z ochroną i zabezpieczeniem zabytku powinny być wykonywane w sposób mogący przywrócić go do oryginalnej wersji, a zagospodarowanie otoczenia zabytku winno być zgodne z charakterem zabytku,

3) zakaz ocieplania od zewnątrz budynku z zachowaną w dniu uchwalenia planu elewacją ceglana i detalem architektonicznym;

4) nakaz stosowania na stromych połaciach dachowych pokrycia dachówką ceramiczną;

5) w sytuacji zniszczenia obiektu i utraty historycznych wartości, (po uprzedniej inwentaryzacji architektonicznej obiektu oraz analizie jego stanu technicznego), dopuszcza się odbudowę obiektu zabytkowego na podstawie w/w inwentaryzacji oraz parametrów i zasad kształtowania obiektu zabytkowego;

6) wszelkie zamierzenia mające wpływ na stan zachowania obiektu i chronione jego elementy podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak drogi, ulice, place, oznaczone symbolami: **KDGP**, **KDD**, **KDW** oraz teren zieleni urządzonej i sportu i rekreacji oznaczony symbolem **ZP,US**.

2. W wymienionych w ust. 1 terenach ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

- 2) zakaz instalowania jakichkolwiek tablic, z wyjątkiem tablic systemu informacji gminnej, informacji turystycznej i znaków drogowych;
- 3) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów do działek – 6 m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5 x 12,5 m;
- 2) minimalna szerokość nowo wydzielanych przejść pieszych i ścieżek pieszko-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy – 2 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek wg ustaleń szczegółowych;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
 - b) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
 - c) w celu wydzielania dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

2. Jako zgodne z ustalenia planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejących i projektowanych wodociągów gminnych;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociagowych magistralnych i rozdzielczych;
- 3) wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;
- 4) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociagowej, po realizacji sieci ustanawia się obowiązek ich likwidacji i włączenia zabudowy do sieci;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami P,U oraz U zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów, w tym poprzez lokalizację zbiorników retencyjno-pożarowych;
- 6) przy planowaniu sieci wodociagowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 7) w obszarze objętym planem należy zabezpieczyć dostawę wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysowych, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych;
- 2) nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;
- 3) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych itp.;
- 3) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, do wód lub gruntu wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem, zgodnie z przepisami prawa;
- 4) zakaz odprowadzenia wód opadowych z terenów przyległych do systemu odwodnienia dróg, w szczególności do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 91;
- 5) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem P,U zapewnić lokalizację zbiorników retencyjno-pożarowych do odbioru wód deszczowych oraz dla zewnętrznych celów gaśniczych na terenie własnej nieruchomości.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych;
- 2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne;
- 3) dopuszcza się budowę lub wymianę napowietrznych linii energetycznych w formie linii napowietrznej lub kablowej;
- 4) w obrębie pasów technologicznych występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci:
 - a) obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej,
 - b) dla lokalizacji obiektów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z wysokości zawieszenia sieci,
 - c) lokalizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na rysunku planu przedstawiony przebieg linii 15 kV jest przebiegiem orientacyjnym - należy każdorazowo weryfikować przebieg tych linii oraz lokalizację słupów ze stanem faktycznym i ustalać zasięgi pasów technologicznych zgodnie z faktyczną lokalizacją sieci;
- 6) wyznaczone pasy technologiczne nie obowiązują w sytuacji skablowania linii napowietrznych;
- 7) dopuszcza się umieszczenie stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

5. W zakresie zasilania w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła, dopuszcza się lokalne scentralizowane systemy ciepłownicze.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowej;
- 3) wymagania w zakresie stref kontrolowanych dla istniejących gazociągów, w tym ograniczenia, dopuszczenia i zakazy zawarte są w przepisach odrębnych, szerokość strefy w odniesieniu do zabudowy pokazano na rysunku planu.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnym terenie, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość ich segregacji; gromadzenie;
- 2) wywóz, unieszkodliwianie i utylizacja odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o odpadach;

- 3) teren oznaczony symbolem 01.O przeznacza się na cele infrastruktury technicznej związanej z gospodarką odpadami, zasady zagospodarowania wg ustaleń szczegółowych.
9. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury dla usunięcia ewentualnych kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, na warunkach uzgodnionych z gestorami sieci.
10. Dopuszcza się sytuowanie w granicach planu obiektów produkujących energię z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę krajową nr 91, relacji Gdańsk – Częstochowa oraz drogi gminne istniejące i planowane w granicach opracowania.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (KDGP) i (KDD), dróg wewnętrznych i nowo wydzielanych dojazdów.

