



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 8 sierpnia 2022 r.

Poz. 3044

UCHWAŁA NR L/416/22 RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 29 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Starego Miasta, Wzgórza Zamkowego, Podzamcza w miejscowości Gniew jako planowanego obszaru przestrzeni publicznej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XVI/111/19 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 27 listopada 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Starego Miasta, Wzgórza Zamkowego, Podzamcza w miejscowości Gniew jako planowanego obszaru przestrzeni publicznej, Rada Miejska w Gniewie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 1. Na podstawie przeprowadzonej analizy zgodności i stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew uchwalonego zgodnie z Uchwałą Nr XLII/271/2014 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 stycznia 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr VII/41/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 25 marca 2015 r., zmienionego Uchwałą Nr XI/72/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r., zmienionego Uchwałą Nr XXII/167/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 czerwca 2016 r., zmienionego Uchwałą Nr XXIV/183/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 września 2016 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVI/208/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 listopada 2016 r., zmienionego Uchwałą Nr XXX/227/20 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 30 grudnia 2020 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Starego Miasta, Wzgórza Zamkowego, Podzamcza w miejscowości Gniew jako planowanego obszaru przestrzeni publicznej, uchwalonego Uchwałą Nr VII/69/07 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 kwietnia 2007 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, Nr 111 poz. 1822 z dnia 21 czerwca 2007 roku, obejmującą obszar o powierzchni ok. 0,38 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do uchwały nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiący 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 zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;

- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia planu:
 - a) Rozdział 1 zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) Rozdział 2 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) Rozdział 3 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - d) Rozdział 4 zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu,
 - e) Rozdział 5 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
 - f) Rozdział 6 zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - g) Rozdział 7 zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - h) Rozdział 8 zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - i) Rozdział 9 zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - j) Rozdział 10 zawierający ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - k) Rozdział 11 zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - l) Rozdział 12 zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
 - m) Rozdział 13 zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków wraz z ociepleniem;
- 7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki; powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy wykończonych zewnętrznych krawędzi parteru budynku na powierzchnię działki;
- 8) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące związane z działalnością usługową nieuciążliwą typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi oświaty, usługi kultury, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer, itp.) usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości;
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia mniejszym lub równym 10 stopni;
- 11) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć takie usługi jak: administracja publiczna, usługi kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu.

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

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów;
- 5) orientacyjna lokalizacja wartościowego drzewostanu;
- 6) orientacyjna lokalizacja istniejącej zieleni wysokiej;
- 7) projektowana zieleń izolacyjno - krajobrazowa w formie alei drzew/żywoplotu;
- 8) obszar z dopuszczeniem podwyższenia zabudowy do 7,5 m.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta Gniewu z terenem zamkowym, wpisanej do rejestru zabytków;
- 2) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – miasto średniowieczne, ujętej w ewidencji zabytków;
- 3) granica obszaru historycznego krajobrazu kulturowego;
- 4) tereny zagrożone powodzią (prawdopodobieństwo 0,2%).

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów objętych planem:

- 1) **U** - tereny zabudowy usługowej,
- 2) **U/MN** - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 3) **ZP**- tereny zieleni urządzonej,
- 4) **KP**- tereny parkingów.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Na terenach U i U/MN ustala się:

- 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;
- 2) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów stromych w obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej; dla dachów stromych obowiązek stosowania dachówki ceramicznej; dopuszcza się pokrycie papowe dla dachów płaskich, jednospadowych; dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu;
- 3) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały ceramiczne, drewno, kamień;
- 4) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych;
- 5) nakaz gradacji odcieni na elewacji wg zasady: tło ciemniejsze – detal jaśniejszy.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Obszar planu położony jest w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie obszaru nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 2) zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe zaleca się zagospodarować w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników, zieleńców itp.

4. Dla całego obszaru należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak w przepisach odrębnych. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym.

5. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

6. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi. Przed wycinką drzewa powinny zostać zinwentaryzowane pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady (i nietoperze) oraz występowania na nich porostów. Na obszarze planu wpisanym do rejestru zabytków dla wycinki drzew obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu, drzew w złym stanie fitosanitarnym z wymogiem nasadzeń kompensacyjnych.

7. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

8. Planowane zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz terenach sąsiednich.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. Zaleca się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

Rozdział 5.

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

§ 10. 1. Tereny: 1.1-KP, 1.2-ZP, 1.3-KP i 1.4-U znajdują się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta Gniewu z terenem zamkowym wpisanej do rejestru zabytków decyzją nr KL.V/KZ/2/859 z dnia 30.07.1959 r., nr rejestru 114. W strefie tej obowiązują następujące ustalenia:

1) ochronie podlega:

a) historyczny układ i skala zabudowy,

b) historyczna zieleń oznaczona na rysunku planu jako wartościowy drzewostan;

2) nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do kompozycji historycznego układu urbanistycznego;

3) zakaz lokalizowania zagospodarowania degradującego krajobraz historyczny. Zasady ochrony i działań przy zabytkach regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Tereny: 1.1-KP, 1.2-ZP, 1.3-KP i 1.4-U znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - miasto średniowieczne, ujętej w ewidencji zabytków archeologicznych. Wszelkie prace w obrębie tej strefy, które naruszają strukturę gruntu, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru historycznego krajobrazu kulturowego. Zasady ochrony i działań przy obszarach zabytkowych regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. W granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w Dziale III uchwały.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Tereny 1.4-U i 1.5-U/MN są położone na obszarze, na którym w momencie uruchomienia procesów inwestycyjnych może powstać zagrożenie ruchami masowymi ziemi. Na obszarze tym, przed przystąpieniem do sporządzania projektu budowlanego zaleca się wykonać badania geologiczno-inżynierskie. W przypadku stwierdzenia niekorzystnych warunków gruntowo - wodnych należy zastosować odpowiednie środki zabezpieczające teren przed osuwaniem się mas ziemnych.

3. Na obszarze objętym planem występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2%, którego granice zostały oznaczone na rysunku planu. Obowiązują przepisy odrębne dotyczące obszarów zagrożenia powodzią.

4. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 100°,
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 21m,
- 3) minimalna powierzchnia działki 800m².

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie zgodne z prawem istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem;
- 2) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

2. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg dojazdowych oraz ciągów pieszo - jezdnych znajdujących się poza granicami planu.

§ 17. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących. Oświetlenie uliczne dopuszcza się wyłącznie na terenie 1.3-KP;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej o powierzchni dowolnej;
- 3) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
- 4) zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz drogi dojazdowe dla samochodów pożarniczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej,

- b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej), winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w odrębnych przepisach,
- c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej,
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
 - a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Miejskiej w Gniewie,
 - b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779 ze zm.);
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: z istniejącej bądź projektowanej sieci telekomunikacyjnej.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

2. Wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 19. Stawkę procentową ustala się w Dziale III uchwały.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1-KP** o powierzchni 0,0647 ha, **1.3-KP** o powierzchni 0,0669 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny parkingów; Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **powierzchnia biologicznie czynna**: dla terenu 1.1-KP minimalnie 5%; dla terenu 1.3-KP minimalnie 0%,
 - b) minimalna powierzchnia działki: dowolna;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi dojazdowej i ciągów pieszo - jezdnych leżących poza granicami planu,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych: dla posiadaczy kart parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych,
 - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały,

c) tereny znajdują się w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują przepisy odrębne;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) obowiązuje zakaz zabudowy,

b) tereny znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta Gniewu z terenem zamkowym wpisanej do rejestru zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały,

c) tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – miasto średniowieczne ujętej w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały,

d) ustala się wykonanie nawierzchni utwardzonej dla terenu 1.1-KP z materiałów naturalnych takich jak: kruszywo, bruk kamienny, żwir; dopuszcza się parking zielony,

e) na terenie 1.3-KP obowiązuje zachowanie i odtworzenie historycznych nawierzchni z kostki brukowej kamiennej; nawierzchnia w całym terenie jednorodna z uwidocznieniem (na podstawie wyników badań archeologicznych) historycznego rysunku,

