



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 6 października 2016 r.

Poz. 3300

UCHWAŁA NR XXIII/175/16 RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 31 sierpnia 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wzgórza zamkowego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2016 r., poz. 778), Uchwały Nr XIX/146/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wzgórza zamkowego, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew uchwalonego uchwałą Nr XI/72/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r., uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wzgórza zamkowego, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego - zwany dalej rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) obszar wpisany do rejestru zabytków – Zespół Zamkowy w Gniewie – Nr-130;
- 7) granica obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) strefa ochrony archeologicznej (cały obszar planu);
- 9) gniewski obszar chronionego krajobrazu (cały obszar planu);

- 10) zieleń wysoka projektowana;
- 11) obiekt przeznaczony do rozbiórki;
- 12) wymiarowanie.

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

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2016 r., poz. 778);
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia zabudowy podstawowej bryły budynków wymagana w projekcie budowlanym, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli, linia ta nie dotyczy elementów obiektów budowlanych, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu lub usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,5 m ponad poziomem terenu i opierają się na częściach obiektu budowlanego znajdujących się na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy; takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp. wskazane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowoprojektowanych budynków;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, w sposób określony ustaleniami planu;
- 8) zespole zamkowym - należy przez to rozumieć obszar zamku założonego w średniowieczu mieszczący w swych granicach Wzgórze Zamkowe wraz z Fosami i Podzamczem.

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

§ 3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej z zakresu kultury, turystyki, oświaty, rzemiosła, nauki, gastronomii, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, ciągi piesze oraz rowerowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się realizację dróg wewnętrznych jako utwardzonych,
 - c) ustala się zakaz realizacji nośników reklamowych, nie związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w danym obiekcie i jego funkcją,
 - d) dopuszcza się realizację szyldów oraz tablic informacyjnych zharmonizowanych z historycznym otoczeniem wzgórza zamkowego oraz historyczną zabudową wykonanych w technologii metaloplastyki o powierzchni do 0,6 m²,
 - e) ustala się wymóg utrzymania i kontynuacji przestrzennej odrębności i tożsamości kulturowej zespołu zamkowego.

- f) ochronie podlega czynna i bierna ekspozycja zespołu zamkowego, ustala się wymóg harmonijnego wpisania się nowych inwestycji (budowa, przebudowa) w panoramę i sylwetę miasta oraz zespołu zamkowego,
- g) ustala się obowiązek realizacji zieleni wysokiej projektowanej zgodnie z rysunkiem planu, dobór gatunków zieleni dostosować do miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego, a także do wymogów konserwatorskich w zakresie kształtowania otoczenia zabytku,
- h) dopuszcza się rozbiórkę obiektu wskazanego na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) obszar planu w całości położony jest w Gniewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Zakres ochrony na obszarze ustala się zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. i Uchwałą Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim,
- b) obszar planu wchodzi w skład ponadregionalnego korytarza ekologicznego Doliny Dolnej Wisły,
- c) ustala się segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami,
- d) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu:
- a) dla nowych budynków ustala się nakaz harmonijnego wkomponowania w istniejący zespół z chronioną panoramą historyczną i sylwetą,
- b) ustala się zakaz lokalizowania klimatyzatorów oraz urządzeń służących technicznej obsłudze budynku na elewacjach frontowych budynków.
- c) lokalizacja anten satelitarnych, masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń nie może powodować negatywnego wpływu na chronioną panoramę historyczną,
- d) obszar planu znajduje się w strefie ochrony historycznej panoramy i sylwety miasta lokacyjnego oraz zespołu zamkowego. Zakazuje się sytuowania budynków i budowli konkurujących z zabytkowymi dominantami historycznej sylwety miasta lub mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy i historyczną panoramę oraz sylwetę miasta Gniew. Wszystkie przedsięwzięcia budowlane polegające na lokalizacji nowych budynków i budowli, a także na nadbudowie i rozbudowie istniejących budynków, dopuszcza się w oparciu o sporządzone analizy widokowe i wizualizacje nowego lub rozbudowywanego obiektu wraz z otoczeniem z prawego brzegu Wisły oraz z drogi krajowej nr 91, z ujęciem w wizualizacji historycznej panoramy miasta Gniew oraz zespołu zamkowego
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) obszar wpisany do rejestru zabytków – Zespół Zamkowy w Gniewie – Nr-130, podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej dla których obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- b) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu dla którego ustala się:
- nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej zabudowy w zakresie gabarytu, kształtu pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego (tj. gzymsów, cokołów, sztukaterii) rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką,
 - zakaz tynkowania i ocieplania ceglanych elewacji,
 - przy robotach budowlanych na elewacji budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, nakaz renowacji oraz przywrócenia elementów wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego do epoki, w której dany obiekt powstał,
 - ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej, z zachowaniem podziałów lub zachowanych przekazów ikonograficznych,
 - zakaz nadbudowy obiektów chronionych.