3. Dla dróg o symbolach:

- a) KDGP - zakaz lokalizacji nowych zjazdów,
- b) dla pozostałych dróg dopuszcza się lokalizowanie nowych, bezpośrednich zjazdów na działki budowlane, przy czym obsługę komunikacyjną terenów objętych sporządzanym planem należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas.

4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i mieszkaniowej wielorodzinnej (MW): 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (U,MW):
- a) 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,
- c) dodatkowo dla każdej usługi nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 pracowników na najbardziej licznej zmianie pracy,
- 3) tereny zabudowy usługowej (U):
- a) usługi obsługi turystyki: 1 miejsce parkingowe na 1 pokój noclegowy; nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla pracowników,
- b) gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
- c) inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,
- d) dodatkowo dla każdej usługi nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 pracowników na najbardziej licznej zmianie pracy,
- 4) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną i usługową (P,U):
- a) 3 miejsca parkingowe na 10-ciu zatrudnionych na najbardziej licznej zmianie pracy, lecz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla każdej nieruchomości związanej z prowadzeniem odrębnej działalności,
- b) nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych lub innych specjalistycznych maszyn związanych z prowadzoną działalnością;
- c) nakazuje się wydzielenie miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych lub innych specjalistycznych maszyn w obrębie nieruchomości na terenie której prowadzona jest działalność,
- 5) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenach o symbolach U i P,U a także w pasach drogowych ulic publicznych należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na

parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych jak dla dróg publicznych;

- 6) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-4, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

5. Wymagane ustaleniami ust. 4 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

§ 11.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 30% - dla terenu 8.P,U;
- 2) dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Gniew).

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 12.

Ustalenia szczegółowe - karty terenów dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi.

1. Karta terenu nr 1:

1) symbol i powierzchnia terenu:

14. MN – pow. ok. 0,13 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej i bliźniaczej;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 20%
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 40%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,6,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych ustala się:

- maksymalną wysokość 12m,
- dachy płaskie,

b) dla budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalną wysokość 6 m,
- dachy płaskie,

- c) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,
 - d) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach,
 - e) na elewacjach budynków dopuszcza się kolorystykę jasną, stonowaną, w odcieniach szarości, beżu, dopuszcza się opracowanie wykończenia elewacji z materiałów o charakterze naturalnym jak cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie rażąco jaskrawych kolorów oraz okładzin typu saiding,
 - f) kolorystyka pokryć dachowych ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, szarości, wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki na dachach wyklucza się stosowanie koloru zielonego, niebieskiego, żółtego,
 - g) nakaz ujednolicenia kolorystycznego w obrębie jednej działki;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** nie dotyczy.

2. Karta terenu nr 2:

1) symbol i powierzchnia terenu:

03. MW – pow. ok. 0,14 ha,

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne wielorodzinne,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- budynki usługowe,

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 40%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 25%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,9,
- e) nie dopuszcza się projektowania nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, dopuszcza się nowe budynki towarzyszące i garażowe,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych ustala się:

- maksymalną wysokość 12 m,
- dach wielospadowy o kącie pochylenia połaci dachowych od 35 do 55, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,

b) dla budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalną wysokość 6 m,
- dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 15 do 45 lub dachy płaskie,

- c) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,
 - d) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach,
 - e) na elewacjach budynków dopuszcza się kolorystykę jasną, stonowaną, w odcieniach szarości, beżu, dopuszcza się opracowanie wykończenia elewacji z materiałów o charakterze naturalnym jak cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie rażąco jaskrawych kolorów oraz okładzin typu saiding,
 - f) kolorystyka pokryć dachowych ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, szarości, wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki na dachach wyklucza się stosowanie koloru zielonego, niebieskiego, żółtego,
 - g) nakaz ujednolicenia kolorystycznego w obrębie jednej działki.
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** nie dotyczy.

3. Karta terenu nr 3:

1) **symbol i powierzchnia terenu:**

13. U,MW – pow. ok. 0,51 ha,

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U,MW – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne wielorodzinne, usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu opieki społecznej i socjalnej,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego,

3) **zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 40%
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 25%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,7,
- e) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
- f) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni,
- g) nie dopuszcza się projektowania nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, dopuszcza się nowe budynki towarzyszące i garażowe;

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków głównych ustala się:

- maksymalną wysokość 12 m,
- dachy płaskie,

b) dla budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalną wysokość 6 m,
- dachy płaskie,

c) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynku istniejącego w dniu uchwalenia planu,

d) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejącego budynku o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynku i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynku ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach,

e) na elewacjach budynków dopuszcza się kolorystykę jasną, stonowaną, w odcieniach szarości, beżu, dopuszcza się opracowanie wykończenia elewacji z materiałów o charakterze naturalnym jak cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie rażąco jaskrawych kolorów oraz okładzin typu saiding,

f) kolorystyka pokryć dachowych ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, szarości, wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki na dachach wyklucza się stosowanie koloru zielonego, niebieskiego, żółtego,

g) nakaz ujednolicenia kolorystycznego w obrębie jednej działki; .

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: nie dotyczy.

4. Karta terenu nr 4:

1) symbol i powierzchnia terenu:

10. U – pow. ok. 0,44 ha,

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U – tereny zabudowy usługowej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne – usługowe realizowane jako wolnostojące, dobudowane lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi nieuciążliwe,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia,

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 40%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,7,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych ustala się:

- maksymalną wysokość 12 m,
- dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25 do 45, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,

b) dla budynków towarzyszących

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy strome, dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 15 do 45 lub dachy płaskie,

c) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,

- d) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach,
 - e) na elewacjach budynków dopuszcza się kolorystykę jasną, stonowaną, w odcieniach szarości, beżu, dopuszcza się opracowanie wykończenia elewacji z materiałów o charakterze naturalnym jak cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie rażąco jaskrawych kolorów oraz okładzin typu saiding,
 - f) kolorystyka pokryć dachowych ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, szarości, wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki na dachach,
 - g) nakaz ujednolicenia kolorystycznego w obrębie jednej działki;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** nie dotyczy.

5. Karta terenu nr 5:

1) symbol i powierzchnia terenu:

09. U – pow. ok. 0,73 ha,

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: U – tereny zabudowy usługowej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne – usługowe, w tym budynki usługowe z zakresu handlu, gastronomii, budynki biurowe i konferencyjne oraz inne usługi nieuciążliwe,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia,

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, a także od gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 40%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,7,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m²,
- f) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
- g) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych ustala się:

- maksymalną wysokość 12 m,
- dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25 do 45, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), oknami w szczycie, w wystawce, lukarnach itp.,
- maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednego budynku 1900 m²,

b) dla budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalną wysokość 6 m,

- dachy strome, dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 15 do 45 lub dachy płaskie

c) na elewacjach budynków dopuszcza się kolorystykę jasną, stonowaną, w odcieniach szarości, beżu, dopuszcza się opracowanie wykończenia elewacji z materiałów o charakterze naturalnym jak cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie rażąco jaskrawych kolorów oraz okładzin typu saiding,

d) kolorystyka pokryć dachowych ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązu, szarości, wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki na dachach wyklucza się stosowanie koloru zielonego, niebieskiego, żółtego,

e) nakaz ujednolicenia kolorystycznego w obrębie jednej działki;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

a) przez część terenu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 80 relacji Gniew – Nowe - zasady zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 6, podejmowanie działań o charakterze inwestycyjnym i gospodarczym w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągu i jego strefy kontrolowanej wskazanej na rysunku planu wymaga współdziałania z jego operatorem; opiniowania przez niego przedsięwzięć inwestycyjnych i uzgadniania ich projektów,

b) dla części terenu w obszarze otwarcia widokowego na panoramę miasta – maksymalna wysokość zabudowy w granicach otwarcia widokowego 6 m.

