

**UCHWAŁA NR XLVIII/341/18
RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE**

z dnia 23 maja 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi
Nicponia w gminie Gniew**

Na podstawie art. 20 ust.1 oraz art. 27 w związku z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.), oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/262/17 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Nicponia na terenie gminy Gniew, Rada Miejska w Gniewie **u c h w a ł a**, co następuje:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu, iż zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew”, przyjętego Uchwałą Nr XLII/271/14 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 stycznia 2014 r. (ze zmianami¹⁾), uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nicponia w gminie Gniew.

2. Granice opracowania zmiany planu, zwanej dalej Planem, określono na załącznikach nr 1, 2, 3, 4 do uchwały w skali 1:1000. Opracowaniem objęto łącznie obszar o pow. ok. 3,44 ha, z czego obszar 1 o pow. ok. 0,39 ha, obszar 2 o pow. ok. 0,58 ha, obszar 3 o pow. ok. 0,50 ha i obszar 4 o pow. ok. 1,97 ha.

3. Integralną częścią Planu są:

- 1) załączniki nr 1, 2, 3, 4 - załączniki graficzne – rysunki Planu w skali 1:1000, pokazujące granice obszarów, dla których sporządzono zmianę planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 5 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu Planu;
- 3) załącznik nr 6 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad finansowania.

§ 2.

1. Obowiązującymi ustaleniami Planu na załącznikach graficznych stanowiących rysunki Planu są:

- 1) granice obszaru objętego Planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenie literowe identyfikujące teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, gdzie litery oznaczają przeznaczenie terenu:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) ZL – tereny zieleni leśnej,
 - c) R – tereny rolnicze,
 - d) ZE – tereny zieleni nieurządzonej, ekologicznej,
 - e) KDW – tereny komunikacji, drogi wewnętrzne,
 - f) KDW/ZZ – tereny komunikacji, drogi wewnętrzne w obszarze zagrożenia powodzią,

¹⁾ zmiany przyjęte uchwałami Rady Miejskiej w Gniewie: Nr VII/41/15 z dnia 25 marca 2015 r., Nr XI/72/15 z dnia 26 sierpnia 2015 r., Nr XXII/167/16 z dnia 29 czerwca 2016 r., Nr XXIV/183/16 z dnia 28 września 2016 r., Nr XXVI/208/16 z dnia 29 listopada 2016 r.

- g) ZE/ZZ – tereny zieleni nieurządzonej, ekologicznej w obszarze zagrożenia powodzią;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji, z zakazem sytuowania nowej zabudowy;
- 7) budynek współtworzący klimat zabudowy wiejskiej, do ochrony;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 9) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku Planu, nie wymienione w ust. 1, stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

3. W obszarze Planu nie występują obszary i tereny, o których mowa w art. 15 ust. 3. pkt. 4) [obiekty handlowe o pow. sprzedażowej powyżej 2000 m²] i pkt. 6) [pomniki ząglady i ich strefy ochronne] ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. W obszarze Planu nie występują obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych, takie jak tereny górnicze, nie występują też obszary osuwania się mas ziemnych.

5. W obszarze Planu nie występuje potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. W obszarze Planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

7. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, pomieszczeń i budynków towarzyszących, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono zakazu ich sytuowania, a także zieleni towarzyszącej, dojazdów, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej.

8. Ustalenia dotyczące wysokości nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej. Obiekty o wysokościach równych i wyższych od 50 m nad poziomem terenu przed wydaniem pozwolenia na budowę należy zgłaszać do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, zgodnie z przepisami odrębnymi²⁾.

§ 3.

Definicje

1. Ustala się następujące definicje pojęć:

- 1) dopuszczalny maksymalny procent powierzchni zabudowy - stosunek powierzchni terenu zajętego przez budynki, liczonej po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w %; nie wlicza powierzchni się wystających ponad powierzchnię terenu ani powierzchni takich elementów drugorzędnych jak schody i rampy zewnętrzne, podesty, tarasy, szklarnie, altany itp.;
- 2) kąt nachylenia dachu: kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu. Dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych; dachy wielospadowe - dachy o więcej jak dwie połaciach;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, przemysłowej, technicznej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.; linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon);

²⁾ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. Nr 130 z 2003 r. poz. 1193).

- 4) obowiązująca linia zabudowy – ustalona linia zabudowy podstawowej bryły budynków, dotyczy min. 70% szerokości elewacji frontowej;
- 5) powierzchnia użytkowa usług – powierzchnia usług odpowiadająca celom i przeznaczeniu usługi, bez wliczania powierzchni pomocniczej takiej jak komunikacja wewnętrzna, magazyny, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecze socjalne itp.;
- 6) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 7) uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku ich legalnej definicji, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4.

Ustalenia dla obszaru 1 – obejmującego działkę geodezyjną Nr 214 w obrębie Nicponia (obszar pokazany na załączniku nr 1)

1. Ustalenia dla terenu MN

1) Przeznaczenie terenu MN (pow. ok. 0,38 ha) :

a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej w formie lokali wbudowanych, z zakresu usług nieuciążliwych, typu: handlu detalicznego, biurowe, gastronomiczne, pocztowe i telefoniczne, informatyczne, naprawy sprzętu, finansowe, projektowe lub inne o podobnym charakterze i podobnym zakresie uciążliwości,

- tereny i obiekty infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i łączności publicznej, zieleni,

c) przeznaczenie niedozwolone:

- wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane,

- wykluczona zabudowa w formie bliźniaczej lub szeregowej;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

b) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

c) gabaryty obiektów oraz zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z pkt 6,

d) wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) obowiązuje nieprzekraczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,

b) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonych działalności gospodarczych - usługowych oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; dla urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych zasady lokalizacji w oparciu o przepisy odrębne,
- d) teren usytuowany w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego "Dolnej Wisły", obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiedniej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego³⁾;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania – teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania; teren nie jest przestrzenią publiczną;
- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 20%, minimalna intensywność zabudowy 0,00, maksymalna 0,60,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne do 9 m n.p.t.,
 - budynki towarzyszące typu gospodarcze, garaże – do 6m n.p.t.,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- dla mieszkań – minimum 2 miejsca,
 - dla usług handlu 1 msc/30m² powierzchni sprzedażowej, dla pozostałych usług 30 msc/100 m² powierzchni użytkowej usług, oraz 1 msc/4 osoby zatrudnione, nie mniej niż 1 miejsce,
 - wskaźniki określone w tiret pierwsze i drugie nie dotyczą działek dla obiektów infrastruktury technicznej,
- f) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne lub w garażach i parkingach wbudowanych;
- g) ustalenia dotyczące gabarytów :
- budynki mieszkalne - do 2 kondygnacji nadziemnych (parter z poddaszem), budynki gospodarcze i garaże – 1 kondygnacja nadziemna,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,5m ponad poziomem terenu,
 - zalecane proporcje rzutów budynków głównych od 1:1,5 do 1:2,5;
- h) geometria dachów:
- główne połacie dwuspadowe o nachyleniu w granicach 18°-22° lub 40°-45°,
 - dla dachów o nachyleniu w przedziale 18°-22° wymagane stosowanie ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 0,9 m,
 - dopuszcza się dachy naczółkowe,
- i) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
- usytuowanie budynków głównych mieszkaniowych kalenicą główną równoległą do drogi powiatowej (KDZ – teren poza granicami Planu) lub do drogi wewnętrznej (KDW – teren poza granicami Planu),

³⁾ Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. – Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2016 r. poz. 2942

- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży spełniających wymagania przepisów rozporządzenia określającego warunki techniczno-budowlane dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bezpośrednio na granicy działek,
 - kolorystyka pokryć dachowych – nawiązujące do tradycyjnych pokryć ceramicznych, tonacje czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
 - kolorystyka elewacji w nawiązaniu do tradycyjnych materiałów elewacyjnych (cegła, drewno, tynk, kamień) i ich kolorystyki w odcieniach palety barw ziemi (z wykluczeniem jaskrawych barw);
- 7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m², szerokość nowo wydzielanych dojazdów minimum 6 m;
 - 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - nie występują uwarunkowania skutkujące potrzebą określania;
 - 9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
 - 10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określania.
 - 11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległej do granic opracowania drogi wewnętrznej (poza granicami Planu), bądź z nowo wydzielanych dojazdów; wskaźniki parkingowe – zgodnie z pkt 6 lit e i f;
 - b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej; zaopatrzenie dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej, nie dopuszcza się indywidualnych rozwiązań;
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej lub retencjonowane na własnym terenie; wody odprowadzane do terenów zanieczyszczonych i utwardzonych powinny być podczyszczone przed odprowadzeniem do odbiorników lub do gruntu w stopniu zgodnym z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych, dopuszcza się z indywidualnych lokalnych źródeł produkujących energię z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - f) zaopatrzenie w gaz, ciepło – gaz z sieci gazowych, zaopatrzenie w ciepło - indywidualne źródła spełniające wymagania przepisów odrębnych dotyczące dopuszczalnych emisji lub z sieci;
 - g) gromadzenie odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami lokalnymi dla gminy Gniew;
 - h) inne – dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń z zakresu telekomunikacji i łączności publicznej, wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w przepisach odrębnych w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów⁴⁾.
 - 12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie dopuszcza się.
 - 13) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30 %.

2. Ustalenia dla terenu KDW

- 1) Przeznaczenie terenu KDW (pow. ok. 58 m²): podstawowe - teren komunikacji, droga wewnętrzna; fragment drogi usytuowanej poza granicami Planu;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

⁴⁾ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883)

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nie ustala się wymaganej minimalnej szerokości pasa ruchu,
 - c) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych jezdni i chodników,
 - d) nie dopuszcza się sytuowania miejsc parkingowych;
- 3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury, urządzeń technicznych;
- 4) Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;
- 5) Inne ustalenia:
- a) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych,
 - b) teren znajduje się w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego "Dolnej Wisły", obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiedniej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego⁵⁾;
- 6) Stawka procentowa – 0%, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia terenu.

§ 5.

Ustalenia dla obszaru 2 – obejmującego działek geodezyjnych Nr 242 i 243 w obrębie Nicponia (obszar pokazany na załączniku nr 2)

1. Ustalenia dla terenu ZE/ZZ

- 1) Przeznaczenie terenu ZE/ZZ (pow. ok. 0,37 ha) :
- a) podstawowe - teren zieleni nieurządzonej, ekologicznej, położony w obszarze zagrożonym powodzią, z zakazem zabudowy,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: tereny i obiekty infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i łączności publicznej;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: [co do ochrony, ukształtowania, rewaloryzacji, nakazy, zakazy, ograniczenia, dopuszczenia]
- a) wyklucza się zabudowę,
 - b) wyklucza się zagospodarowanie zmieniające ukształtowanie terenu ,
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren usytuowany w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego "Dolnej Wisły", obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiedniej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego⁶⁾ ;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania – teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania; teren nie jest przestrzenią publiczną;
- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

⁵⁾ Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. – Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2016 r. poz. 2942

⁶⁾ Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. – Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2016 r. poz. 2942

- a) linie zabudowy – nie dotyczy,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, gabaryty i parametry zabudowy – nie dotyczy,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - nie dotyczy,
 - e) wyklucza się miejsca do parkowania;
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa
- a) teren położony w granicach obszarów zagrożonym powodzią, zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat i raz na 10 lat) oraz granicę obszaru o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat pokazano na rysunku planu,
 - b) w granicach obszarów zagrożonych powodzią obowiązują przepisy odrębne ustawy prawo wodne;
- 9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) ustala się zakaz zabudowy ze względu na położenie w zasięgu obszarów zagrożonych powodzią,
 - b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejącą sieć kanalizacji deszczowej, której przebieg pokazano informacyjnie na rysunku planu; do istniejącej sieci wymagane zapewnienie dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych, remontów;
- 11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległych dróg: KDW/ZZ oraz drogi gminnej publicznej (poza granicami Planu),
 - b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy ze względu na zakaz zabudowy,
 - c) odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy ze względu na zakaz zabudowy,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowe,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych,
 - f) zaopatrzenie w gaz, ciepło – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy,
 - g) gromadzenie odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami lokalnymi dla gminy Gniew;
 - h) inne – dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń z zakresu telekomunikacji i łączności publicznej, wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w przepisach odrębnych w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów⁷⁾.
- 12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie dopuszcza się.
- 13) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 0 %, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia terenu.

