



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 3 stycznia 2013 r.

Poz. 78

UCHWAŁA NR XXVIII/179/12 RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 28 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Gniew przy ulicy Lipowej

Na podstawie: art. 18, ust. 2, pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jednolity z dnia 12 czerwca 2012 r. (Dz.U. 2012 r. poz. 647) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1587), w wykonaniu uchwały NR XVIII/129/12 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Gniew przy ulicy Lipowej, uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, iż zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gniew (przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/239/2005 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 31 marca 2005 r. z późniejszymi zmianami, w tym w szczególności zmianą wg Uchwały Nr XVI/110/12 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 25 stycznia 2012 r.), uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Gniew przy ulicy Lipowej, zwaną dalej „planem”. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 1,56 ha.

2. Granice planu stanowią:

- 1) od północy i północnego wschodu droga powiatowa nr 2879G, działka nr 7;
- 2) od południa – linia prostopadła do granic działek 2/1, 2/2, 3/3, 3/2, 6/3, 6/8, 4 i 5;
- 3) od zachodu – droga krajowa nr 91.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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 ustawy o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) Rozdział 4 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
- 5) Rozdział 5 – Ochrona gruntów rolnych i leśnych;
- 6) Rozdział 6 – Przepisy końcowe.

§ 3.

Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) **funkcje usługowe** (usługi) należy przez to rozumieć:
 - a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
 - b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,
 - c) rzemiosło usługowe – rozumiane jako drobna wytwórczość obejmująca wykonywanie lub naprawianie przedmiotów użytkowych jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej,
- 2) **miejsce postojowe** należy przez to rozumieć teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
 - w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe o maksymalnej powierzchni 8 m²,
 - w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku o maksymalnej powierzchni 8 m²,
- 4) **obiekt o dużym zatrudnieniu** należy przez to rozumieć obiekt o zatrudnieniu powyżej 40 osób;
- 5) **powierzchnia zabudowy** należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni, zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) **nośnik reklamowy** rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;
 - a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,
 - b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Sztyld o powierzchni do 0,5 m² nie jest reklamą wbudowaną.
- 7) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem:
 - na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości np.: kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko – tynkarskie, inne materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym,

- na dachach, w części widocznej z poziomu człowieka znajdującego się na terenie przestrzeni publicznych pokryć dachowych z materiałów trwałych o wysokiej jakości, z wykluczeniem stosowania materiałów imitujących pokrycia z materiałów naturalnych np.: blachodachówka, dachówka bitumiczna, płyty faliste, blacha powlekana, papa termozgrzewalna itp.

- 8) **wskaźnik powierzchni zabudowy** należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu, wskaźnik powierzchni zabudowy ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 9) **zagospodarowanie tymczasowe** należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem, gdzie określa się numer terenu elementarnego oraz przeznaczenie terenu.

§ 5. 1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Ustalenia ogólne, za wyjątkiem terenów układu komunikacyjnego, określają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) scalanie i podział nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy, obsługa komunikacyjna terenu;
- 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 13) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

3. Dla terenów układu komunikacyjnego, ustalenia mają jednolity układ formalny i zawierają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) inne ustalenia;

6) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

§ 6. 1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne (tereny o różnym przeznaczeniu);
- 3) oznaczenia terenu elementarnego;
- 4) przeznaczenia terenów:
 - a) UM - tereny zabudowy usługowo mieszkaniowej,
 - b) UU - tereny zabudowy usługowej,
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: system przestrzeni publicznej;
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) obsługa komunikacyjna, w tym:
 - KD.L – droga klasy L – lokalna,
 - KD.W – droga wewnętrzna,
 - zjazd z drogi powiatowej.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu.

§ 7. Przeznaczenie terenu

Dla całego terenu objętego planem wyklucza się lokalizację obiektów wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla ogrodzeń ustala się:

- 1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie;
- 2) na terenach graniczących z przestrzeniami publicznymi określonymi w planie:
 - a) dla ogrodzeń powyżej 0,6 m od poziomu terenu, ogrodzenia ażurowe,
 - b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,
 - c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń betonowych prefabrykowanych i betonowych pełnych za wyjątkiem słupów i podmurówek.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Na obszarze opracowania występują następujące obszarowe i obiektowe formy ochrony przyrody:

- 1) obszar planu wchodzi w skład regionalnego Korytarza Ekologicznego Doliny Wierzycy. Na terenach zaliczonych do korytarza ekologicznego obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych,
 - b) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska,
 - c) zachowanie zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego,

- d) obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych, w szczególności wprowadzanie zadrzewień;
- 2) obszar planu wchodzi w skład Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
2. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:
- 1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj:
- a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
- b) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
- c) w przypadku awarii powodujących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny – nie dotyczy sieci, urządzeń i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy. Zastosowane rozwiązania projektowo budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występują budynki i obszary objęte ochroną konserwatorską.

3. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 11. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych

1. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się system przestrzeni publicznych oznaczony symbolem na rysunku planu, stanowiących główny element kompozycji miasta i zaspokajających potrzeby mieszkańców - w szczególności potrzeby identyfikacji miejsca i identyfikacji z miejscem oraz poprawy jakości ich życia, a także sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych.
- 2) w obrębie obszarów przestrzeni publicznych obowiązuje kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym i tworzenie harmonijnych pierzei, w szczególności obowiązuje wysoki standard estetyczny elewacji od strony przestrzeni publicznych, posadzek i nawierzchni, elementów małej architektury;
- 3) projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych dotyczących lokalizacji nowych budynków oraz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków, a także wszelkie działania dotyczące formy architektonicznej elewacji zabudowy zlokalizowanej w pierzejach terenów, o których mowa w punkcie 1:
- a) realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu),
- b) sporządza się wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na otaczający krajobraz, obejmującą sąsiednie budynki co najmniej po jednym z obu stron, zlokalizowane po tej samej stronie ciągu komunikacyjnego.

2. W obrębie ustalonego systemu przestrzeni publicznych obowiązuje:

- 1) zakaz budowy nowych sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych jako obiektów nadziemnych i napowietrznych;
- 2) zakaz instalowania wolnostojących nośników reklamowych z wyjątkiem pylonu reklamowego w terenie elementarnym 01.UU;
- 3) dopuszcza się reklamy na fasadach budynków, po jednej dla każdej działalności prowadzonej w budynku, w postaci:

- a) szyldów o powierzchni nie więcej niż 0,5 m²,
- b) reklamy na elewacjach o powierzchni do 1 m²,
- c) projekt reklamy musi być dostosowany do charakteru elewacji budynku, na którym reklama ma być zamocowana.

§ 12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13. Scalanie i podział nieruchomości

1. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

3. Ustala się zasady dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się na potrzeby wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej wydzielanie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych;
- 3) za zgodne z planem uznaje się działki wydzielone przed uchwaleniem planu.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Wyklucza się lokalizację budynków i budowli o wysokości przekraczającej 100 m - wysokość obiektów winna być zgodna z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ograniczenia zabudowy w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 - dla terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej, gdzie mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, należy projektować i budować obiekty budowlane w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

§ 15. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogę publiczną i drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe.

2. Do dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym zalicza się ulicę klasy L – lokalna 03.KD.L ul. Lipowa, droga powiatowa.

3. Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

4. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzy droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu.

5. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) miejsca usług, handlu - 1 miejsce parkingowe na 30 m² pow. użytkowej,
 - b) gastronomia - 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - c) biura i urzędy - 1 miejsce parkingowe na 30 m² pow. użytkowej;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;

3) lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

6. Na wszystkich terenach układu komunikacyjnego obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zasady umieszczania obiektów małej architektury: obiekty małej architektury nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 2) zasady umieszczania nośników reklamowych: zakaz umieszczania wszelkich nośników reklamowych;
- 3) zasady umieszczania urządzeń technicznych: urządzenia techniczne nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 4) zasady lokalizacji zieleni: zieleń nie może powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie może kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 5) rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do osób niepełnosprawnych.

§ 16. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z gestorem sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury, dla terenu wyznaczonego przez nieprzekraczalne linie zabudowy a granice działki wzdłuż drogi krajowej nr 91, po uzgodnieniu projektowanego przebiegu sieci z zarządcą drogi;
- 3) dla pozostałych terenów dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy a granice działki.

2. Zasady obsługi:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego,
 - b) wodę dla celów p.poż. zapewni się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub innych źródeł,
 - c) dopuszcza się lokalizację zbiorników przeciwpożarowych nadziemnych lub podziemnych;
- 2) odprowadzenie ścieków:
 - a) do kanalizacji sanitarnej następnie do oczyszczalni ścieków,
 - b) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych z terenów komunikacji drogowej oraz z terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych – przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z:
 - terenów funkcji usługowych, do systemu odwadniającego niezależnego od drogi krajowej,
 - dróg publicznych obsługujących tereny o przeznaczeniu określonym w planie jako UU,
 - c) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora,

- d) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w ppkt b) i c), mogą być wprowadzane do ziemi,
 - e) wszystkie wyloty do odbiorników należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych.
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) obowiązuje rozbudowa 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 napięcia i niskiego napięcia,
 - b) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną NN będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, zlokalizowanych w granicach planu oraz położonych poza planem,
 - c) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, poza stacjami istniejącymi, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej, zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich.
- 5) zaopatrzenie w ciepło z:
- a) indywidualnych nie emisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł, spełniających obowiązujące normy,
 - b) sieci centralnego ogrzewania;
- 6) zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych lub sieci;
- 7) w zakresie usuwania odpadów obowiązuje utylizacja odpadów stałych poza terenem objętym planem na zorganizowanym składowisku odpadów. Odpadki poprodukcyjne utylizują i wywożą podmioty gospodarcze we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 17. Ustalenia dla terenu 01.UU

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej,

- 1) wyklucza się:
- a) lokalizację funkcji obsługi komunikacji,
 - b) lokalizację funkcji w obiektach o dużym zatrudnieniu,
 - c) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu

Na terenie poza systemem przestrzeni publicznych ustala się następujące zasady lokalizacji reklam:

- a) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy wolnostojącej w formie pylonu o wysokości do 10 m, szerokości do 2,5 m i powierzchni maksymalnej 20 m² w odległości minimum 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej do skrajnego od strony jezdni elementu reklamy,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2 m², po jednej dla każdej działalności prowadzonej w budynku,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie,
- d) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło znajdujących się w polu widzenia z drogi krajowej nr 91.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) całość terenu elementarnego położona jest w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia w § 9. ust. 1 pkt 2;
- 2) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi krajowej nr 91
 - b) pozostałe zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 1,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 obowiązują ograniczenia dla lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z § 14 ust. 2;
- 3) lokalizację obiektów w obrębie terenów wyposażonych w urządzenia melioracyjne, w tym w sieć drenarską, warunkuje się przeprowadzeniem przebudowy tych urządzeń przez inwestora w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego.

7. **Obsługa komunikacyjna:**

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 91,
 - b) dopuszcza się lokalizację zjazdu z drogi powiatowej 03.KD.L oznaczonego symbolem na rysunku planu,
 - c) wjazd na teren i poszczególne działki z drogi wewnętrznej 11/1.1.KDW;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 18. Ustalenia dla terenu 02.UM

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowo mieszkaniowej.

- 1) dla całego terenu dla funkcji usługowych ustala się:
 - a) wyklucza się lokalizację usług publicznych,

- b) wyklucza się lokalizację kempingów i pól namiotowych,
 - c) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Ustala się następujące zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 2 m² po jednej dla każdej działalności prowadzonej w budynku,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie oraz znajdujących się w polu widzenia z drogi krajowej nr 91.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) całość terenu elementarnego położona jest w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia w § 9. ust.1 pkt 2;
- 2) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w odległości:
 - a) minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi krajowej nr 91,
 - b) minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdu 11/1.1.KDW,
 - c) pozostałe zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,8,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) kształt dachu dowolny;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 1000 m²,
 - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 obowiązują ograniczenia dla lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z § 14 ust. 2.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 91,
 - b) z drogi wewnętrznej 11/1.1.KDW poprzez zbiorczy wjazd z ulicy 03.KD.L;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
- 9. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%

Rozdział 4.

Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 19. Ustalenia dla terenów 03.KD.L ul. Lipowa

- 1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy L – lokalna – droga powiatowa.
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**
 - 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój drogi i szerokość pasów ruchu: na zasadach ustalonych przez zarządcę drogi;
 - 3) elementy wyposażenia:
 - a) chodnik po co najmniej jednej stronie ulicy,
 - b) możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej;
 - 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.
- 3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
 - 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 - 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.
- 4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 5. Inne ustalenia - dopuszcza się:** wyznaczenie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających drogi.
- 6. Stawka procentowa:** dla całego terenu nie dotyczy.

§ 20. Ustalenia dla terenu 11/1.1.KDW

- 1. Przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna.
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min: 8 m;
 - 2) zgodnie z rysunkiem planu zakończone placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5 x 12,5 m;
 - 3) urządzenie: dopuszcza się jak dla ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników.
- 3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 5.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

§ 21.

Przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych (Dz.U. z 2004 r. nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położone w granicach administracyjnych miasta.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 22. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gniew.

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

3. Uchwała podlega zamieszczeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Gniewie

Walentyna Czapska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/179/12
Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 28 listopada 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gniewie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 września 2012 r. do 17 października 2012 r. W dniu 10.10.2012 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami.
2. Termin składania uwag do projektu planu upłynął z dniem 03.11.2012 r.
3. W okresie przewidzianym do składania uwag do projektu planu po wyłożeniu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/179/12
Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 28 listopada 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gniewie 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

1. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 z późn. zm.) oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- 3) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne.

Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

Ponadto realizacja zadań własnych będących zadaniami użyteczności publicznej, których celem jest zaspokojenie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczonych usług powszechnie dostępnych, takich jak: budowa wodociągów, kanalizacji sanitarnej i deszczowej może być również prowadzona przez gminę w formie spółek prawa handlowego.

2. Sposób realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej

Celem planu jest zmiana parametrów zabudowy oraz zmiana ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej terenu planu z droga powiatową.

W związku z powyższym na terenie planu nie występują zadania własne gminy z zakresu realizacji infrastruktury technicznej wynikających z przyjęcia zmiany planu.