6. Karta terenu nr 6:

1) symbol i powierzchnia terenu:

a) 02.P,U – pow. ok. 2,57 ha,

b) 05.P,U – pow. ok. 0,13 ha,

c) 06.P,U – pow. ok. 3,69 ha,

d) 12.P,U – pow. ok. 0,32 ha,

e) 15.P,U – pow. ok. 0,32 ha,

f) 16.P,U – pow. ok. 0,25 ha,

g) 17.P,U – pow. ok. 2,35 ha,

h) 18.P,U – pow. ok. 0,85 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: P, U – tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki usługowe,

- budynki przemysłowe, produkcyjne, magazynowe, usługowe rzemiosła,

- zbiorniki przemysłowe, budowle i urządzenia towarzyszące związane z funkcją terenu,

- stacje paliw,

- place składowe, place postojowe,

- dopuszcza się łączenie obiektów usługowych i przemysłowych,

- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa,

- usługi wymagające ochrony akustycznej lub związane z pobytem dzieci i młodzieży, osób starszych bądź chorych, tj. usługi z zakresu oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku, kultury, obsługi turystyki,

- w terenach 02.P,U, 06.P,U oraz 05.P,U zakaz lokalizowania inwestycji wymienionych w katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczającej dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%, przy czym wskaźnik nie dotyczy istniejącej zabudowy o pow. zabudowy przekraczającej ten wskaźnik, dla której dopuszcza się powierzchnię zgodną ze stanem istniejącym i dopuszcza się niezbędne rozbudowy o maksimum do 5% w stosunku do stanu w dniu uchwalenia planu,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę – 10%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,0,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m²,
- f) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) w terenie 12.P,U oraz 02.P,U i 05.P,U maksymalna wysokość do 10 m i 12 m dla części budynków/budowli na powierzchni nie przekraczającej 25% podstawowej bryły budynku,
- b) dla pozostałych, nie wymienionych w lit a terenów, maksymalna wysokość 15 m przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 20 m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji,
- c) geometria dachów – dowolna,
- d) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,
- e) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach,
- f) wyklucza się stosowanie rażąco jaskrawych kolorów,
- g) kolorystyka pokryć dachowych ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów i szarości, wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych, wyklucza się kolor zielony, niebieski, żółty,
- h) nakaz ujednolicenia kolorystycznego pokryć dachowych w obrębie jednej działki ;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- a) wzdłuż granic z terenami gdzie dopuszczona jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego należy wprowadzić pas urządzonej zieleni izolacyjno – krajobrazowej o szerokości minimum 5 m, wymagany w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej pokazano na rysunku planu,

7. Karta terenu nr 7:

1) symbol i powierzchnia terenu:

- a) 07.P,U – pow. ok. 9,30 ha,
- b) 08.P,U – pow. ok. 4,59 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: P, U – tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów:

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki usługowe,
- budynki przemysłowe, produkcyjne, magazynowe, usługowe rzemiosła ,
- zbiorniki przemysłowe, budowle i urządzenia towarzyszące związane z funkcją terenu,
- stacje paliw,
- place składowe, place postojowe,
- dopuszcza się łączenie obiektów usługowych i przemysłowych,
- budynki towarzyszące,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa,
- usługi wymagające ochrony akustycznej lub związane z pobytem dzieci i młodzieży, osób starszych bądź chorych, tj. usługi z zakresu oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku, kultury, obsługi turystyki;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczającej dróg publicznych i dróg wewnętrznych, a także od gazociągu zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę – 10%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,0,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m²,
- f) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
- g) nie określa się maksymalnej ilości budynków głównych w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość 15 m, z uwzględnieniem ograniczeń w granicach otwarcia widokowego - zgodnie z pkt 5 lit c,
- b) geometria dachów – dowolna,
- c) wyklucza się stosowanie rażąco jaskrawych kolorów,
- d) kolorystyka pokryć dachowych ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów i szarości, wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych, wyklucza się kolor zielony, niebieski, żółty,
- e) nakaz ujednolicenia kolorystycznego pokryć dachowych w obrębie jednej działki;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- a) przez część terenów przebiega linia 15 kV – zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 9 ust. 4,
- b) przez część terenu przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia DN 150 relacji Wielkie Walichnowy - Gniew i DN 80 relacji Gniew – Nowe - zasady zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 6, podejmowanie działań o charakterze inwestycyjnym i gospodarczym w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągu i jego strefy kontrolowanej wskazanej na rysunku planu wymaga współdziałania z jego operatorem; opiniowania przez niego przedsięwzięć inwestycyjnych i uzgadniania ich projektów,
- c) dla części terenu w obszarze otwarcia widokowego na panoramę miasta – maksymalna wysokość zabudowy 6 m, maksymalna szerokość elewacji 20 m,
- d) w zasięgu otwarcia widokowego na panoramę miasta wyklucza się sytuowanie placów składowych oraz zbiorników przemysłowych,

