

**UCHWAŁA NR XLVII/336/18
RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE**

z dnia 25 kwietnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta
Gniew przy ul. Gniewskie Młyny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Uchwały Nr XXXIX/281/17 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 27 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Gniew przy ul. Gniewskie Młyny, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew uchwalonego uchwałą Nr XLII/271/2014 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 stycznia 2014 roku¹⁾, uchwala się, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Gniew przy ul. Gniewskie Młyny, zwany dalej planem.

2. Opracowaniem objęto obszar o powierzchni około 1,39 ha.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego - zwany dalej rysunkiem 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.

3. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie.

4. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 3 są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazującymi stan prawny.

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.)
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;

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

- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia zabudowy podstawowej bryły budynków wymagana w projekcie budowlanym, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli, linia ta nie dotyczy elementów obiektów budowlanych, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu lub usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,5 m ponad poziomem terenu i opierają się na częściach obiektu budowlanego znajdujących się na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy; takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp. wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowoprojektowanych budynków;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, w sposób określony ustaleniami planu.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§ 3.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW** (pow. ok. 1,02 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usługowe wbudowane, obiekty infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, place zabaw;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokale usługowe wbudowane w parterach budynków wielorodzinnych,
 - c) ustala się nakaz zastosowania jednolitych konstrukcji i kolorystyki dachów na wszystkich budynkach funkcji mieszkaniowej,
 - d) ustala się realizację dojść i dojazdów jako utwardzonych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) obszar planu w całości położony jest w Gniewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zakres ochrony na obszarze obowiązuje zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obowiązek wyznaczenia i organizacji miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami,
 - c) dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – nie wymaga określenia.
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie wymaga określenia.
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - ustala się nakaz realizacji przestrzeni przeznaczonych dla komunikacji pieszej w formie dostosowanej do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 0,9 działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% działki budowlanej,

- c) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny,
- e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko – przypadające na 2 do 15 miejsc do parkowania,
 - 2 stanowiska – przypadające na 16 i więcej miejsc do parkowania,
- f) realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych w obrębie dróg wewnętrznych wydzielonych w terenie 3MW,
- g) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 14,0 m,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – nie określa się,
 - minimalna szerokość frontu działki – 35,0 m, z tolerancją do 1 metra,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°, nie dotyczy trójkątów widoczności na skrzyżowaniach,
 - parametry podane powyżej nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi oraz infrastrukturę techniczną;
- 11) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w pasie technicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będzie poprzez drogę wewnętrzną;
 - b) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej, a także przebudowy istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową;
 - c) zaopatrzenie w wodę:
 - obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego,
 - zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
 - wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych;
 - d) odprowadzenie ścieków:
 - do kanalizacji sanitarnej,
 - e) odprowadzenie wód opadowych:
 - na terenie działki;
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,

- zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
- dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych;

g) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł z zastosowaniem technologii i paliw nie przekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

h) zaopatrzenie w gaz - ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł w szczególności z butli gazowych;

i) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, tereny objęte opracowaniem podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

j) w zakresie gospodarki odpadami:

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

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- nie występuje potrzeba określenia;

14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. - ustala się stawkę 0%, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

§ 4.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** (pow. ok. 0,11 ha), **2KDD** (pow. ok. 0,16 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określenia.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obszar planu w całości położony jest w Gniewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zakres ochrony na obszarze obowiązuje zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia.
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia.
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia.
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
 - c) minimalna szerokość jezdni 5,0 m;
 - d) chodnik minimalnie jednostronny.
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – nie występuje potrzeba określenia;

- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) w pasie technicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – nie występuje potrzeba określenia.
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. - ustala się stawkę 0%, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

§ 5.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDW** (pow. ok. 0,10 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzone;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określenia.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obszar planu w całości położony jest w Gniewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zakres ochrony na obszarze obowiązuje zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia.
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia.
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dopuszcza się przekształcenie drogi wewnętrznej na drogę publiczną.
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) realizacja drogi o nawierzchni utwardzonej;
 - c) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez konieczności wydzielania krawężnikami jezdni i chodników.
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) w pasie technicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – nie występuje potrzeba określenia.
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. - ustala się stawkę 0%, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

§ 6.

W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr X/49/99 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 kwietnia 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Gniew, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 99, poz. 959 z dnia 6 września 1999 r.