2. Ustalenia dla terenu KDW/ZZ

- 1) Przeznaczenie terenu KDW/ZZ (pow. ok. 0,02 ha): podstawowe - teren komunikacji, droga wewnętrzna w obszarze zagrożonym powodzią, fragment drogi usytuowanej poza granicami Planu;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

⁷⁾ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883)

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nie ustala się wymaganej minimalnej szerokości pasa ruchu,
 - c) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych jezdni i chodników,
 - d) nie dopuszcza się sytuowania miejsc parkingowych;
- 3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury, urządzeń technicznych;
- 4) Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;
- 5) Inne ustalenia:
- a) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych,
 - b) teren znajduje się w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego "Dolnej Wisły", obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiedniej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego⁸⁾;
- 6) Stawka procentowa – 0%, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia terenu.

3. Ustalenia dla terenu ZL

- 1) Przeznaczenie terenu ZL (pow. ok. 0,19 ha) - tereny lasów, zieleń leśna; dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z gospodarką leśną lub z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca wypoczynku, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg leśnych;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz sytuowania budynków;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego –
- a) tereny stanowiące lokalną ośnowę ekologiczną, wskazane do ochrony; tereny w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego "Dolnej Wisły", obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiedniej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego⁹⁾;
 - b) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - tereny poza granicami stref ochrony konserwatorskiej;
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie dotyczy;
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - ustala się zakaz sytuowania zabudowy (budynków);
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – wyklucza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla prowadzenia gospodarki leśnej lub rekreacyjnego wykorzystania terenów;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - ustala się zakaz podziału na działki budowlane; podziały geodezyjne jak dla terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

⁸⁾ Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. – Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2016 r. poz. 2942

⁹⁾ Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. – Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2016 r. poz. 2942

10) Obsługa komunikacyjna:

- a) dojazdy z istniejących dróg wewnętrznych i publicznych, usytuowanych poza granicami Planu,
- b) parkowanie – wyklucza się lokalizację miejsc postojowych;

11) Stawka procentowa – 0%, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

§ 6.

Ustalenia dla obszaru 3 – obejmującego działkę geodezyjną Nr 161 w obrębie Nicponia (obszar pokazany na załączniku nr 3)

1. Ustalenia dla terenu MN

1) Przeznaczenie terenu MN (pow. ok.0,36 ha) :

- a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - funkcje usługowe wbudowane w formie lokali, z zakresu usług nieuciążliwych, handlu detalicznego, biurowe, gastronomiczne, pocztowe i telefoniczne, informatyczne, naprawy sprzętu, finansowe, projektowe lub inne o podobnym charakterze i podobnym zakresie uciążliwości,
 - tereny i obiekty infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i łączności publicznej,
 - zieleni;
- c) przeznaczenie niedozwolone:
 - wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane,
 - wykluczona zabudowa w formie bliźniaczej lub szeregowej;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zabudowa w formie zabudowy wolnostojącej, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- b) gabaryty obiektów oraz zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z pkt 6,
- c) wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) obowiązuje nieprzekraczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
- b) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonych działalności gospodarczych - usługowych oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; dla urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych zasady lokalizacji w oparciu o przepisy odrębne,
- d) teren usytuowany w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego "Dolnej Wisły", obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiedniej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego¹⁰⁾ ;

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

¹⁰⁾ Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. – Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2016 r. poz. 2942

- a) teren usytuowany częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, pokazanej na rysunku planu, w granicach strefy wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- b) nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania; teren nie jest przestrzenią publiczną;
- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy, w tym linie obowiązujące oraz nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków głównych,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 20%, minimalna intensywność zabudowy 0,0, maksymalna intensywność zabudowy 0,60,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne do 9 m n.p.t.,
 - budynki towarzyszące typu gospodarcze, garaże – do 6 m n.p.t.,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- dla mieszkań – minimum 2 miejsca/ mieszkanie,
 - dla usług 3 msc/100 m² pow. użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
 - wskaźniki określone w tiret pierwszym i drugim nie dotyczą działek dla obiektów infrastruktury technicznej,
- f) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne lub w garażach,
- g) ustalenia dotyczące gabarytów :
- budynki mieszkalne - do 2 kondygnacji nadziemnych (parter z poddaszem), budynki gospodarcze i garaże – 1 kondygnacja nadziemna,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,5m ponad poziomem terenu,
 - zalecane proporcje rzutów budynków głównych od 1:1,5 do 1:2,5;
- h) geometria dachów:
- główne połacie dwuspadowe o nachyleniu w granicach 18°-22° lub 40°-45°,
 - dla dachów o nachyleniu w przedziale 18°-22° wymagane stosowanie ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości do 0,9 m,
 - dopuszcza się dachy naczółkowe;
- i) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
- usytuowanie budynków głównych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, kalenicą główną równoległą do obowiązującej linii zabudowy
 - dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży spełniających wymagania przepisów rozporządzenia określającego warunki techniczno-budowlane dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bezpośrednio na granicy działek,
 - kolorystyka pokryć dachowych – nawiązujące do tradycyjnych pokryć ceramicznych, tonacje czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
 - kolorystyka elewacji w nawiązaniu do tradycyjnych materiałów elewacyjnych (cegła, drewno, tynk, kamień) i ich kolorystyki w odcieniach palety barw ziemi (z wykluczeniem jaskrawych barw);

- 7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m², dopuszcza się wydzielenie z terenu dojazdów, ciągów pieszo-jezdných o szerokości minimum 5 m; wskazany na rysunku Planu przykładowy podział geodezyjny z wydzieleniem dojazdu ma charakter przykładowy, nieobowiązujący;
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - nie dotyczy, nie występuje potrzeba określania;
- 9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległej do granic Planu drogi wewnętrznej (KDW) bądź z nowo wydzielanych dojazdów; wskaźniki parkingowe – zgodnie z pkt. 6) lit. e i f;
 - b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, zaopatrzenie dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej, nie dopuszcza się indywidualnych rozwiązań,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej lub retencjonowane na własnym terenie; wody odprowadzane do terenów zanieczyszczonych i utwardzonych powinny być podczyszczone przed odprowadzeniem do odbiorników lub do gruntu w stopniu zgodnym z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych, dopuszcza się z indywidualnych lokalnych źródeł produkujących energię z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - f) zaopatrzenie w gaz, ciepło – gaz z sieci gazowych, zaopatrzenie w ciepło - indywidualne źródła spełniające wymagania przepisów odrębnych dotyczące dopuszczalnych emisji lub z sieci,
 - g) gromadzenie odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami lokalnymi dla gminy Gniew,
 - h) inne – dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń z zakresu telekomunikacji i łączności publicznej, wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w przepisach odrębnych w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów¹¹⁾.
- 12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie dopuszcza się
- 13) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30 %.