- e) wzdłuż terenu 09.U w zagospodarowaniu terenu wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno - krajobrazowej o szerokości min 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

8. Karta terenu nr 8:

1) symbol i powierzchnia terenu:

01. O – pow. ok. 0,49 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: tereny infrastruktury technicznej z zakresu gospodarowania odpadami. dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, w którym ma być prowadzona zbiórka zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego pochodzącego z gospodarstw domowych,
- b) lokalizacja budynków produkcyjnych, magazynowych i usługowych, wiat, placów składowych na wolnym powietrzu,
- c) lokalizacja budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, ratownictwa, obsługi socjalno-bytowej, oraz budynków usługowych z zakresu instytucji otoczenia infrastruktury dla przedsiębiorstw produkcyjnych,
- d) lokalizacja garaży dla potrzeb własnych i zabudowy gospodarczej towarzyszącej,
- e) lokalizacja dojazdów i dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc postojowych,
- f) inne obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono od strony linii rozgraniczającej dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę – 5%,
- d) intensywność zabudowy — minimalnie 0, maksymalnie 0,6,

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość 10 m,
- b) geometria dachu – dowolna;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: nie dotyczy.

9. Karta terenu nr 9:

1) symbol i powierzchnia terenu:

11. W – pow. ok. 0,13 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: tereny infrastruktury technicznej związanej z siecią wodociągową.

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
- b) dopuszcza się lokalizacje obiektów budowlanych niezbędnych do funkcjonowania urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę – 30%,
- d) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,6,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy – tożsama z licem elewacji, jak na rysunku planu;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m npt,

- b) geometria dachów – dachy strome, dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 15 stopni do 45 stopni lub dachy płaskie;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- a) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- b) w terenie znajduje się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków - chroniony ustaleniami planu – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 1, 2;
- c) ochronie podlega zielen wysoka towarzysząca założeniu dawnej wieży ciśnień.

10. Karta terenu nr 10:

1) symbol i powierzchnia terenu:

- a) 20.T – pow. ok. 0,02 ha,
- b) 21.T – pow. ok. 0,01 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: tereny infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją - istniejąca stacja bazowa telefonii komórkowej; zakaz sytuowania budynków.

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
- b) dopuszcza się lokalizacje obiektów budowlanych niezbędnych do funkcjonowania urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę – 5%,
- d) intensywność zabudowy – nie dotyczy;

4) zasady kształtowania zabudowy: wysokość zabudowy: maksymalnie 60 m npt;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: nakaz spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

11. Karta terenu nr 11:

1) symbol i powierzchnia terenu:

- 19. E – pow. ok. 0,01 ha,

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: tereny infrastruktury technicznej związanej z siecią elektroenergetyczną.

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
- b) dopuszcza się lokalizacje obiektów budowlanych niezbędnych do funkcjonowania urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę – 10%,
- d) intensywność zabudowy – nie dotyczy;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 6 m npt,
- b) geometria dachów dowolna;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: nie dotyczy.

12. Karta terenu nr 12:

1) symbol i powierzchnia terenu:

04. ZP,US – pow. ok. 0,29 ha,

- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ZP,US – tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji:** dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) zieleni kształtowana,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury,
 - c) lokalizacja ciągów pieszych,
 - d) obiekty i tereny sportowe, place zabaw, siłownie zewnętrzne itp.;
- 3) **zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:**
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - c) zieleni w obrębie terenu złożona z gatunków adekwatnych siedliskowo, min 30% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarować zielenią wysoką,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%,
- 4) **zasady kształtowania zabudowy:** dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość zabudowy 6 m, nie reguluje się gabarytów obiektów ani geometrii dachów, obowiązuje wymóg stosowania jednolitej formy, jednolitego materiału i kolorystyki obiektów w obrębie całego terenu;
- 5) **szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** nie dotyczy.

§ 13.

Ustalenia szczegółowe - karty terenów dla terenów komunikacyjnych.