§ 7.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gniew.

§ 8.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała, o której mowa w §1, podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

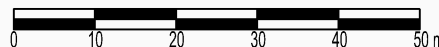
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Gniewie

Walentyna Czapska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA GNIEW PRZY UL. GNIEWSKIE MŁYNY

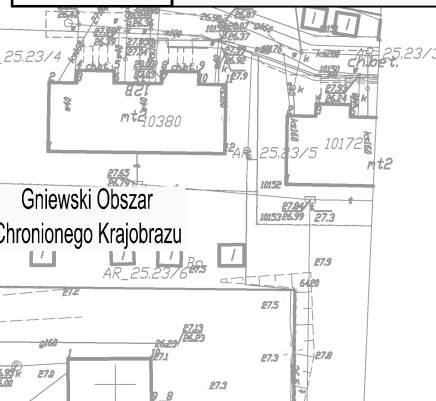
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLVII/336/18
Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 25 kwietnia 2018 r.
Organ sporządzający: Burmistrz Miasta i Gminy Gniew

Skala 1:1000 - 1 cm : 10 m

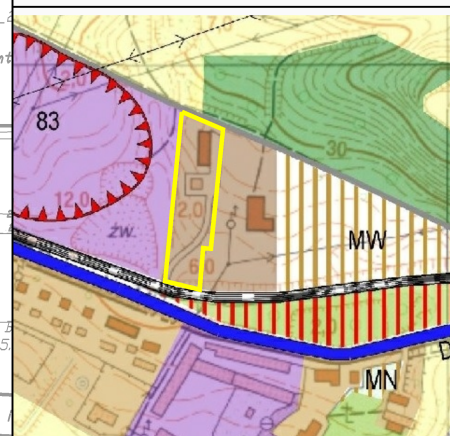


OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	KDD tereny publicznych dróg klasy dojazdowej
	KDW teren drogi wewnętrznej
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	wymiarowanie



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



ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW - STAN ISTNIEJĄCY

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW - KIERUNKI ROZWOJU

- GRANICA TERENÓW PROJEKTOWANEJ ZWARTEJ ZABUDOWY WSI
- TERENY FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/336/18

RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 25 kwietnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 14 lutego 2018 r. do 7 marca 2018 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Gniew przy ul. Gniewskie Młyny oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu tzn. do dnia 21 marca 2018 r. - wpłynęły dwie uwagi które zostały rozpatrzone pozytywnie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/336/18

RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 25 kwietnia 2018 r.

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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Miejska w Gniewie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców należą, zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) do zadań własnych gminy.

2. Do zadań własnych gminy zalicza się budowę dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD wraz z infrastrukturą techniczną w obrębie dróg.

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Gniew przy ul. Gniewskie Młyny.

Na podstawie art. 15. ust 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2017 poz. 1073 ze zm.) dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Gniew przy ul. Gniewskie Młyny określa się:

Podstawa prawna		Sposób realizacji
Art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.)	Art. 1 ust 2., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	<p>Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury</p> <p>Obszar opracowania planu położony jest w granicach administracyjnych miasta Gniew, na zachód od jego zwartych terenów oraz na północ od torów kolejowych i rzeki Wierzyca. Zmiana planu dotyczy fragmentu obszaru Gniewskie Młyny, a bezpośrednie sąsiedztwo planu miejscowego stanowi tereny zabudowane, tereny niezainwestowane oraz tereny leśne.</p> <p>Zgodnie z obowiązującym studium dla obszaru opracowania wyznaczono kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W granicach opracowania planu znajduje się zabudowa pełniąca funkcję mieszkaniową. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez: wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z obowiązującym studium, określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą oraz funkcją terenu z szczególną uwagą na wartość krajobrazową miejsca.</p>
		<p>Walory architektoniczne i krajobrazowe</p> <p>Na obszarze opracowania nie występują obiekty wpisane do ewidencji i rejestru zabytków cechujące się szczególnymi walorami architektonicznymi. W Planie określono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego m.in. nakaz zastosowania jednolitych konstrukcji i kolorystyki dachów na wszystkich budynkach funkcji mieszkaniowej ograniczając tym samym nadmierną ingerencję w zagospodarowanie terenu, której celem jest ochrona wartości krajobrazowych.</p>
		<p>Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych</p> <p>Obszar opracowania planu położony jest w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z uwagi na jego położenie ustalono sposób zagospodarowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych w przedmiotowym obszarze chronionym. W obszarze opracowania nie występują obiekty związane z gospodarką wodną, jak również nie występują tereny związane z ochroną gruntów rolnych i leśnych.</p>
		<p>Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p> <p>Na przedmiotowym terenie nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.</p>
		<p>Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych</p> <p>W granicach opracowania nie występują obiekty oraz tereny będące potencjalnym zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych winny być zapewnione poprzez takie projektowanie obiektów, które zmierzać będzie do eliminacji barier architektonicznych w projektowanych obiektach.</p>
		<p>Walory ekonomiczne przestrzeni</p> <p>Walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie, istniejąca infrastruktura, niezagospodarowane (naturalne) elementy terenu. Za projektowanym przeznaczeniem przemawiają powyższe czynniki. Położenie –</p>