f) na terenie 1.1-KP znajdują się historyczne drzewa oznaczone orientacyjnie na rysunku planu jako wartościowy drzewostan; ustala się jego utrzymanie oraz uzupełnienie (w sposób nie przesłaniający murów miejskich); obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 6 uchwały,

g) na terenie 1.1-KP dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wyłącznie wzdłuż drogi - ulicy Wiślanej (poza granicami planu); wyklucza się lokalizację miejsc postojowych pod skarpy,

h) na terenie 1.1-KP obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjno-krajobrazowej w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu, w formie alei drzew wzdłuż ul. Wiślanej oraz w formie żywopłotu wzdłuż skarpy;

6) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.2-ZP** o powierzchni 0,0738 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej; dopuszcza się:

a) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. plac zabaw, ścieżki piesze, ławki, mała architektura itp.,

b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 90%,

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi dojazdowej i ciągów pieszo - jezdnych leżących poza granicami planu,

b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zakaz zabudowy,

b) zaleca się zachować i odtworzyć powierzchnie biologicznie czynne,

c) teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego Gniewu z terenem zamkowym wpisanej do rejestru zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały,

d) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – miasto średniowieczne ujętej w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały,

- e) na terenie znajdują się historyczne drzewa oznaczone na rysunku planu jako wartościowy drzewostan; ustala się jego utrzymanie,
 - f) teren znajduje się w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują przepisy odrębne;
- 5) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 0%.
- § 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.4-U** o powierzchni 0,0248ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej w tym usług publicznych:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - b) dopuszcza się tylko usługi nieuciążliwe,
 - c) wyklucza się: stacje paliw, usługi transportowe w tym warsztaty samochodowe;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: w linii rozgraniczającej terenu jak na rysunku planu,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 85%,
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 2,5,
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 5%,
 - e) **szerokość elewacji frontowej**: nie ustala się,
 - f) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 4,0 m, dopuszcza się podwyższenie zabudowy do wysokości 7,5 m o powierzchni maksymalnej do 60 m² w miejscu wskazanym na rysunku planu;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**: dach płaski lub dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 18°-22°,
 - h) minimalna powierzchnia działki: zakaz podziału za wyjątkiem podziału, o którym mowa w § 17 ust. 1 pkt 2) uchwały,
 - j) w przypadku elewacji tynkowych dopuszcza się kolorystykę ograniczoną do odcieni bieli, beży, szarości, jasnych brązów,
 - h) część podwyższoną budynku wykonać jako ażurową, w tym przeszkloną, z wglądem na zamek;
 - 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi dojazdowej leżącej poza granicami planu,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych: minimalnie 0 (zabezpieczenie miejsc postojowych na potrzeby funkcji usługowych na terenie parkingów publicznych);
 - 4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się lokalizować na terenie zieleń z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały,
 - d) teren znajduje się w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują przepisy odrębne;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się wyłącznie zabudowę na rzucie uwarunkowanym historycznie; przy nowych inwestycjach i zmianie gabarytów budynku, przed przystąpieniem do projektu wymagane jest sporządzenie studium krajobrazowego i analizy widokowej na panoramę miasta z drogi krajowej nr 91,