- c) obszar planu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej (cały obszar planu) dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami w szczególności konieczności prowadzenia niezbędnych badań archeologicznych,
 - d) ustala się nakaz ochrony historycznych nazw miejsc, budynków i budowli w obszarze planu,
 - e) ustala się nakaz ochrony i wyeksponowania zachowanych relikwów średniowiecznych murów, baszt i bram miejskich.
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) obszar planu stanowi część obszaru przestrzeni publicznej wyznaczonej w celu ochrony tożsamości kulturowej miejsca, utrzymania swoistych i odrębnych właściwości środowiska kulturowego w dokumencie Studium, o którym mowa w § 1 ust. 1,
 - b) ustala się nakaz realizacji przestrzeni przeznaczonych dla komunikacji pieszej w formie dostosowanej do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) ustala się nakaz stosowania jednakowego wyposażenia powtarzalnego takiego jak np. latarnie, ławki, donice kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu, itp. dostosowanego do historycznych i kulturowych walorów przestrzeni.
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,7 – 1,6 działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni terenu,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - dla usług hotelowych i innych turystycznych - 1 mp/1 pokój gościnny;
 - dla innych usług: 2,5 mp/100 m² powierzchni użytkowej.
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 2 - 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16 - 40,
 - f) realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych,
 - g) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków oraz przebudów – dla zabudowy widocznej z drugiej strony rzeki oraz od strony dziedzińca zamkowego ustala się dachy dwuspadowe, dla zabudowy od strony ul. Plac Zamkowy ustala się dachy strome, pozostałe dachy dowolne, w tym z dopuszczeniem dachów płaskich dla nowych budynków;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - dla obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych ustala się wykonanie badań geotechnicznych wraz z badaniami stateczności skarp w przypadku realizacji nowej zabudowy.
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będzie poprzez drogę gminną – ul. Sobieskiego i ul. Zamkową (poza granicami planu).

- b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i autokarów w terenie ogólnego parkingu wyznaczonego dla potrzeb zespołu zamkowego poza granicami niniejszego planu
- c) dopuszcza się parking podziemny.
- d) w liniach rozgraniczających terenu 1U dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej, a także przebudowy istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową.
- e) zaopatrzenie w wodę:
- obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z miejskiego systemu wodociągowego,
 - wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł;
- f) odprowadzenie ścieków wymagane włączenie do kanalizacji sanitarnej, zakaz stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków,
- g) odprowadzenie wód deszczowych:
- dla terenów dróg, powierzchni utwardzonych i nieprzepuszczalnych, parkingów, placów manewrowych - wody opadowe i roztopowe z powierzchni terenu komunikacji, parkingów i placów utwardzonych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i odprowadzenia do kanalizacji deszczowej,
 - jako rozwiązanie tymczasowe dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych na własnej działce jedynie gdy warunki gruntowe na to pozwalają,
 - wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów mogą być zagospodarowane na terenie własnej działki o ile warunki gruntowo - wodne pozwalają na takie rozwiązanie;
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych poza granicami planu,
 - dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, w formie wbudowanych w obiekty kubaturowe usługowe, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich;
- i) zaopatrzenie w ciepło - zaopatrzenie w ciepło z sieci centralnego ogrzewania miejskiego, z sieci gazowej, elektroenergetycznej lub z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł, spełniających obowiązujące normy;
- j) zaopatrzenie w gaz - ustala się zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, gospodarczych z sieci rozdzielczej średniego ciśnienia, zaopatrywanej w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej zlokalizowanej poza granicami opracowania niniejszego planu;
- k) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
- l) w zakresie gospodarki odpadami:
- na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
 - odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów lub do utylizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi,

- odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą o odpadach.

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

- do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;

14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. - ustala się stawkę 0,1%.

§ 4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gniew.