			w granicach administracyjnych miasta z dostępem komunikacyjnym do dróg publicznych. Istniejąca infrastruktura – sąsiedztwo oraz występowanie bezpośrednio w terenie infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu. Teren wolny od zabudowy – możliwość racjonalnego zgodnego z zasadą zrównoważonego rozwoju zagospodarowania terenu.
		Prawo własności	Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie będą miały wpływu na nieruchomości sąsiednie oraz nie ograniczają prawa własności.
		Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.
		Potrzeby interesu publicznego	Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje teren niezainwestowany wraz z układem komunikacyjnym. Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji polegającej na budowie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w celu zaspokojenia potrzeb ludności w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
		Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Z uwagi na położenia obszaru opracowania planu miejscowego w terenach zurbanizowanych (miasto Gniew) nie wystąpi potrzeba rozbudowy systemu infrastruktury technicznej. Większość niezbędnych mediów znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania bądź też w samym terenie opracowania.
		Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	Zapewnienie udziału w pracach nad projektem planu miejscowego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.). Dnia 20 października 2017 r. ogłoszono w prasie oraz zamieszczono na stronie internetowej gminy Gniew i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Gniew, obwieszczenie/ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Gniew, w terminie do dnia 14 listopada 2017 r. Ponadto udział społeczeństwa został zapewniony w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.
		Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje poprzez wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt planu miejscowego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
		Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Planowana inwestycja zostanie zaopatrzona w odpowiednią ilość i jakość wody z gminnego systemu wodociągowego.
	Art. 1 ust 3, w związku z art. 15 ust 1 pkt 1	Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.	Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniew. Zmiana planu miejscowego następuje na wniosek Inwestora, który zainteresowany jest budową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ocena interesu prywatnego inwestora koreluje z interesem publicznym jakim jest zwiększenie liczby wolnych lokali mieszkalnych.

Art. 1 ust. 4 w związku z art. 15 ust. 1 pkt 1	Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.	Lokalizacja inwestycji została wskazana w sposób minimalizujący transportochłonność układu przestrzennego.
	Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.	Lokalizacja inwestycji została wskazana w sposób minimalizujący transportochłonność układu przestrzennego.
	Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.	W Planie ustalono nakaz realizacji przestrzeni przeznaczonych dla komunikacji pieszej w formie dostosowanej do potrzeb osób niepełnosprawnych.
	<p>Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:</p> <p>a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,</p> <p>b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy</p>	Lokalizacja inwestycji następuje w jednostce osadniczej (miasto Gniew), w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2017 poz. 1073, ze zm.)	Pkt 2	<p>Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy o której mowa w art. 32., ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Burmistrza Miasta i Gminy Gniew w 2014 r. Zgodnie z art. 32, ust 2, Burmistrz Miasta i Gminy Gniew przekazał Radzie Miejskiej w Gniewie wyniki analizy. Rada Miejska w Gniewie podjęła uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych i studium gminy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uchwała Nr XLIV/288/14 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniew; • Uchwała 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. <p>Teren opracowania planu miejscowego znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego który został uznany za aktualny.</p> <p>Wieloletni program sporządzania planów miejscowych zakłada konieczność opracowania zmian w planach obowiązujących sukcesywnie w miarę składania wniosków i oceny ich pilności, społecznego lub ekonomicznego znaczenia ale nie powodujących istotnych korekt w zakresie ustalonych funkcji.</p> <p>Uznaje się, iż zmiana planu miejscowego jest zgodna z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Gniew.</p>
	Pkt 3	<p>Wpływ na finanse publiczne oraz budżet gminy zostały określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>