

**UCHWAŁA NR XXXVI/231/2013
RADY MIEJSKIEJ W GNIEWKOWIE**

z dnia 29 października 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu znajdującego się w miejscowości
Gniewkowo w rejonie ul. Nowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r poz. 594, 645) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405), Rada Miejska uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewkowo uchwalonego uchwałą nr XIX/124/2012 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 30 maja 2012r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu znajdującego się w miejscowości Gniewkowo w rejonie ul. Nowej.

§ 2. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 jako załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) lista nieuwzględnionych uwag oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 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.

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

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

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

§ 7. Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej "A",
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

**Rozdział 2.
Ogólne ustalenia planu**

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

§ 9. Przeznaczenie terenów:

1. w granicach planu wyznacza się tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – MN/U,
- 3) zabudowy usługowej, o symbolu – U,
- 4) usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – U/MN,
- 5) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – MW,
- 6) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o symbolu – E,
- 7) zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- 8) parkingów, o symbolu – Kp,
- 9) dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- 10) drogi wewnętrznej, o symbolu – KDW,
- 11) ciągu pieszojezdnego, o symbolu – KX,

2. obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 10. 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.

§ 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:

- 1) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu,
- 2) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych.

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

1. w części terenu objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej „A”; na obszarze strefy wymagane jest:

- 1) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetę zespołu miejskiego,
- 2) zachowanie charakteru wnętrza urbanistycznych,
- 3) dostosowanie nowej wprowadzanej w obszarze zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów wraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 4) usuwanie obiektów dysharmonizujących,
- 5) uporządkowanie zapleczy działek z zachowaniem wartościowej zabudowy historycznej i likwidacji zabudowy bezwartościowej,
- 6) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego poprzez nawiązanie do historycznego programu mieszkaniowo-usługowego i eliminacja funkcji uciążliwych,
- 7) działalność budowlaną na obszarze strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

2. cały teren objęty planem miejscowym, z wyłączeniem części objętej strefą „A”, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” na obszarze strefy wymagane jest:

- 1) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetę zespołu miejskiego,

- 2) dostosowanie nowej, wprowadzanej w obszarze zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów wraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 3) usuwanie obiektów dysharmonizujących,
- 4) działalność budowlaną na obszarze strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

3. w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na obiekt, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 13. 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.

§ 14. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- 2) adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty na warunkach dotyczących nowej zabudowy, w zakresie parametrów technicznych budynku,
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do $\pm 15\%$,
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy,
- 5) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połaci dachowych uwzględniając dotychczasową kolorystykę, pokrycie dachu oraz kąt nachylenia połaci dachowych z tolerancją do $\pm 10^\circ$,
- 6) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji uwzględniając dotychczasowe funkcje.

§ 15. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: na terenie objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie.

§ 16. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

§ 17. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: według ustaleń szczegółowych.

§ 18. 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) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 6) zasady obsługi w zakresie kanalizacji komunalnych: odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

7) odprowadzanie wód opadowych:

- a) do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z terenów dróg, parkingów oraz innych powierzchni zanieczyszczonych do kanalizacji deszczowej: do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz - obsługa zabudowy z istniejącej lub przewidywanej rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,

10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie istniejących, przebudowywanych i modernizowanych budynków mieszkalnych i usługowych z istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - b) w pierwszym etapie realizacji projektowanych obiektów, zasilanie z linii kablowych niskiego napięcia wyprowadzonych ze stacji transformatorowych „Gniewkowo Polna” i „Gniewkowo Kościelna” po dostosowaniu stacji do zwiększonego poboru mocy; docelowo zasilanie ze stacji projektowanej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 14E,
 - c) dla zasilania zabudowy jednorodzinnej i usługowej na terenach ogrodzonych, linie kablowe niskiego napięcia prowadzić poprzez złącza kablowo-pomiarowe lokalizowane w linii ogrodzenia działek z dostępem do drogi publicznej, a dla zasilania zabudowy wielorodzinnej i usługowej na terenach nie ogrodzonych poprzez złącza kablowe zabudowane przy szczytowych ścianach budynków,
 - d) w przypadku zagospodarowania terenów zabudowy usługowej przez jednego lub kilku inwestorów o znacznym zapotrzebowaniu mocy dopuszcza się budowę stacji transformatorowych abonenckich lokalizowanych na działkach inwestorów i zasilanych abonenckimi liniami średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) projektowane linie kablowe średniego i niskiego napięcia należy układać w istniejących i projektowanych drogach publicznych oraz terenach ogólnodostępnych; dopuszcza się realizację uzbrojenia elektroenergetycznego w niepublicznych drogach wewnętrznych pod warunkiem wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych przez właściciela lub właścicieli drogi wewnętrznej z gestorem sieci dla ułożenia linii kablowych oraz zapewnienia służbom eksploatującym i konserwującym dostępu do tych sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 11) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 12) zasady obsługi w zakresie odpadów: gromadzenie odpadów w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zabrania się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów związanych z organizacją placu budowy,
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach,
- 3) ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – nie dotyczy.