1. Karta terenów nr 1:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne: 22.KDGP;**
- 2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**
 - a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,
 - b) klasyfikacja techniczna: droga główna ruchu przyspieszonego;
- 3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**
 - a) 1/2 - ulice klasy głównej, jednojezdniowe,
 - b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,
 - c) wyposażenie minimalne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz budowy nowych zjazdów,
 - e) przez część terenu przebiega linia 15kV – zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 9 ust. 4,
 - f) przez część terenu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 80 relacji Gniew – Nowe - zasady ochrony zgodnie z § 9 ust. 6.

2. Karta terenów nr 2:

- 1) **oznaczenie identyfikacyjne: 23.KDD, 24.KDD, 25.KDD;**
- 2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:**
 - a) przeznaczenie: teren dróg publicznych,
 - b) klasyfikacja techniczna: drogi dojazdowe;
- 3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**
 - a) 1/2 – ulice jednojezdniowe,

- b) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,
- c) wyposażenie minimalne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) przez część terenu o symbolu 23.KDD przebiega linia 15kV – zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 9 ust. 4,
- e) przez część terenu o symbolu 23.KDD przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 80 relacji Gniew – Nowe - zasady ochrony zgodnie z § 9 ust. 6,
- f) w pasie drogowym 25.KDD nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
- g) w pasie drogowym 24.KDD nakaz zachowania istniejącego szpaleru drzew.

3. Karta terenów nr 3:

1) oznaczenie identyfikacyjne: 26.KDW, 27.KDW, 28.KDW, 29.KDW, 30.KDW, 31.KDW;

2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:

- a) przeznaczenie: teren dróg wewnętrznych,
- b) klasyfikacja techniczna; drogi wewnętrzne;

3) parametry, wyposażenie, dostępność;

- a) 1/2 - ulice jednojezdniowe,
- b) szerokość pasa drogowego: – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,
- c) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego tzw. ciąg pieszo jezdny,
- d) przez część terenów 26.KDW, 31.KDW przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 relacji Wielkie Walichnowy - Gniew - zasady ochrony zgodnie z § 9 ust. 6, budowa, przebudowa, rozbudowa dróg wymaga uzgodnienia z operatorem gazociągu wysokiego ciśnienia,
- e) przez część terenu o symbolu 31.KDW przebiega linia 15kV – zasady zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego zgodnie z § 9 ust. 4.

§ 14.

Przepisy przejściowe i końcowe. W granicach obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Gniew – Uchwała nr X/50/99 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 kwietnia 1999 roku (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 99 Poz. 960);
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Gniew na wschód od drogi krajowej nr 1 do granicy miasta – Uchwała nr XLIX/400/10 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 11 sierpnia 2010 roku (publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 112 Poz. 2167).

§ 15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Gniew.

§ 16.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Gniewie

Walentyna Czapska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/280/17

RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 27 września 2017 r.

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

Rada Miejska w Gniewie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Gniew przy drodze krajowej nr 91, **r o z s t r z y g a** co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 1 sierpnia 2017 r do 23 sierpnia 2017 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu tj. do dnia 7 września 2017 r., do Burmistrza Miasta i Gminy Gniew nie wniesiono żadnych uwag.

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

§ 1.

W projekcie planu miejscowego ustala się realizację zadań stanowiących zadania własne gminy :

- 1) teren 23.KDD - droga publiczna dojazdowa;
- 2) teren 24.KDD - droga publiczna dojazdowa wraz z oświetleniem;
- 3) teren 25.KDD - droga publiczna dojazdowa wraz z oświetleniem;

§ 2.

1. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację zadań stanowiących zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej – sieci kanalizacji deszczowej w terenie 24.KDD i 25.KDD.

2. Nie ustala się realizacji zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej innych niż wymienione w pkt 1.

§ 3.

1. 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 (Dz.U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. 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 Miejską.

2. 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 oświetlania dróg, których gmina jest zarządcą.

3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, z innych źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

4. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

§ 4.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004 r. 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.

2. 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.

3. Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji.