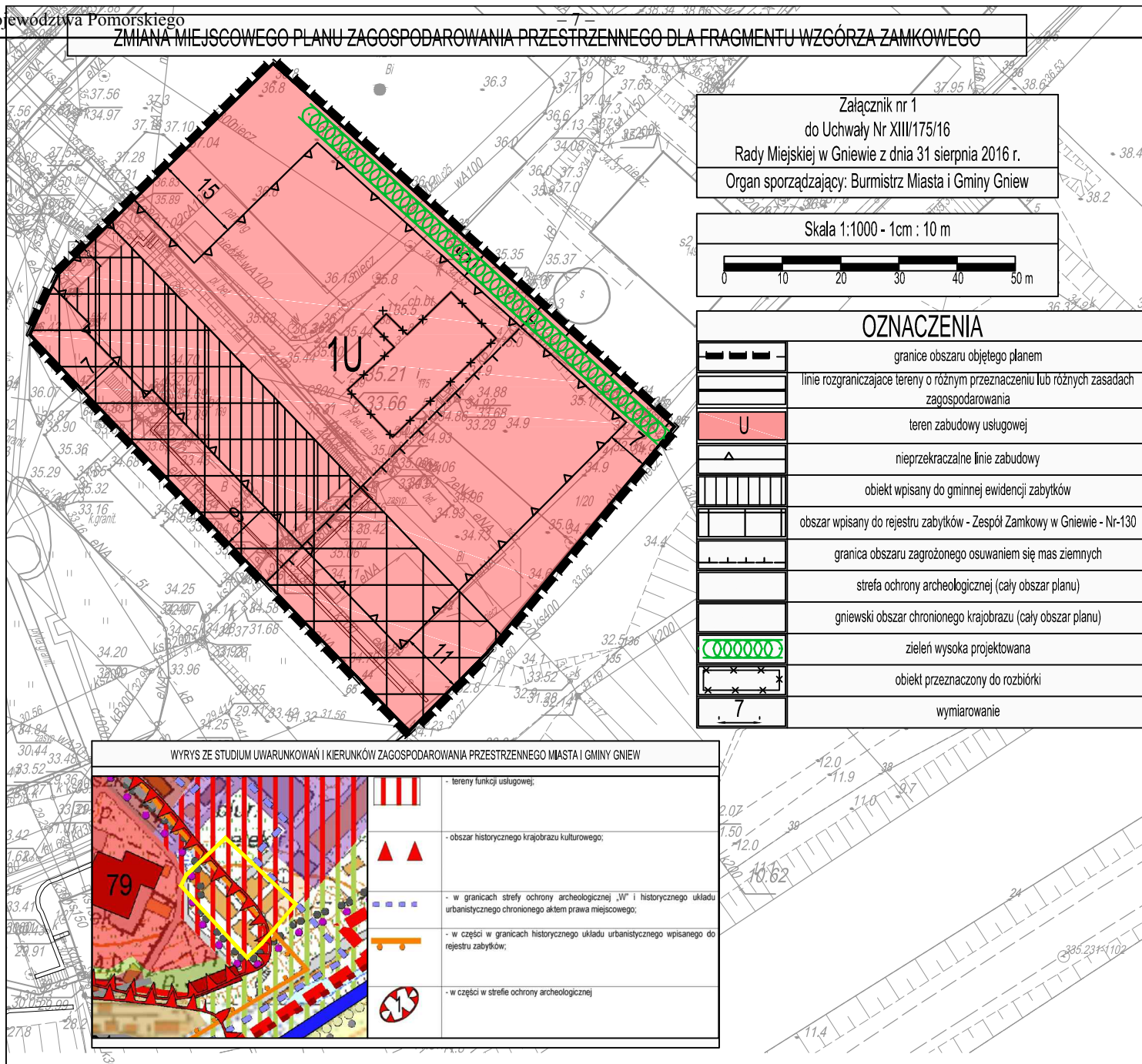
§ 5. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała, o której mowa w §1, podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

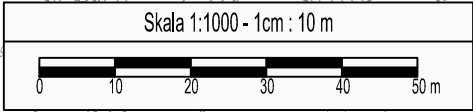
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Gniewie

Walentyna Czapska

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WZGÓRZA ZAMKOWEGO



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XIII/175/16
Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 31 sierpnia 2016 r.
Organ sporządzający: Burmistrz Miasta i Gminy Gniew



OZNACZENIA	
	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	teren zabudowy usługowej
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
	obszar wpisany do rejestru zabytków - Zespół Zamkowy w Gniewie - Nr-130
	granica obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych
	strefa ochrony archeologicznej (cały obszar planu)
	gniewski obszar chronionego krajobrazu (cały obszar planu)
	zieleni wysoka projektowana
	obiekt przeznaczony do rozbiórki
	wymiarowanie

