

UCHWAŁA NR XXXII/275/2008
RADY MIEJSKIEJ GNIEWKOWO

z dnia 19 grudnia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 65/6, 66/9, 72/3, 112/1 w Gniewkowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41; z 2004 r. Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319; z 2006 r. Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880), Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1 Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewkowo uchwalonego uchwałą nr XXXI/270/2008 Rady Miejskiej Gniewkowo z dnia 25 listopada 2008 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 65/6, 66/9, 72/3, 112/1 w Gniewkowie.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- a) rysunek planu w skali 1:2000 jako załącznik nr 1 do uchwały,
- b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie ich realizacji, jako załącznik nr 2 do uchwały,
- c) ustalenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów - nakazy, zakazy i warunki.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3. W realizacji miejscowego planu, oprócz ustaleń przepisów zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy szczególne wraz z aktami wykonawczymi i odrębnymi.

§ 4. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 5. Na rysunku planu obowiązują:

1. granica obszaru objętego planem,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
3. nieprzekraczalne linie zabudowy,
4. symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2

Ogólne ustalenia planu

§ 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach planu wyznacza się tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – MN/U,
 - c) zabudowy produkcyjno – usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej, o symbolu – P/U/M,
 - d) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz produkcji, składów i magazynów, o symbolu – MN/U/P,
 - e) infrastruktury technicznej – telekomunikacja, o symbolu – T,
 - f) infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o symbolu – E,
 - g) dróg publicznych, o symbolu - KD,
 - h) dróg publicznych, ciąg pieszojezdny, ścieżki rowerowej, o symbolu - KDX,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, w sposób umożliwiający zharmonizowanie obiektów z otaczającym krajobrazem,
- 2) w granicach nowo wydzielonej działki budowlanej terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego obowiązuje zabudowa wyłącznie jednym budynkiem mieszkalnym,
- 3) ogrodzenie działek ażurowe - zaleca się żywopłoty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:
 - a) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,
- 2) usuwanie drzew i krzewów, wymagające jest stosownego zezwolenia, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku: uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, realizacji docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :
w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt zabytkowy prace ziemne należy wstrzymać do momentu wykonania i udokumentowania badań archeologicznych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wymagana szczególna dbałość o wysoką jakość estetyczną elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, m.in. obiektów małej architektury, oświetlenia, w zakresie wykonania nawierzchni, itp.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych,
- 2) z uwagi na sąsiedztwo budynków mieszkalnych z drogą krajową nr 15 należy zapewnić obiektom skuteczne zabezpieczenia i odpowiednią ochronę, o której mowa w art. 325 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami), szczególnie dotyczy to nowych inwestycji, na terenach dotąd nie zabudowanych, narażonych na uciążliwości w zakresie klimatu akustycznego.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: na terenie objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) podziału na działki budowlane dokonywać można wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz zgodnie z zasadami podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu,
- 2) dopuszcza się możliwość łączenia projektowanych działek budowlanych w większe nieruchomości gruntowe funkcjonujące jako jedna działka budowlana – z zachowaniem dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasady budowy wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji,
- 3) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji,
- 4) obowiązuje wydzielenie dostatecznej ilości miejsc parkingowych dla terenów produkcyjno – usługowych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, nawierzchnię parkingów należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu,
- 5) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 7) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci,
- 8) odprowadzanie wód opadowych do gruntu: w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy produkcyjno – usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oraz parkingów i komunikacji do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu,
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) obsługa zabudowy z przewidywanej rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia gazu ziemnego lub za pomocą indywidualnych zbiorników na gaz płynny,
 - b) zaopatrzenie w paliwo gazowe (gaz ziemny wysokometanowy) możliwe będzie w przypadku spełnienia technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia na warunkach gestora sieci zgodnie z wymogami ustawy „Prawo energetyczne”,
- 10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw ekologicznych, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach gestora sieci,

- b) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,

12) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
- b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych,
- c) w zakresie telefonii komórkowej; dopuszcza się możliwość lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowych wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem T,

13) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:

- a) gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany na miejsce wskazane przez Urząd Miejski,
- b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zabrania się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

12. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych: nie przewiduje się.

13. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych – 0 %;
- 2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30%.

Rozdział 3

Zasady zagospodarowania obowiązujące dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „A”

§ 7. Teren oznaczony symbolem MN/U przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) oraz maksymalnie 9,0m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do szczytu dachu,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 3) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu 25° do 50°,

- 4) dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym funkcji usługowej z zastrzeżeniem, że uciążliwość prowadzonej działalności nie może negatywnie wpływać na funkcję mieszkalną,
- 5) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku nie może przekraczać 30%,
- 6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych,
- 7) wysokość wolnostojących budynków garażowo – gospodarczych maksymalnie 5,0m,
- 8) obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi oznaczonej w planie symbolem KD,
- 9) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenu oznaczonego w planie symbolem KDX,
- 10) minimum 60% powierzchni działki biologicznie czynna (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 11) z uwagi na sąsiedztwo budynków mieszkalnych z drogą krajową nr 15, do obowiązków inwestora należy zapewnienie obiektom skutecznego zabezpieczenia i odpowiedniej ochrony akustycznej, o której mowa w art. 325 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).

§ 8. Teren oznaczony symbolem E przeznacza się na cele infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) lokalizacja stacji wolno stojącej (kontenerowej),
- 2) dopuszcza się lokalizację słupowej stacji transformatorowej,
- 3) obowiązuje wysokość zabudowy równa jednej kondygnacji nadziemnej,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 5,0 m,
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych.

§ 9. Teren oznaczony symbolem **KD** przeznacza się na cel dróg publicznych – poszerzenie istniejącej drogi publicznej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) poszerzenie istniejącej drogi publicznej do szerokości 5,0m od osi drogi istniejącej,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,

- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu; dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci,
- 6) obowiązuje zakaz bezpośrednich włączeń komunikacyjnych do drogi krajowej nr 15,
- 7) obowiązuje zakaz zjazdu na drogę krajową nr 15 dla terenu drogi, w której liniach rozgraniczających będzie teren przeznaczony symbolem KD.

§ 10. Teren oznaczony symbolem **KDX** przeznacza się na cel dróg publicznych, ciągu pieszojezdnego, ścieżki rowerowej:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją ciągu pieszo jezdnego,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość minimum 6,0m w liniach rozgraniczających,
 - b) dopuszcza się realizację ciągu pieszojezdnego w układzie jednoprzestrzennym,
 - c) dopuszcza się budowę ciągu pieszojezdnego,
 - d) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną ciągu pieszojezdnego – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy ciągu pieszo jezdnego w porozumieniu z gestorami sieci.
- 3) zakaz bezpośrednich włączeń komunikacyjnych do drogi krajowej nr 15,
- 4) obowiązuje zakaz zjazdu na drogę krajową nr 15 dla terenu drogi, w której liniach rozgraniczających będzie teren przeznaczony symbolem KD1.

Rozdział 4

Zasady zagospodarowania obowiązujące dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „B”

§ 11. Tereny oznaczone symbolami **MN1, MN2 i MN3** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) oraz maksymalnie 9,0m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do szczytu dachu,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 3) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu 25° do 50° w kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub w kolorze grafitowym,
- 4) dla modernizacji i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych od 3° do 50°,
- 5) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym lub szeregowym z zastrzeżeniem, że zabudowę bliźniaczą lub szeregową należy realizować dla całej jednostki pokazanej w planie – MN1 lub MN2 lub MN3,