Uzasadnienie

1. Wstęp

Powyższe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Gniew przy drodze krajowej nr 91.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje Uchwała Nr X/50/99 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 kwietnia 1999 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Gniew - **zmianie podlega cały obszar planu miejscowego w zasięgu granic niniejszego opracowania**, oraz Uchwała Nr XLIX/400/10 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 11 sierpnia 2010 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Gniew na wschód od drogi krajowej nr 1 do granicy – **zmianie podlega obszar terenu oznaczonego w tym planie symbolem 01.R.**

Obszar objęty przedmiotową zmianą obejmuje tereny istniejącego i planowanego zainwestowania oraz tereny użytkowane rolniczo – w tym przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych na tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej. Plan miejscowy sporządzany na podstawie podjętej uchwały obejmuje obszar ok. 33,27 ha.

Wg dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew przyjętego Uchwałą nr XLII/271/14 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 stycznia 2014 r., ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr VII/41/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 25 marca 2015 r., Uchwałą Nr XI/72/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r., Uchwałą Nr XXII/167/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 czerwca 2016 r., Uchwałą Nr XXIV/183/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 września 2016 r., Uchwałą Nr XXVI/208/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 listopada 2016 r., dla obszaru planu przewiduje się lokalizację terenów przemysłowo-składowych i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją Uchwały inicjacyjnej Nr XXXVI/ 208 / 16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Gniew przy drodze krajowej 91.

Zgodnie z art. 34 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po uchwaleniu nowy plan w swoich granicach opracowania spowoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych - zastąpi dotychczasowe plany.

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 w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Celem regulacji planu jest przede wszystkim uporządkowanie istniejącego zainwestowania oraz zmiana zapisów dotyczących obsługi komunikacyjnej. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały również określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w § 12, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów, ustalone indywidualnie dla każdej grupy terenów z jednakowym przeznaczeniem przy uwzględnieniu jego położenia, specyfiki i poziomu ochrony wartości kulturowych i historycznych. Ponadto ustalono konieczność zharmonizowania ze sobą wszystkich budynków w granicach każdego wydzielonego terenu/działki przeznaczonej pod zabudowę.

Wg planu przestrzennymi o charakterze publicznym są tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak drogi, ulice publiczne oraz drogi wewnętrzne we własności gminnej, oznaczone symbolami: KDGP, KDD i KDW oraz teren zieleni urządzonej oraz sportowo-rekreacyjny towarzyszący sąsiedniej zabudowie.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione zapisami § 6 w tym w szczególności w punkcie dotyczącym ustaleń dla obiektu figurującego w gminnej ewidencji zabytków,

strefy ochrony widoku na panoramę miasta oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych, wyodrębnionych terenów, zawartymi w § 12. W obszarze opracowania występuje zróżnicowana zabudowa, która posiada skrajnie różną wysokość oraz zróżnicowane formy obiektów.

2.3 Wymagania ochrony środowiska.

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w § 12 znajdują się ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w tym ustalony wymagany minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. W planie uwzględniono nakaz ochrony i zachowania istniejącej zieleni wysokiej w sąsiedztwie historycznej wieży ciśnień oraz w istniejących szpalerach wzdłuż dróg.

Zasady dotyczące gospodarowania wodami uwzględnia zarówno § 5 jak i § 9, w którym to ustala się zaopatrzenie w wodę całego obszaru planu z istniejących i planowanych wodociągów. Dla wód opadowych plan dopuszcza odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej do gruntu na terenie własnej działki (dla ścieków zanieczyszczonych – po podczyszczeniu) lub do zbiorników retencyjno-pożarowych oraz ustala zakaz odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji sanitarnej.

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

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu nie występują obiekty bądź obszary wpisane do rejestru zabytków.

W obszarze opracowania planu występuje obiekt o wartościach historyczno – kulturowych do zachowania i ochrony, wyszczególniony jako zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków – dla tego obiektu obowiązuje szereg ustaleń mających na celu ochronę jego wartości architektonicznych i historyczno – kulturowych. Ponadto, w obszarze planu występują zapisy ochrony panoramy miasta poprzez ograniczenie parametrów dopuszczalnej zabudowy, ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu w zasięgu otwarcia widokowego. Ze względu na położenie obszaru opracowania w otoczeniu miasta Gniewa w eksponowanej lokalizacji, w celu ochrony krajobrazu kulturowego oraz w celu ochrony ekspozycji czynnej (widoki dalekie) z zachodniego krużganka Zamku w Gniewie wprowadzono szereg ograniczeń w zakresie wysokości zabudowy a także kolorystyki w szczególności dotyczących pokryć dachowych.