- b) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy działki zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
 - c) teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta Gniewu z terenem zamkowym wpisanej do rejestru zabytków, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały,
 - d) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – miasto średniowieczne ujętej w ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §10 uchwały,
 - e) teren położony jest na obszarze, na którym w momencie uruchomienia procesów inwestycyjnych może powstać zagrożenie ruchami masowymi ziemi, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2 uchwały,
 - f) maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
 - g) pozostałe ustalenia jak w § 15;
- 6) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.5-U/MN** o powierzchni 0,1469ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - b) gastronomię, handel, turystykę (hotele, pensjonaty, wynajem pokoi), administrację, usługi bankowe, prawnicze, rzemiosła artystycznego, usługi obsługujące turystykę oraz inne usługi nieuciążliwe z wykluczeniem stacji paliw,
 - c) budynek usługowy z wbudowanym lokalem mieszkalnym, bez określenia proporcji między tymi funkcjami;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: od drogi w liniach rozgraniczających teren, jak na rysunku planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 45%,
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 1,0,
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 30%,
 - f) **wysokość zabudowy**: jak w stanie istniejącym;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**: dach płaski, jednospadowy o spadku 11°- 22° lub dach dwuspadowy o układzie kalenicowym o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25-50°,
 - h) **szerokość elewacji frontowej**: nie mniej niż 12,0 m, nie więcej niż 31,0 m,
 - i) minimalna powierzchnia działki: 1000 m², za wyjątkiem podziału, o którym mowa w § 17 ust. 1 pkt 2) uchwały,
 - j) w przypadku dachu spadzistego budynek należy sytuować w układzie kalenicowym do ul. Wiślanej,
 - k) w obrębie budynku okna winny być rozmieszczone w układzie osiowym względem siebie, co oznacza, że okna na wyższych kondygnacjach należy zlokalizować dokładnie nad oknami kondygnacji parteru; obowiązuje zastosowanie stolarki okiennej w tym samym kolorze w obrębie jednego zamierzenia inwestycyjnego; w przypadku elewacji tynkowych dopuszcza się kolorystykę ograniczoną do odcieni bieli, beży, szarości, jasnych brązów;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi dojazdowej leżącej poza granicami planu,

- b) zapewnienie miejsc parkingowych: ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
- 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej,
 - 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej),
 - dla posiadaczy kart parkingowych 1 miejsce postojowe na 1 lokal usługowy; Obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych na terenie własnym inwestora; Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym punkcie;

4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się lokalizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały,
- d) teren znajduje się w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują przepisy odrębne;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) przy nowych inwestycjach i zmianie gabarytów budynku, przed przystąpieniem do projektu wymagane jest sporządzenie studium krajobrazowego i analizy widokowej na panoramę miasta z drogi krajowej 91,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
 - c) teren położony jest na obszarze, na którym w momencie uruchomienia procesów inwestycyjnych może powstać zagrożenie ruchami masowymi ziemi, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §13 ust.2 uchwały,
 - d) część terenu znajduje się w granicach obszaru zagrożonego powodzią o prawdopodobieństwie 0,2%, na których obowiązują przepisy odrębne,
 - e) na terenie wskazano orientacyjną lokalizację istniejącej zieleni wysokiej, do zachowania, pielęgnacji i rekompensaty,
 - f) maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
 - g) pozostałe ustalenia jak w § 15;
- 6) stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe**

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gniew.

§ 25. Traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru Starego Miasta, Wzgórza Zamkowego, Podzamcza w miejscowości Gniew jako planowanego obszaru przestrzeni publicznej, uchwalonego Uchwałą Nr VII/69/07 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 kwietnia 2007 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, Nr 111 poz. 1822 z dnia 21 czerwca 2007 roku, w granicach określonych na załączniku nr 1.

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

Z-ca Przewodniczącego Rady
Miejskiej w Gniewie

Walentyna Czapska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/416/22

Rady Miejskiej w Gniewie

z dnia 29 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Starego Miasta, Wzgórza Zamkowego, Podzamcza w miejscowości Gniew jako planowanego obszaru przestrzeni publicznej został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Miasta i Gminy Gniew w dniach 15.04.2022 r. do 09.05.2022 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 25.05.2022 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/416/22

Rady Miejskiej w Gniewie

z dnia 29 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.) Rada Miejska w Gniewie rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne miasta

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

- budowę dróg miejskich wraz z ich oświetleniem.
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne miasta z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu miasta. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne miasta, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których miasto jest zarządcą - czyli dróg miejskich.

II. Budowa dróg

W granicach planu nie przewiduje się budowy dróg należących do miasta. W granicach planu przewidziana jest budowa parkingów na działkach należących do miasta.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

Zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu miasta (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby miasto posiadało udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów miasta środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej miasta, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/416/22

Rady Miejskiej w Gniewie

z dnia 29 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę