

Projekt

z dnia 22 sierpnia 2017 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE**

z dnia 30 sierpnia 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Gniew.

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 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1043) oraz uchwały Nr XXII/169/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia 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., zmienionego uchwałami Nr VII/41/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 25 marca 2015 r., Nr XI/72/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r., Nr XXII/167/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 czerwca 2016 r., Nr XXIV/183/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 września 2016 r., Nr XXVI/208/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 listopada 2016 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się plan stanowiący zmianę niżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Gniew uchwalonego uchwałą Nr XVII/119/12 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 lutego 2012 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2012, poz. 1256) w całości;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Gniew na wschód od drogi krajowej nr 1 do granicy miasta, uchwalonego uchwałą Nr XLIX/400/10 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 11 sierpnia 2010 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010, Nr 112, poz. 2167) w części.

2. Zmianą planów objęto obszar położony w granicach administracyjnych miasta Gniew o powierzchni 21,61 ha, którego granice przedstawia rysunek w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 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 o finansach publicznych.

§ 2.

1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 4) granica opracowania planu;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 8) symbol oraz powierzchnia terenu;
- 9) granica strefy ochrony historycznej panoramy miasta Gniew;
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 11) wymiarowanie;
- 12) pas terenu z zakazem zabudowy z osią widokową na zamek;
- 13) zieleń izolacyjna;
- 14) przeznaczenie terenu:
 - a) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
 - b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - c) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) ZN – tereny zieleni objętej formą ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
 - e) KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych,
 - f) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - g) E – tereny stacji transformatorowych SN/nn.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ustępie 1 są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu.

§ 3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta elewacja frontowa budynku, linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której musi znajdować się minimum 70% powierzchni elewacji frontowej budynku, linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów i placów oraz ogrodzeń, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu; nie dotyczy również:
 - a) w kondygnacji parteru: ganków wejściowych, wiatrołapów, schodów i pochylni wejściowych o maksymalnej powierzchni do 8 m²,
 - b) w wyższych kondygnacjach – wykuszy, loggii, balkonów i innych podobnych elementów bryły budynku o maksymalnej powierzchni 8 m²,
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - numer porządkowy i symbol literowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wielowarstwową zieleń złożoną z drzew i krzewów, z których minimum 40% stanowi zieleń zimozielona, która stanowi barierę chroniącą zabudowę mieszkalną przed uciążliwościami pochodzącymi z terenów sąsiednich, w tym m.in. odory z oczyszczalni ścieków, hałas z terenów zabudowy wielorodzinnej i usługowej.

§ 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zgodnie z rysunkiem planu, większa część obszaru znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Dolnej Wisły” PLB040003, dla którego obowiązują zasady ochrony zawarte w przepisach odrębnych;

- 2) fragmenty terenów 12KDD, 14MW/U, 15E i 16MN znajdują się w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują zasady ochrony zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
 - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
 - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 4) w granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) w granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz prowadzenia usług w zakresie obsługi i naprawy pojazdów, kamieniarstwa, kowalstwa, handlu materiałami budowlanymi i opałowymi, skupu metali i tworzyw sztucznych oraz innych usług powodujących powstawanie uciążliwości takich jak odory, pyły, hałas lub wibracje;
- 6) w przypadku odkrycia niezainwentaryzowanych urządzeń melioracji nakazuje się zachowanie lub przełożenie drenaży w sposób zapewniający spójność systemu melioracji całego obszaru objętego planem.

§ 5.

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

- 1) fragment terenu 8ZN i 12KDD oraz tereny 9MN, 10KDD, 11KDD, 13MW/U, 14MW/U, 15E i 16MN obejmuje się strefą ochrony historycznej panoramy miasta Gniew podlegającą ochronie od strony Wisły z jej prawego brzegu oraz od strony południowej z drogi krajowej nr 91;
- 2) na obszarze strefy ochrony historycznej panoramy miasta ustala się:
 - a) zakaz sytuowania budynków i budowli konkurujących z zabytkowymi dominantami historycznej sylwety miasta lub mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy i historyczną panoramę miasta Gniew,
 - b) zakaz makroniwelacji terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) w granicach terenu oznaczonego symbolem 8ZN znajduje się stanowisko archeologiczne – grodzisko wczesnośredniowieczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych województwa pomorskiego pod nr C-117 (dawniej 95/A) decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków w Gdańsku z dnia 10.07.1970 r.;
- 4) dla stanowiska archeologicznego ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dla stanowiska archeologicznego i strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a) stanowisko ze względu na wysokie walory naukowe przeznaczone jest do trwałego zachowania,
 - b) na obszarze stanowiska i strefy ochronnej obowiązuje zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej, prowadzenia prac ziemnych, w tym m.in. robót budowlanych, prac rolnych, wydobywania kruszyw oraz przekształcania krajobrazu (w tym zakaz wprowadzania nowych nasadzeń zieleni oraz nakaz usuwania samosieci),
 - c) na terenie stanowiska i strefy ochronnej dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, zabezpieczających, konserwujących, rewaloryzacyjnych oraz naukowo-badawczych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 6.

Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) fragment terenu 8ZN i 12KDD oraz tereny 9MN, 10KDD, 11KDD, 13MW/U, 14MW/U, 15E i 16MN znajdują się w obszarze, dla którego ustanawia się strefę ochrony historycznej panoramy miasta Gniew i dla którego obowiązują zasady ochrony ustalone w §5 pkt 2;

- 2) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określono parametry zabudowy i zagospodarowania terenów zapewniające ochronę historycznej panoramy miasta Gniew.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny określone w studium jako przestrzeń publiczną.

§ 8.

Stwierdzono, że dla terenów położonych w granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 9.

Ustalenia w zakresie krajobrazów priorytetowych:

- 1) dla obszaru objętego planem nie sporządzono audytu krajobrazowego;
- 2) w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wskazano układ urbanistyczny miasta Gniew jako cenny krajobraz kulturowy, który objęto ochroną na podstawie § 6 pkt 2 uchwały.

§ 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie oznaczonym symbolem 8ZN ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 uchwały.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w granicach obszaru planu projektuje się rozbudowę systemu komunikacji publicznej - projektowane drogi dojazdowe oraz uzupełniające drogi wewnętrzne;
- 2) obsługa komunikacyjna dla projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z projektowanych dróg publicznych-dojazdowych i dróg wewnętrznych.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej przez projektowane sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz budowy sieci i urządzeń infrastruktury w postaci podziemnej, za wyjątkiem stacji transformatorowych;
- 3) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi i wzdłuż granic nieruchomości, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inne przebiegi zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem terenu stanowiska archeologicznego i jego strefy ochronnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów, bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków:
 - a) ścieki komunalne odprowadzane do projektowanej zbiorczej kanalizacji sanitarnej,

- b) pozostałe ścieki odprowadzane do kanalizacji sanitarnej po podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do gruntu z możliwością wykorzystania wód opadowych do nawadniania terenów zielonych,
 - b) z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i paneli fotowoltaicznych na dachach budynków;
- 8) zasilanie w ciepło:
 - a) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z indywidualnych systemów grzewczych z wykorzystaniem paliw nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, w szczególności gazu i odnawialnych źródeł energii lub z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej ze zbiorczych kotłowni lub miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 9) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych lub grzewczych ze zbiorczej sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu;
- 10) przyłączanie do projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
- 11) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

Ustalenia w zakresie miejsc parkingowych:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej nakaz zorganizowania minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie;
- 2) dla funkcji usługowej:
 - a) dla działalności handlowej - minimum 2 miejsca na 30 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 miejsce na 3 pracowników,
 - b) dla działalności świadczonych przez artystów oraz w ramach wykonywania wolnych zawodów, za wyjątkiem usług medycznych - minimum 2 miejsca na 30 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 miejsce na 3 pracowników,
 - c) inne usługi nie wymienione w litera a i b - minimum 5 miejsc na 30 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 miejsce na 3 pracowników;
- 3) minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla funkcji usługowej - 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) w terenach komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przy obliczaniu liczby miejsc parkingowych obowiązuje zasada równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;
- 5) nakaz zorganizowania miejsc parkingowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 14.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 4KDW, 6KDW**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) ustala się następujące szerokości pasów drogowych:
 - w terenie 1KDW, 6KDW - 10m,
 - w terenach 4KDW - 15m,
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 3) dla terenu nie ustala się stawki procentowej, stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN/U**:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6,
 - b) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 30%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego do 300 m²,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku gospodarczego do 80 m²,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do działki budowlanej – 25%,
 - f) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10 m od granicy z drogą dojazdową do oczyszczalni ścieków, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - h) maksymalna wysokość posadowienia parteru do 0,6 m n.p.t. mierzona przed głównym wejściem do budynku,
 - i) wysokość zabudowy gospodarczo-garażowej do 4,5 m,
 - j) dachy dwuspadowe, o spadku połaci od 30° do 45°,
 - k) główna kalenica równoległa do frontowej granicy działki,
 - l) nakaz stosowania pokryć dachowych w naturalnych kolorach czerwieni lub brązów;
 - m) nakaz stosowania jasnej, pastelowej kolorystyki elewacji, zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji,
 - n) dopuszcza się do wykończenia elewacji stosowanie materiałów naturalnych jak drewno, cegła, kamień itp.,
 - o) zabudowa w granicach jednej działki o ujednoliconej kolorystyce elewacji i pokrycia dachowego,
 - p) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy z drogami dojazdowymi i wewnętrznymi,
 - q) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - r) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów gospodarczych lokalizowanych na czas budowy;
- 3) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m²,
 - b) nie ogranicza się wielkości minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej z przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację, a także wydzielanej celem powiększenia działki sąsiedniej;
- 5) ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 16.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN, 5MN, 9MN**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6,
 - b) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 25%,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 30%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego do 220 m²,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynku gospodarczego do 60 m²,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 40%,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 30%,
 - f) w terenach oznaczonych symbolami 3MN i 5MN ustala się nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10 m od granicy z drogą dojazdową do oczyszczalni ścieków, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) wysokość budynków mieszkalnych do 8,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - h) maksymalna wysokość posadowienia parteru do 0,6 m n.p.t. mierzona przed głównym wejściem do budynku,
 - i) wysokość zabudowy gospodarczo-garażowej do 4,5 m,
 - j) dachy dwuspadowe,
 - k) spadek połaci w terenach 3MN i 5MN od 30° do 45°, w terenie 9MN od 35° do 45°,
 - l) główna kalenica budynków mieszkalnych równoległa do frontowej granicy działki, dla budynków gospodarczo-garażowych równoległa lub prostopadła do frontowej granicy działki,
 - m) nakaz stosowania pokryć dachowych w naturalnych kolorach czerwieni lub brązów;
 - n) nakaz stosowania jasnej, pastelowej kolorystyki elewacji, zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji,
 - o) dopuszcza się do wykończenia elewacji stosowanie materiałów naturalnych jak drewno, cegła, kamień itp.,
 - p) zabudowa w granicach jednej działki o ujednoliconej kolorystyce elewacji i pokrycia dachowego,
 - q) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy z drogami dojazdowymi i wewnętrznymi,
 - r) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - s) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów gospodarczych lokalizowanych na czas budowy;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 500 m²,
 - c) nie ogranicza się wielkości minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej z przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację, a także wydzielanej celem powiększenia działki sąsiedniej;
- 4) ustalenia w zakresie stawki procentowej, stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami 3MN, 5MN ustala się stawkę w wysokości 30%,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 9MN nie ustala się stawki procentowej.

§ 17.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7E, 15E**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny stacji transformatorowych SN/nn;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w formie kontenerowej,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy 0-0,5,
 - c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 50 %,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do działki budowlanej – 30%,
 - e) wysokość obiektu do 3m,
 - f) dach płaski lub czterospadowy o kącie nachylenia do 20°;
- 3) dla terenu nie ustala się stawki procentowej, stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8ZN**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zieleni objęty formą ochrony zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
 - b) dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu, z wyłączeniem stanowiska archeologicznego i strefy ochrony konserwatorskiej,
 - c) dopuszcza się urządzenie zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej dla mieszkańców miasta;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) teren znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000,
 - b) dla znajdującego się w terenie stanowiska archeologicznego i jego strefy ochronnej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 uchwały,
 - c) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie drogi dojazdowej do oczyszczalni ścieków i terenu oczyszczalni ścieków, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nakaz stosowania nasadzeń z rodzimych gatunków drzew i krzewów,
 - e) dopuszcza się budowę utwardzonych ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych oraz lokalizację obiektów małej architektury poza terenem stanowiska i jego strefy ochronnej,

- f) w granicach terenu znajduje się główny kolektor sanitarny doprowadzający ścieki komunalne do oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu – w pasie o szerokości do 2 m od osi kolektora zakazuje się prowadzenia upraw rolnych;
 - g) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 3) dla terenu nie ustala się stawki procentowej, stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10KDD, 11KDD, 12KDD**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych - dojazdowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się następujące szerokości pasów drogowych:
 - w terenach 11KDD, 12KDD - 15 m,
 - w terenie 10KDD wydziela się pas terenu od 4,5 m do 10 m, który łącznie z terenem znajdującym się poza granicami planu utworzy drogę o szerokości 15 m,
 - b) dopuszcza się makroniwelację zgodnie z następującymi ustaleniami:
 - dopuszcza się obniżenie poziomu terenu, w zakresie niezbędnym do dopasowania poziomu gruntu do terenów sąsiednich, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 20 lit. 1,
 - zakazuje się podwyższania istniejącego poziomu terenu,
 - przy zmianie ukształtowania terenu należy projektować stoki o łagodnym nachyleniu maksymalnie do 30°,
 - c) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 3) dla terenów nie ustala się stawki procentowej, stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13MW/U i 14MW/U**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:
 - a) usługi należy lokalizować wyłącznie w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej,
 - b) dopuszcza się garaże w kondygnacjach podziemnych budynków o funkcji mieszkaniowej lub jako osobne parkingi podziemne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-0,7,
 - b) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 25 %,
 - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do działki budowlanej – 40%,
 - d) wysokość budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych:
 - w terenie 13MW/U do 7,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - w terenie 14MW/U do 10,5 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - e) maksymalna wysokość posadowienia parteru 0,6 m n.p.t. mierzona przed głównym wejściem do budynku,
 - f) nakaz stosowania jasnej, pastelowej kolorystyki elewacji, zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji,

- g) dopuszcza się do wykończenia elewacji stosowanie materiałów naturalnych jak drewno, cegła, kamień itp.,
 - h) nakaz utrzymania jednolitego wystroju elewacji wszystkich budynków w zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - i) dachy płaskie,
 - j) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dopuszcza się makroniwelacje zgodnie z następującymi ustaleniami:
 - dopuszcza się obniżenie poziomu terenu maksymalnie do rzędnej 47 m n.p.m.,
 - zakazuje się podwyższania istniejącego poziomu terenu,
 - przy zmianie ukształtowania terenu należy projektować stoki o łagodnym nachyleniu maksymalnie do 30° oraz uwzględnić ustalenia zawarte w lit. l,
 - l) w terenie wyznaczono pas terenu na przedłużeniu ul. Kusocińskiego, stanowiący oś widokową na zamek, dla którego ustala się:
 - zakaz lokalizowania zabudowy oraz sadzenia drzew,
 - nakazuje się budowę ciągu pieszego lub pieszo-jezdnego, przy zachowaniu istniejącego ukształtowania terenu (najwyższa rzędna 52 m n.p.m.), stanowiącego ogólnodostępny element zagospodarowania projektowanego zespołu zabudowy,
 - m) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów gospodarczych lokalizowanych na czas budowy;
 - n) przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej znajdującej się poza granicami planu nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m;
- 3) dla terenu przyjmuje się ochronę przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) dla terenu nie ustala się stawki procentowej, stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16MN**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (powiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującej się poza obszarem objętym zmianą planów).
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6,
 - b) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki - 25%,
 - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do działki budowlanej - 40%,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych do 7,5 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - e) wysokość zabudowy gospodarczo-garażowej do 4,5 m,
 - f) maksymalna wysokość posadowienia parteru 0,6 m n.p.t. mierzona przed głównym wejściem do budynku,
 - g) dachy płaskie,
 - h) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji,
 - i) zabudowa w granicach jednej działki o ujednoliconej kolorystyce elewacji,
 - j) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy z drogą dojazdową,
 - k) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów gospodarczych lokalizowanych na czas budowy;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m²;
- 4) nie ogranicza się wielkości minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej z przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację, a także wydzielanej celem powiększenia działki sąsiedniej;
- 5) dla terenu nie ustala się stawki procentowej, stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 22.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w stosunku do terenów objętych zmianą tracą moc ustalenia wynikające z uchwał:

- 1) 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 miasta (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010, Nr 112, poz. 2167);
- 2) Nr XVII/119/12 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 lutego 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Gniew (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2012, poz. 1256).

§ 23.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gniew.

§ 24.

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

§ 25.

Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 30 sierpnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Gniew.**

Rada Miejska w Gniewie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Gniew

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 11 lipca 2017 r. do 2 sierpnia 2017 r. oraz we wskazanym terminie składania uwag tj. do dnia 17 sierpnia 2017 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu.

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

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) zadania własne gminy. W granicach planu zaplanowano budowę dróg publicznych-dojazdowych oznaczonych w projekcie planu symbolami 10KDD, 11KDD i 12KDD oraz budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w pasach drogowych w/w dróg, celem zapewnienia przyłączenia terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, służyć będą zapisy wieloletniego planu inwestycyjnego;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu wieloletniego planu inwestycyjnego;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Uzasadnienie

Zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr XXII/169/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plan został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1043) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Opracowaniem objęto obszar opowierzchni 21,61 ha. W granicach obszaru objętego planem znalazła się północno-wschodnia część miasta. Zmianą objęto tereny upraw rolnych, zieleni nierządzonej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny usług oświaty, sportu, rekreacji, kultury, zdrowia. Zmiana planów wyznacza następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MW/U –tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- 2) MN/U –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 3) MN –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) ZN –tereny zieleni objętej formą ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 5) KDD –tereny dróg publicznych –dojazdowych,
- 6) KDW –tereny dróg wewnętrznych,
- 7) E –tereny stacji transformatorowych SN/nn.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew przyjętych uchwałą Nr XLII/271/14 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 stycznia 2014 r., zmienionych uchwałami Nr VII/41/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 25 marca 2015 r., Nr XI/72/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r., Nr XXII/167/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 czerwca 2016 r., Nr XXIV/183/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 września 2016 r., Nr XXVI/208/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 listopada 2016 r.

Studium wyznacza następujące kierunki rozwoju dla terenów objętych zmianą planów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
- 3) tereny zieleni urządzonej.

Obecnie, dla wskazanego terenu, obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałami:

1) 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 miasta (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010, Nr 112, poz. 2167);

2) Nr XVII/119/12 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 lutego 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Gniew (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2012, poz. 1256).

Zmiana planów miała na celu:

- 1) zmianę przeznaczenia części terenów rolnych pod projektowaną zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową;
- 2) zmianę przeznaczenia terenu usług publicznych na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Plan spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

- 1) **Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

W uchwale określono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony historycznego krajobrazu miasta Gniew. Wskazano m.in. ograniczenia w zakresie powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, geometrii dachów, możliwości wykorzystania materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki elewacji i dachów. Zawarte w uchwale ustalenia zapewniają utrzymanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar objęty opracowaniem obecnie jest niezabudowany. Część obszaru położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej panoramy miasta Gniew. Dla projektowanej zabudowy określono parametry zabudowy, w tym również materiały i kolorystykę materiałów wykończeniowych celem utrzymania walorów architektonicznych i krajobrazowych panoramy Gniewu. Ustalenia ograniczają wysokość budynków, celem utrzymania starej części miasta z zamkiem, jako dominanty w panoramie miasta. Wprowadzono dopuszczenie makroniwelacji, na zasadach określonych w ustaleniach planu, celem utrzymania istniejących walorów krajobrazowych terenu.

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

Z uwagi na położenie obszaru objętego planem w granicach administracyjnych miasta, nie ma potrzeby uzyskiwania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. Obszar objęty opracowaniem leży poza granicami głównych zbiorników wód podziemnych.

W granicach obszaru planu występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie ustawy o ochronie przyrody, tj. obszar Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Dolnej Wisły” PLB040003 oraz Gniewski Obszar Chronionego Krajobrazu. Dla wymienionych obszarów obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

Ponadto w granicach obszaru objętego planem wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, a także zakaz prowadzenia innych usług, które mogą powodować uciążliwości dla istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej.

Dla zachowania właściwych stosunków wodnych wprowadzono nakaz zachowania lub przełożenia drenaży w sposób zapewniający spójność systemu melioracji całego obszaru objętego planem.

Ochronę środowiska zapewnia również nakaz przyłączenia budynków do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach planu znajduje się stanowisko archeologiczne – grodzisko wczesnośredniowieczne wpisane do rejestru zabytków, dla którego wyznaczono strefę ochrony i określono zasady ochrony konserwatorskiej.

Część obszaru objętego opracowaniem objęto strefą ochrony historycznej panoramy miasta Gniew podlegającej ochronie od strony Wisły z jej prawego brzegu oraz od strony południowej z drogi krajowej nr 91. Dla strefy ustalono zasady ochrony, w tym m.in. parametry zabudowy uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zapewniające ochronę dziedzictwa kulturowego.

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

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych wynikają z przepisów odrębnych.

W uchwale określona została wymagana liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wprowadzono pasy zieleni izolacyjnej od strony oczyszczalni ścieków, zaprojektowano odpowiednie szerokości dróg zapewniające bezpieczeństwo dla ruchu kołowego i pieszego.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium oraz uwarunkowaniami terenu w obszarze objętym planem umożliwiono rozwój zabudowy. Ustalenia uchwały zapewniają ochronę wartościowych elementów takich jak np. grodzisko i historyczna panorama miasta, dzięki czemu zagwarantowano wzrost walorów ekonomicznych przestrzeni po realizacji zapisów planu.

7) Prawo własności.

Ustalenia planu określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Plan uwzględnia wnioski właściciela gruntów w sprawie zmiany przeznaczenia części terenów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

8) Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania planu nie ma zlokalizowanych linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa.

9) Potrzeba interesu publicznego.

W planie uwzględniono potrzeby interesu publicznego przez ochronę wartości przyrodniczych oraz zabytków, w szczególności ochronę historycznej panoramy miasta Gniew i przedłużenie osi widokowej na zamek, a także wydzielenie terenów dróg publicznych oraz terenów infrastruktury technicznej.

10) Potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej. Projektuje się budowę dwóch stacji transformatorowych SN/nn. W granicach obszaru objętego planem znajduje się kolektor sanitarny odprowadzający ścieki z terenu miasta do oczyszczalni, dla którego wprowadzono ustalenia zapewniające jego ochronę.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie opracowania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu przez możliwość składania wniosków, wglądu do projektu zmiany planów oraz składania uwag.

Burmistrz Miasta i Gminy Gniew zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu. W obwieszczeniu z dnia 1.08.2016 r. wyznaczono termin składania wniosków do 31.08.2016 r. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 11.07.2017 r. do 2.08.2017 r. Dnia 19.07.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 17.08.2017 r. Do projektu nie wniesiono żadnych uwag.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Burmistrz na każdym etapie procedury planistycznej zapewnił jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem zmiany planów w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Gniew, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w § 12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Obszar jest położony w pobliżu wodociągu komunalnego. Istniejąca i projektowana sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Gniew ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył 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.

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planów miejscowych podjęto na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Gniew m.in. w związku z potrzebą zmiany przeznaczenia gruntów stanowiących mienie komunalne.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) rozwój zabudowy w sąsiedztwie drogi powiatowej;
- 2) z uwagi na wielkość miasta, na jego terenie nie funkcjonuje transport publiczny, najdalej położone tereny objęte opracowaniem położone są w odległości 1,1 km od centrum miasta, co oznacza, że czas potrzebny do przejścia tej drogi pieszo wynosi ok. 10 min.;
- 3) ustalenia planu gwarantują bezpieczeństwo dla ruchu pieszego i rowerowego przez zaprojektowane drogi o odpowiednich szerokościach umożliwiających budowę chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) projektuje się rozwój zabudowy jako kontynuację osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego i jednorodzinne o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gniew.

Dla Miasta i Gminy Gniew przyjęto uchwałę 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 wymienionej uchwale Rada Miejska stwierdza, że uchwała Nr XVII/119/12 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 lutego 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Gniew (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2012, poz. 1256) jest aktualna oraz że 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 miasta (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010, Nr 112, poz. 2167) jest częściowo nieaktualna i wymaga zmian.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenie zmiany planu, wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej oraz ewentualna sprzedaż spowoduje wzrost wpływów podatkowych od gruntów. Realizacja ustaleń planu, czyli zabudowa gruntów spowoduje dalszy wzrost wpływów podatkowych naliczanych od powierzchni użytkowej budynków.

Jak wynika z analizy zmian funkcji terenów prognozuje się wpływy z opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży gruntów w okresie pięciu lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego.

Gmina może uzyskać znaczący dochód w przypadku sprzedaży gruntów (ok. 3 ha). Gmina poniesie niewielkie koszty wykupienia gruntów na cele publiczne (ok. 0,3 ha).

Realizacja założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach obszaru planu obejmuje inwestycje z dziedziny infrastruktury technicznej (budowę dróg publicznych - dojazdowych wraz z siecią kanalizacji deszczowej oraz budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w pasach drogowych w/w dróg) należące do zadań własnych gminy.