W obszarze opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

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

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. W obszarze opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla poszczególnych rodzajów terenów ustalono odpowiednie standardy akustyczne § 5 pkt 1.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące wymaganych miejsc parkingowych wyposażonych w karty parkingowe.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy, która była wyłożona do publicznego wglądu wraz z projektem miejscowego planu.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów, dzięki umożliwieniu lepszego skomunikowania istniejących i planowanych terenów inwestycyjnych.

Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.7 Prawo własności.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób. Struktura własności gruntów jest zróżnicowana. Generalnie plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności

poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych oprócz fragmentów, koniecznych dla realizacji bezpiecznych dróg publicznych.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

2.9 Potrzeby interesu publicznego.

Właściwa ochrona walorów kulturowych, zabytków oraz krajobrazu, a także środowiska przyrodniczego to cele publiczne realizowane poprzez zapisy planu.

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

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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

Burmistrz Miasta i Gminy Gniew 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 do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie złożono wniosków osób fizycznych, firm i spółek. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Dnia 19.12.2016 r. Burmistrz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu - do dnia 12.01.2017 r.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 sierpnia 2017 r. do 23 sierpnia 2017 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 9 sierpnia 2017 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 7 września 2017 r. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Miasta i Gminy Gniew każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły 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 gminy oraz na tablicy ogłoszeń. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

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

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności.

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

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. W interesie publicznym jest również zachowanie walorów zabytkowych, krajobrazowych oraz przyrodniczych obszaru opracowania planu, a zastosowane w planie zapisy to umożliwiają.

2.14 Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Plan miejscowy reguluje stan prawny na terenie obszaru objętego tym planem. Cały obszar opracowania obejmuje wyznaczone w dokumencie Studium tereny inwestycyjne o funkcji przemysłowo-usługowej. Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do istniejących parametrów zabudowy w północnej części obszaru, mając na uwadze umożliwienie efektywnego i spójnego zagospodarowania całego obszaru. Ponadto, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zastosowano zapisy

umożliwiające rozbudowę, przebudowę bądź nadbudowę istniejących obiektów. Tereny inwestycyjne zostały wyznaczone w oparciu o zapisy dokumentu Studium – są odpowiednio skomunikowane (poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej, projektowane drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne we własności gminnej).

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.

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gniew.

Burmistrz Miasta i Gminy dokonał analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w poprzedniej kadencji w marcu 2014 roku. W zatwierdzonej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Gniew rekomenduje się do opracowania miejscowych planów dla nowych terenów inwestycyjnych miasta Gniew. (Uchwała Nr XLIV/290/14 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Gniew.)

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w listopadzie 2014 roku Burmistrz Miasta i Gminy Gniew nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1. Rada Miejska w Gniewie nie podejmowała dotychczas uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniew, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze miasta i gminy Gniew.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Gniew przy drodze krajowej nr 91.” (kwiecień 2017 r.) wykazała, iż:

-Realizacja ustaleń planu miejscowego może spowodować konieczność poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej – kanalizacji deszczowej.

-Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów urządzenia dróg publicznych gminnych.

-Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne bądź w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

-Uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej i z podatku od czynności cywilnoprawnych.

-Uchwalenie planu miejscowego spowoduje możliwość pozyskania wpływów ze sprzedaży gruntów gminnych.

-Realizacja ustaleń planu miejscowego może skutkować możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości.

-Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.

-Realizacja ustaleń planu miejscowego może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych oraz kosztów wycen nieruchomości

Generalnie szacowane koszty obciążające budżet gminy w wyniku realizacji ustaleń planu przewyższają potencjalne przychody (te głównie wynikają z ew. opłat planistycznych, opłat adiacenckich czy podatków), jednakże uchwalenie Planu pozwoli na realizację ważnych dla gminy inwestycji o publicznym znaczeniu (projektowany PSZOK).

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Miasta i Gminy Gniew 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 organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

-sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

-w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono,

-uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

-ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,

-wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 1 sierpnia 2017 r. do 23 sierpnia 2017 r.), przeprowadził w dniu 9 sierpnia 2017 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 7 września 2017 r., w terminie tym uwag nie wniesiono,

-podsumowanie oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko oraz uzasadnienie przyjętych rozwiązań zostało zawarte w Zarządzeniu Burmistrza Miasta i Gminy Gniew nr 124/17 z dnia 13 września 2017 r.

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