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

§ 21. 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.
Ustalenia szczegółowe - zasady zagospodarowania obowiązujące

na poszczególnych terenach objętych planem

§ 22. Teren oznaczony symbolem **1U/MN** przeznacza się na cel usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację maksymalnie dwukondygnacyjnych budynków usługowych,
- 2) wysokość realizowanej zabudowy usługowej maksymalnie 9,0m,
- 3) dachy budynków usługowych o nachyleniu 15° do 45° w kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub w kolorze grafitowym,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunty, wody podziemne powierzchniowe, powietrze oraz stan akustyczny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się lokalizację w projektowanych budynkach usługowych funkcji mieszkalnej z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może negatywnie wpływać na funkcję mieszkalną z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 6) powierzchnia funkcji mieszkalnej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej projektowanego budynku usługowego,
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0m,
- 8) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu 15° do 45° w kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub w kolorze grafitowym,
- 9) dopuszcza się budowę budynków garażowo-gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,
- 10) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni ozdobna),
- 11) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy (powierzchnia całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) od minimum 0,1 do maksimum 1,6,
- 13) z uwagi na sąsiedztwo budynków mieszkalnych z drogą krajową nr 15 należy dostosować projektowaną zabudowę do wymogów przepisów odrębnych,
- 14) posadowienie elementów reklamy wizualnej zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy,
- 15) zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej,
- 16) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 23. Teren oznaczony symbolem **2MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0m,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 3) dachy o nachyleniu 30° do 50°,
- 4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzielaniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 6) minimum 60% powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),

- 7) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy (powierzchnia całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) od minimum 0,1 do maksimum 0,8,
- 9) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha.

§ 24. Teren oznaczony symbolem 3MN przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0m
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 3) dachy o nachyleniu 30° do 50°,
- 4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu.
- 6) minimum 60% powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 7) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy (powierzchnia całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) od minimum 0,1 do maksimum 0,8.

§ 25. Teren oznaczony symbolem 4MN/U przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0m,
- 2) dachy o nachyleniu 25° do 50°,
- 3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,
- 4) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała negatywnie na funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej projektowanego budynku mieszkalnego,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, powietrze oraz stan akustyczny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej,
- 8) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 7,0m,
- 9) strefa uciążliwości usług nie może negatywnie wpływać na funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 10) minimum 60 % powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zielen użytkowa lub ozdobna),
- 11) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy (powierzchnia całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) od minimum 0,1 do maksimum 1,5,
- 13) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,

- 14) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 26. Teren oznaczony symbolem 5U przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację budynków usługowych z zapleczem gospodarczym,
- 2) wysokość zabudowy usługowej do czterech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 15,0m,
- 3) dachy o nachyleniu 1,5° do 45°,
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 5) obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, powietrze oraz stan akustyczny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 7) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 8) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 9) minimum 10 % powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 10) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy (powierzchnia całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) od minimum 0,1 do maksimum 2,5,
- 12) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,08 ha,
- 13) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 27. Teren oznaczony symbolem 6ZP przeznacza się na cel zieleni urządzonej:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
- 2) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 15 Toruń – Inowrocław.

§ 28. Tereny oznaczone symbolami 7Kp, 10Kp i 11Kp przeznacza się na cel parkingu - samochodów osobowych:

- 1) dopuszcza się modernizację parkingu w tym lokalizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej,
- 2) nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu.

§ 29. Teren oznaczony symbolem 8U/MN przeznacza się na cel usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację maksymalnie dwukondygnacyjnych budynków usługowych,
- 2) wysokość realizowanej zabudowy usługowej maksymalnie 9,0m,
- 3) dachy budynków usługowych o nachyleniu 15° do 45° w kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub w kolorze grafitowym,
- 4) strefa uciążliwości usług nie może negatywnie wpływać na funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,

- 5) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunty, wody podziemne powierzchniowe, powietrze oraz stan akustyczny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 6) dopuszcza się lokalizację w projektowanych budynkach usługowych funkcji mieszkalnej z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może negatywnie wpływać na funkcję mieszkalną z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 7) powierzchnia funkcji mieszkalnej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej projektowanego budynku usługowego,
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0m,
- 9) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu 15° do 45° w kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub w kolorze grafitowym,
- 10) dopuszcza się budowę garaży z ewentualnym wydzielaniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,
- 11) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni ozdobna),
- 12) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy (powierzchnia całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) od minimum 0,1 do maksimum 2,5,
- 14) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 30. Teren oznaczony symbolem **9ZP** przeznacza się na cel zieleni urządzonej:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
- 2) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 15 Toruń – Inowrocław.

§ 31. Teren oznaczony symbolem **12MW** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do trzech kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 12,0m,
- 2) dachy projektowanych budynków o nachyleniu 15° do 35°,
- 3) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
- 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
- 5) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,10 ha,
- 6) minimum 30 % powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 7) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy (powierzchnia całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) od minimum 0,1 do maksimum 2,5.

§ 32. Teren oznaczony symbolem **13MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych oraz maksymalnie 9,0m
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 3) dachy o nachyleniu 30° do 50°,

- 4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu.
- 6) minimum 60% powierzchni działki należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna),
- 7) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy (powierzchnia całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej) od minimum 0,1 do maksimum 1,5.

§ 33. Teren oznaczony symbolem **14E** przeznacza się na cel infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

§ 34. Teren oznaczony symbolem **KD-D1** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) obowiązuje zakaz realizacji zjazdu na drogę krajową nr 15,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 35. Teren oznaczony symbolem **KD-D2** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m – jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 36. Tereny oznaczone symbolami **KD-D3** i **KD-D4** przeznacza się na cel dróg publicznych dojazdowych; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m – jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,

c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 37. Teren oznaczony symbolem **KD-D5** przeznaczona się na cel drogi publicznej dojazdowej - poszerzenie drogi istniejącej; obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem.

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi.

3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,

4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 38. Teren oznaczony symbolem **KDW** przeznaczona się na cel drogi wewnętrznej; obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,

c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 39. Teren oznaczony symbolem **KX** przeznaczona się na cel ciągu pieszojezdnego:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,

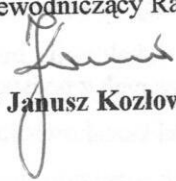
c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gniewkowa.

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

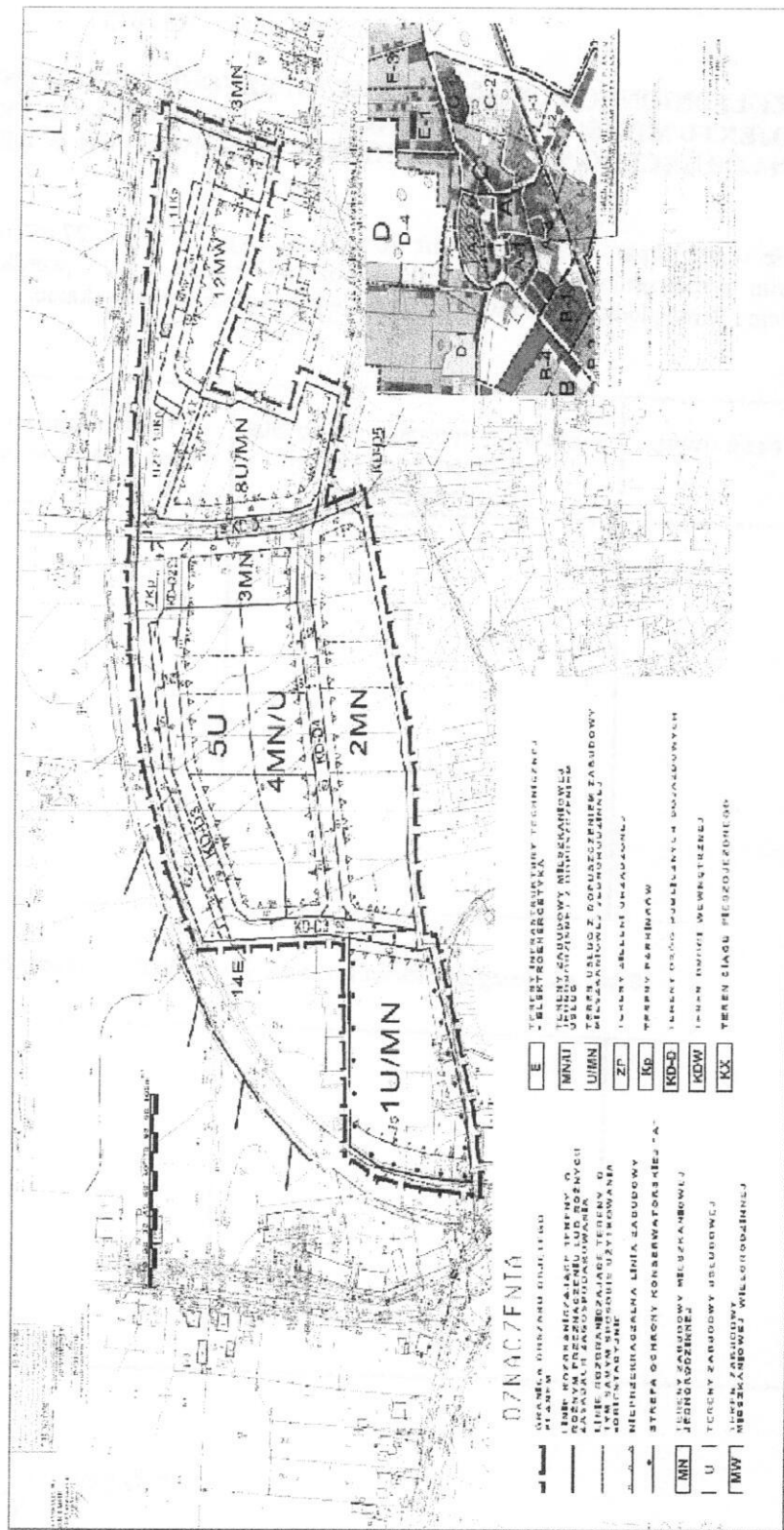

mgr Janusz Kozłowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/231/2013

Rady Miejskiej w Gniewkowie

z dnia 29 października 2013 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu znajdującego się w miejscowości Gniewkowo w rejonie ul. Nowej Skala 1:1000



PRZEWODNICZĄCY RADY

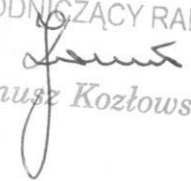
[Signature]
mgr Józef Kozłowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/231/2013
Rady Miejskiej w Gniewkowie
z dnia 29 października 2013 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ORAZ ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
TERENU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W MIEJSCOWOŚCI GNIEWKOWO W REJONIE UL. NOWEJ.**

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) przedkłada się Radzie Miejskiej w Gniewkowie listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi
Brak nieuwzględnionych uwag do projektu przedmiotowego planu				

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Janusz Kozłowski

ROZSTRZYGNĘCIE

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA DOTYCZY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W MIEJSCOWOŚCI GNIEWKOWO W REJONIE UL. NOWEJ.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Gniewkowie określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:

- a) **drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym, urządzeniami infrastruktury technicznej, oświetleniem, ścieżkami rowerowymi, zielenią towarzyszącą i odpowiednim zabezpieczeniem technicznym zmniejszającym uciążliwość komunikacyjną w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska; modernizacja istniejących zjazdów oraz budowa nowych połączeń komunikacyjnych z terenu objętego planem miejscowym, prace związane z utrzymaniem i modernizacją parkingów, realizacja małej architektury związanej z funkcją drogową,**
- b) **urządzenia elektroenergetyczne; budowa linii kablowych nn i Sn dla obsługi projektowanych inwestycji, modernizacja i budowa stacji transformatorowej,**
- c) **sieci i urządzenia wodno – kanalizacyjne oraz gazowe; utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno – kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych podłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych,**
- d) **sieć telekomunikacyjna; podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej linii telekomunikacyjnej.**

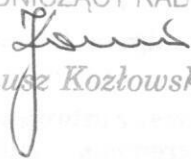
2. Sposób realizacji inwestycji:

- a) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu znajdującego się w miejscowości Gniewkowo w rejonie ul. Nowej, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewkowo.
- b) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m. in. ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 907 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. po. 260), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.). Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.). Sposób realizacji inwestycji wynikać będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

- a) Realizacja inwestycji drogowych, parkingów oraz z zakresu zieleni urządzonej publicznej będzie finansowana przez budżet gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, m. in. ustawą z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) oraz z ustawą z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2005 r. Nr 267 poz. 2251 z późn. zm.).
- b) Finansowanie inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną będzie realizowana ze środków finansowych przedsiębiorstwa energetycznego posiadającego wymaganą koncesję oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami energii na warunkach określonych przez gestorów sieci.
- c) Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123 poz. 858 z późn. zm.) ze środków budżetu gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

PRZEWODNICZĄCY RADY


mgr Janusz Kozłowski

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały nr XVI/113/2012 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 29 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu znajdującego się w miejscowości Gniewkowo w rejonie ul. Nowej.

Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalno-prawny sporządzenia planu miejscowego określony w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Po uzyskaniu przewidzianych ustawą uzgodnień i opinii projekt planu był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu, w trakcie którego zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewkowo (uchwała nr XIX/124/2012 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 30 maja 2012r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewkowo).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załącznik do uchwały.

Niniejsza uchwała zawierająca projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi wypełnienie uchwały nr XVI/113/2012 i zamyka tryb formalno-prawny obowiązujący przy sporządzeniu planu.

W tej sytuacji wywołanie uchwały jest uzasadnione. Inicjatorem wywołania uchwały jest Burmistrz Gniewkowa.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Janusz Kozłowski

Sporządziła:

Magdalena Kłosowska