2. Ustalenia dla terenu ZE

- 1) Przeznaczenie terenu ZE (pow. ok. 0,14 ha) - tereny zieleni nieurządzonej, ekologicznej, z zakazem sytuowania zabudowy, ze względu na położenie w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji zespołu Starego Miasta Gniewa z zamkiem, pokazanej na rysunku planu;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustala się zakaz sytuowania zabudowy, nakaz stosowania zieleni niskiej, zakaz zadrzewień i zalesień;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :

¹¹⁾ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883)

- a) teren w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego "Dolnej Wisły", obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiedniej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego¹²⁾ ;
 - b) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - ochrony ekspozycji zespołu urbanistycznego miasta Gniew, z zakazem sytuowania zabudowy ;
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie dotyczy;
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - ustala się zakaz sytuowania zabudowy;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – wyklucza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba ustalania;
- 9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) Obsługa komunikacyjna:
- a) dojazdy z istniejących dróg wewnętrznych, usytuowanych poza granicami Planu;
 - b) parkowanie – wyklucza się lokalizację miejsc postojowych;
- 11) Stawka procentowa – 0%, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

§ 7.

Ustalenia dla obszaru 4 – obejmującego działkę geodezyjną Nr 464/2 w obrębie Nicponia (obszar pokazany na załączniku nr 4)

1. Ustalenia dla terenu MN

- 1) Przeznaczenie terenu MN (pow. ok. 0,59 ha) :
- a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - funkcje usługowe wbudowane w formie lokali, z zakresu usług nieuciążliwych, usługi administracji, handlu detalicznego, biurowe, gastronomiczne, pocztowe i telefoniczne, informatyczne, naprawy sprzętu, finansowe, projektowe lub inne o podobnym charakterze i podobnym zakresie uciążliwości,
 - istniejącą zabudowę zagrodową uznaje się za zgodną z planem,
 - tereny i obiekty infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej i łączności publicznej,
 - zieleni;
 - c) przeznaczenie niedozwolone:
 - wykluczone budynki inwentarskie, hodowlane,
 - wykluczona zabudowa mieszkaniowa bliźniacza lub szeregowa;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - b) gabaryty obiektów oraz zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z pkt 7),

¹²⁾ Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. – Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2016 r. poz. 2942

- c) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy, dopuszcza się zmianę geometrii (kształtu) dachu pod warunkami zapisanymi w pkt 6; dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków, z zastrzeżeniem lit. f), pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w pkt 6; nowa zabudowa uzupełniająca zespół zabudowy, dobudowa, rozbudowa, nadbudowa powinna harmonijnie wpisywać się w istniejące zagospodarowanie.
 - d) dla rozbudów i przebudów dopuszcza się zastosowanie indywidualnych form geometrii dachów, w tym zachowanie istniejących,
 - e) wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej,
 - f) budynek wskazany na rysunku planu jako współtworzący klimat zabudowy wiejskiej to obiekt chroniony ustaleniami planu, nakazuje się ochronę bryły, kształtu dachu i wystroju elewacji, ustala się zakaz jego nadbudowy;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) obowiązuje nieprzekraczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonych działalności gospodarczych - usługowych oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; dla urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych zasady lokalizacji w oparciu o przepisy odrębne,
 - d) teren usytuowany w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego "Dolnej Wisły", obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiedniej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego¹³⁾;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren usytuowany częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji zespołu urbanistycznego miasta Gniewa, w granicach strefy pokazanych na rysunku Planu ustala się zakaz sytuowania budynków,
 - b) teren położony w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w obrębie strefy wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - c) nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania; teren nie jest przestrzenią publiczną;
- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 20%, minimalna intensywność zabudowy 0,0, maksymalna intensywność zabudowy 0,60,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:

¹³⁾ Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. – Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2016 r. poz. 2942

- budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe do 9 m n.p.t.,
 - budynki towarzyszące typu gospodarcze, garaże – do 6 m n.p.t.,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- dla mieszkań – minimum 2 miejsca/ mieszkanie,
 - dla usług 3 msc/100 m² pow. użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
 - wskaźniki określone w tiret pierwszym i drugim nie dotyczą działek dla obiektów infrastruktury technicznej,
- f) miejsca parkingowe realizować jako miejsca naziemne lub w garażach i parkingach wbudowanych;
- g) ustalenia dotyczące gabarytów :
- budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe - do 2 kondygnacji nadziemnych (parter z poddaszem), budynki gospodarcze i garaże – 1 kondygnacja nadziemna,
 - poziom posadowienia parteru – do 0,5 m ponad poziomem terenu,
 - zalecane proporcje rzutów budynków głównych od 1:1,5 do 1:2,5;
- h) geometria dachów :
- główne połacie dwuspadowe o nachyleniu w przedziale 18°-22° lub 40°-45°,
 - dla dachów o nachyleniu w przedziale 18°-22° wymagane stosowanie ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 0,9 m,
 - dopuszcza się dach naczółkowy ;
- i) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży spełniających wymagania przepisów rozporządzenia określającego warunki techniczno-budowlane dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bezpośrednio na granicy działek,
 - kolorystyka pokryć dachowych – nawiązujące do tradycyjnych pokryć ceramicznych, tonacje czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
 - kolorystyka elewacji w nawiązaniu do tradycyjnych materiałów elewacyjnych (cegła, drewno, tynk, kamień) i ich kolorystyki w odcieniach palety barw ziemi (z wykluczeniem jaskrawych barw);
- 7) Minimalna powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m², dopuszcza się wydzielanie z terenu dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych o szerokości minimum 5 m;
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - nie dotyczy, nie występuje potrzeba określania;
- 9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określania;
- 10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległej do granic Planu drogi publicznej gminnej bądź z nowo wydzielanych dojazdów; wskaźniki parkingowe – zgodnie z pkt. 6) lit. e i f;
 - b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej; zaopatrzenie dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej, nie dopuszcza się indywidualnych rozwiązań;

- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej lub retencjonowane na własnym terenie; wody odprowadzane do terenów zanieczyszczonych i utwardzonych powinny być podczyszczone przed odprowadzeniem do odbiorników lub do gruntu w stopniu zgodnym z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych, dopuszcza się z indywidualnych lokalnych źródeł produkujących energię z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - f) zaopatrzenie w gaz, ciepło – gaz z sieci gazowych, zaopatrzenie w ciepło - indywidualne źródła spełniające wymagania przepisów odrębnych dotyczące dopuszczalnych emisji lub z sieci;
 - g) gromadzenie odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami lokalnymi dla gminy Gniew;
 - h) inne – dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń z zakresu telekomunikacji i łączności publicznej, wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w przepisach odrębnych w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów¹⁴⁾.
- 12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie dopuszcza się.
- 13) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 0 %, gdyż nie następuje wzrost wartości ze względu na zmianę przeznaczenia.

2. Ustalenia dla terenu R

- 1) Przeznaczenie terenu R (pow. ok. 1,38 ha) :
- a) tereny rolnicze z zakazem sytuowania zabudowy zagrodowej, w szczególności w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji zespołu Starego Miasta Gniewa z zamkiem, pokazanej na rysunku planu; dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z gospodarką rolną,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych służących prowadzeniu gospodarki rolnej,
 - c) nie dopuszcza się zalesień,
 - d) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych oraz utrzymanie istniejących dojazdów i dróg służących obsłudze produkcji rolniczej;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nakaz utrzymania dotychczasowego rolniczego użytkowania terenów,
 - b) zakaz zadrzewień i zalesień w granicach strefy ochrony ekspozycji, zasięg stref ochrony ekspozycji pokazano na rysunku planu;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) ustala się zakaz likwidacji rowów i urządzeń melioracyjnych, zakaz likwidacji oczek wodnych oraz skupisk zieleni śródpolnej, istniejących drzew i szpalerów drzew,
 - b) istniejące w gruntach rolnych tereny zieleni śródpolnej stanowiące elementy lokalnej osnowy ekologicznej, w tym wskazane na rysunku planu – do ochrony i zachowania,
 - c) w przypadku nie prowadzenia w granicach terenu gospodarki rolnej nakaz pozostawienia naturalnej zieleni nieurządzonej, przy czym łąki istniejące do zachowania i ochrony,
 - d) teren położony w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także położony w granicach planowanego parku krajobrazowego „Dolnej Wisły”, obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiedniej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego¹⁵⁾,

¹⁴⁾ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883)

¹⁵⁾ Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. – Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2016 r. poz. 2942

- e) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) zasady zagospodarowania w strefach ochrony konserwatorskiej, w tym w strefie ochrony ekspozycji ustala się zakaz sytuowania zabudowy, granice strefy pokazano na rysunku planu,
 - b) teren położony jest w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w obrębie strefy wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie dotyczy;
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – nie występuje potrzeba określania ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 7) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wyklucza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla prowadzenia gospodarki rolnej;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – ustala się zakaz podziału na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, dojeżdż; podziały geodezyjne jak dla terenów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) Obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazdy z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych lub z dróg publicznych usytuowanych poza granicami Planu bądź dojazdami wydzielonymi z terenu MN,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych granicach terenów rolnych;
- 11) Stawka procentowa – 0%, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

§ 8.

W granicach objętych niniejszym Planem traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nicponia i Tymawa, gmina Gniew, uchwalony Uchwałą Nr XXV/161/12 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 września 2012 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2012 r., poz. 3783).

§ 9.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gniew.

§ 10.

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

2. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Gniewie

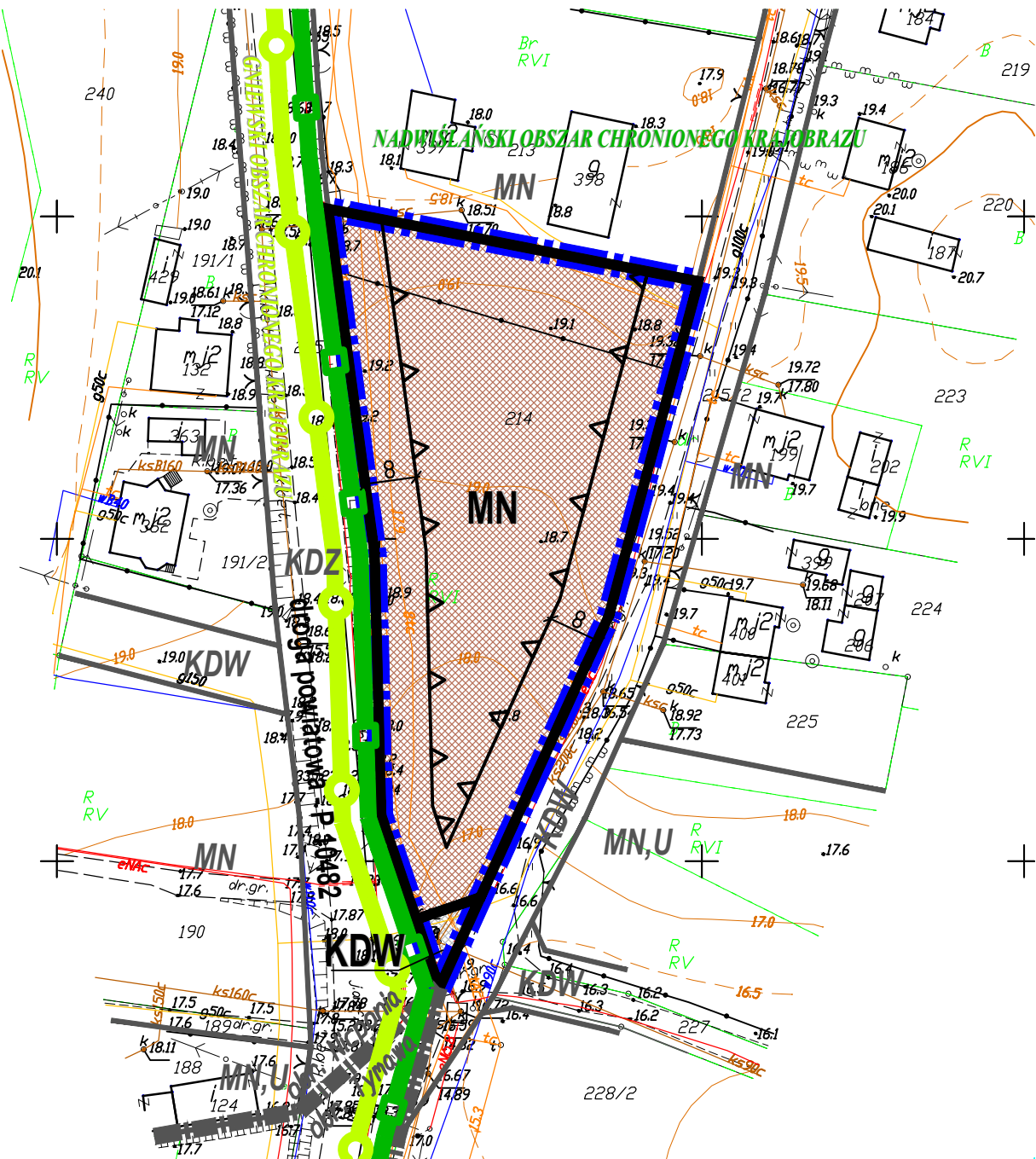
Walentyna Czapska

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI NICPONIA NA TERENIE GMINY GNIEW

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

0 20 40 60 80 100m

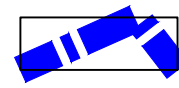


ZAŁĄCZNIK NR 1

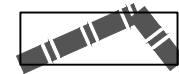
do Uchwały Nr XLVIII/341/18 Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 23 maja 2018 r.

OBSZAR 1 - obejmujący dz. geod. nr 214

LEGENDA:



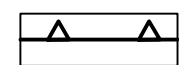
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



GRANICA OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

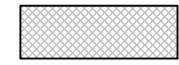


NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OZNACZENIE LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI,
GDZIE LITERY OZNACZAJĄ PRZEZNACZENIE TERENU:



MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



KDW - TERENY KOMUNIKACJI, DROGI WEWNĘTRZNE



OBSZAR ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH NADWIŚLAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

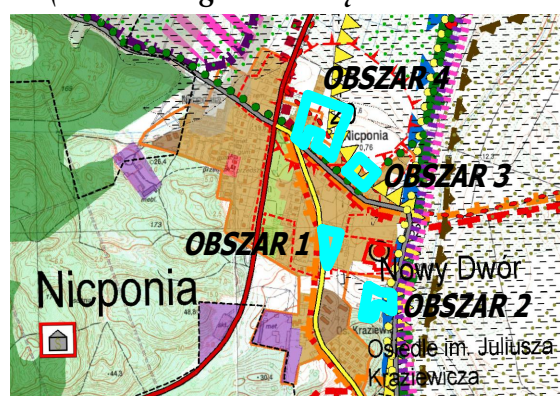


LINIE ROZGRANICZAJĄCE WRAZ Z OZNACZENIEM FUNKCJI TERENU W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP
DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI NICPONIA, W GMINIE GNIEW (mpzp uchwalony Uchwałą Nr XXV/161/12
Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 września 2012 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GNIEW

(uchwalonego Uchwałą Nr XLII/271/14 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22.01.2014 r. z późniejszymi zmianami)



ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW - STAN ISTNIEJĄCY

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW - KIERUNKI ROZWOJU

GRANICA TERENÓW PROJEKTOWANEJ ZWARTej ZABUDOWY WSI
ŚRODOWISKO NATURALNE ORAZ FORMY JEGO OCHRONY

ELEMENTY ŚRODOWISKA NATURALNEGO
GNIEWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

NADWIŚLAŃSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
OBSZAR NATURA 2000 PLB043003 DOLINA DOLNEJ WISŁY

OBSZAR NATURA 2000 PLH220033 DOLNA WISŁA

OCHRONA WALORÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ I EKSPOZYCJI

OBSZAR HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

OBSZARY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

DROGA POWIATOWA

DROGA GMINNA

GMINNY ROWEROWY SZLAK IM. GRZYMSŁAWA

GMINNY PIESZY SZLAK OPALEŃSKI

GMINNY PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO - ROWEROWY



PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE SP. Z O.O.

UL. KOŚCIUSZKI 34G, 83-200 STAROGARD GDAŃSKI

TEL. 58 56 220 57, FAX. 58 56 114 78,

e-mail: pprdom@pprdom.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI NICPONIA NA TERENIE GMINY GNIEW

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

Autor opracowania: mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk

(uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/93)

Opracowanie graficzne: mgr Karina Mańkowska

data opracowania: WRZESIEŃ - GRUDZIEŃ 2017 r.

zał. nr 2, rysunek 3 orientacyjna granica terenu opracowania MPZP

Id: EE48EA58-6D47-44F9-88A9-A558DC9274D1. Podpisany

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI NICPONIA NA TERENIE GMINY GNIEW

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

0 20 40 60 80 100m

ZAŁĄCZNIK NR 2

do Uchwały Nr XLVIII/341/18 Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 23 maja 2018 r.

OBSZAR 2 - obejmujący dz. geod. nr 242 i 243

LEGENDA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OZNACZENIE LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI,
GDZIE LITERY OZNACZAJĄ PRZEZNACZENIE TERENU:

ZE/ZZ - TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ, EKOLOGICZNEJ W OBSZARZE ZAGROŻONYM POWODZIĄ

ZL - TERENY ZIELENI LEŚNEJ

KDW/ZZ - TERENY KOMUNIKACJI, DROGI WEWNĘTRZNE W OBSZARZE ZAGROŻONYM POWODZIĄ

OBSZAR ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH NADWIŚLAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIĄ - PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE
- WYNOŚI RAZ NA 500 LAT

OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE
- WYNOŚI RAZ NA 100 LAT

ISTNIEJĄCY KOLEKTOR DESZCZOWY

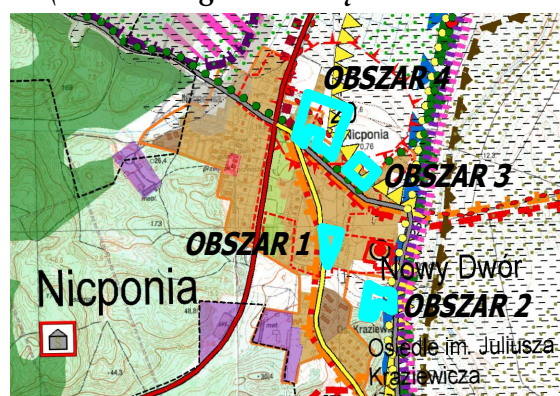
LINIE ROZGRANICZAJĄCE WRAZ Z OZNACZENIEM FUNKCJI TERENU W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP

DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI NICPONIA, W GMINIE GNIEW (mpzp uchwalony Uchwałą Nr XXV/161/12
Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 września 2012 r.)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GNIEW

(uchwalonego Uchwałą Nr XLII/271/14 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22.01.2014 r. z późniejszymi zmianami)



ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW -
STAN ISTNIEJĄCY

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORÓDZINNEJ
ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW -
KIERUNKI ROZWOJU

GRANICA TERENÓW PROJEKTOWANEJ ZWARTER ZABUDOWY WSI
ŚRODOWISKO NATURALNE ORAZ FORMY JEGO OCHRONY

ELEMENTY ŚRODOWISKA NATURALNEGO
GNIEWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

NADWIŚLAŃSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

OBSZAR NATURA 2000 PLB040003 DOLINA DOLNEJ WISŁY

OBSZAR NATURA 2000 PLH220033 DOLNA WISŁA

OCHRONA WALORÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ I EKSPOZYCJI

OBSZAR HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

OBSZARY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

DROGA POWIATOWA

DROGA GMINNA

GMINNY ROWEROWY SZLAK IN. GRZYMISŁAWA

GMINNY PIESZY SZLAK OPALEŃSKI

GMINNY PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO - ROWEROWY

zał. nr 2, rysunek 3 orientacyjna granica terenu opracowania MPZP

Id: EE48EA58-6D47-44F9-88A9-A558DC9274D1. Podpisany

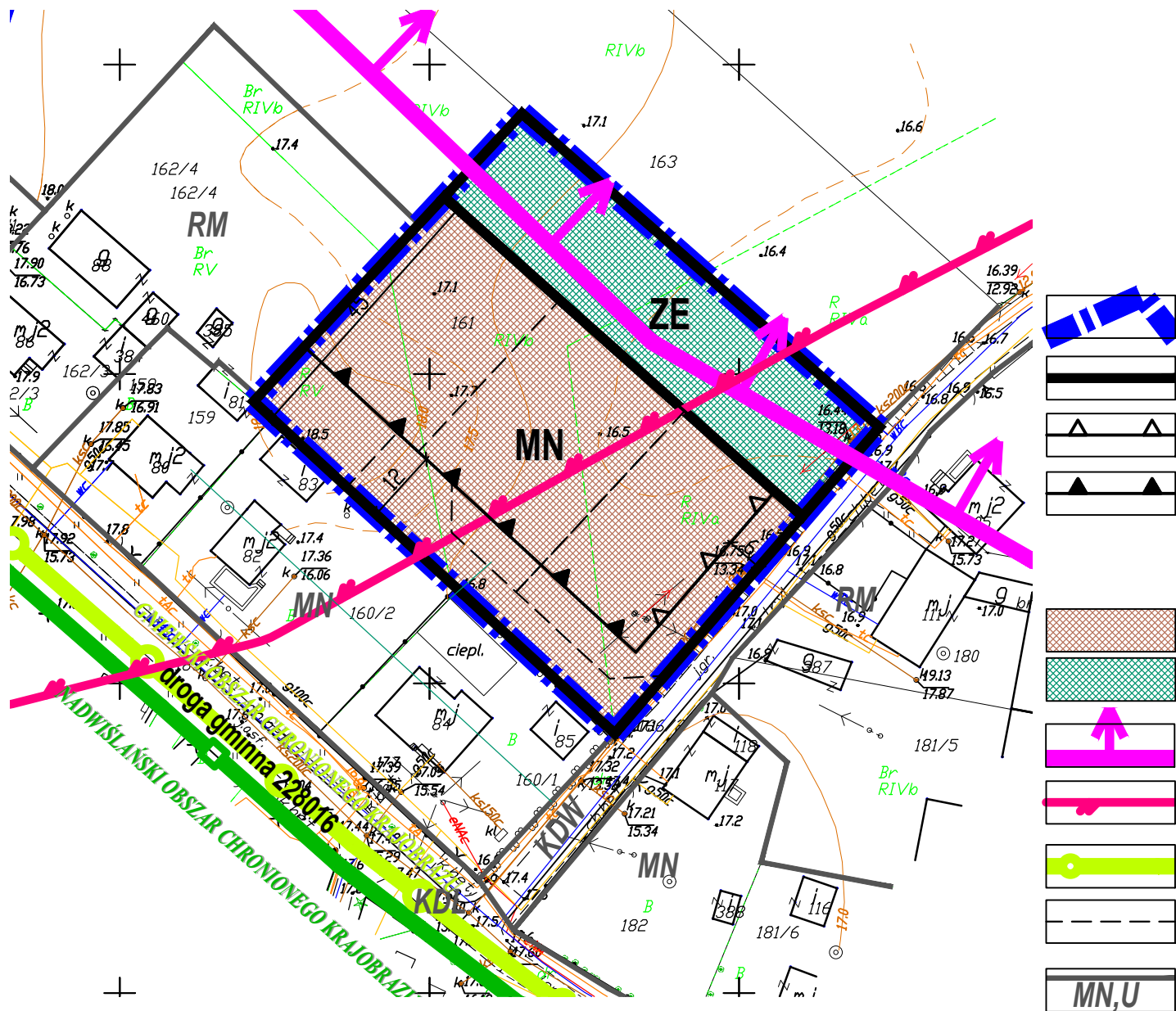
	PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE SP. Z O.O. UL. KOŚCIUSZKI 34G, 83-200 STAROGARD GDAŃSKI TEL. 58 56 220 57, FAX. 58 56 114 78, e-mail: pprdom@pprdom.pl
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI NICPONIA NA TERENIE GMINY GNIEW	
RYSUNEK PLANU	
skala 1:1000	
Autor opracowania: mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk (uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/93)	
Opracowanie graficzne: mgr Karina Mańkowska	
data opracowania: WRZESIEŃ - GRUDZIEŃ 2017 r.	

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI NICPONIA NA TERENIE GMINY GNIEW

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

0 20 40 60 80 100m



ZAŁĄCZNIK NR 3

do Uchwały Nr XLVIII/341/18 Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 23 maja 2018 r.

OBSZAR 3 - obejmujący dz. geod. nr 161

LEGENDA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBYWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

OZNACZENIE LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI,
GDZIE LITERY OZNACZAJĄ PRZEZNACZENIE TERENU:

MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ZE - TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ

GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - OCHRONY EKSPOZYCJI, Z ZAKAZEM SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY

GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

OBSZAR ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GNIEWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

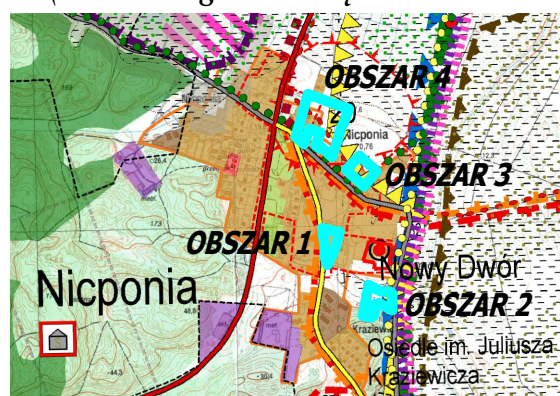
PRZYKŁADOWY PODZIAŁ GEODEZYJNY TERENU - NIEOBYWIAZUJĄCY

LINIE ROZGRANICZAJĄCE WRAZ Z OZNACZENIEM FUNKCJI TERENU W OBYWIAZUJĄCYM MPZP
DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI NICPONIA, W GMINIE GNIEW (mpzp uchwalony Uchwałą Nr XXV/161/12
Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 września 2012 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GNIEW

(uchwalonego Uchwałą Nr XLII/271/14 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22.01.2014 r. z późniejszymi zmianami)



ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW -
STAN ISTNIEJĄCY

ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW -
KIERUNKI ROZWOJU

ŚRODOWISKO NATURALNE ORAZ FORMY JEGO OCHRONY

ELEMENTY ŚRODOWISKA NATURALNEGO

Obszar 1, Obszar 2, Obszar 3, Obszar 4

OCHRONA WALORÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ I EKSPOZYCJI

Obszar historycznego krajobrazu kulturowego

Obszary stanowisk archeologicznych

wpisane do rejestru zabytków

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

DROGA POWIATOWA

DROGA GMINNA

GMINNY ROWEROWY SZLAK IM. GRZYMISŁAWA

GMINNY PIESZY SZLAK OPALEŃSKI

GMINNY PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO - ROWEROWY

zał. nr 2, rysunek 3 orientacyjna granica terenu opracowania MPZP

Id: EE48EA58-6D47-44F9-88A9-A558DC9274D1. Podpisany

	PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE SP. Z O.O. UL. KOŚCIUSZKI 34G, 83-200 STAROGARD GDAŃSKI TEL. 58 56 220 57, FAX. 58 56 114 78, e-mail: pprdom@pprdom.pl
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI NICPONIA NA TERENIE GMINY GNIEW	
RYSUNEK PLANU	
skala 1:1000	
Autor opracowania: mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk (uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/93)	
Opracowanie graficzne: mgr Karina Mańkowska	
data opracowania: WRZESIEŃ - GRUDZIEŃ 2017 r.	

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLVIII/341/18

RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 23 maja 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi
Nicponia w gminie Gniew**

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

Rada Miejska w Gniewie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nicponia w gminie Gniew

r o z s t r z y g a, co następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach **od 6 marca 2018 r. do 5 kwietnia 2018 r.** oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. **do dnia 19 kwietnia 2018 r. wpłynęła jedna uwaga:**

- 1) uwaga osób fizycznych z dnia 3 kwietnia 2018 r. (wpływ do Urzędu Miasta i Gminy Gniew dnia 6 kwietnia 2018 r.) dotycząca działki geodezyjnej Nr 161 w Nicponii i ustaleń dla obszaru 3 i terenu oznaczonego symbolem ZE - wnoszą o wykreślenie zapisu w § 6 ust. 2 pkt 8 dotyczący minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza uznana za uzasadnioną i uwzględniona poprzez zmianę zapisów § 6 ust. 2 pkt 8 ustaleń zmiany miejscowego planu.

Rada Miejska w Gniewie akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XLVIII/341/18

RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 23 maja 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi
Nicponia w gminie Gniew**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 ze zm.)

Rada Miejska w Gniewie rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Nicponia w gminie Gniew nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, przyłącza do sieci zewnętrznych oraz niezbędna inna infrastruktura techniczna realizowane będą kosztem i staraniem poszczególnych inwestorów. W granicach opracowania nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

1. Wstęp

Powyższe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Nicponia w gminie Gniew. Zmiana planu została spowodowana zebranymi od czasu obowiązywania planu wnioskami oraz wynika z przeprowadzonej analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Nicponia. Zmiany dotyczą czterech odrębnych fragmentów miejscowości: obszar 1 – dotyczy działki geodezyjnej Nr 214, obszar 2 – dotyczy działek geodezyjnych Nr. 242 i 243, obszar 3 – dotyczy działki geodezyjnej Nr 161, obszar 4 – dotyczy działki geodezyjnej Nr 464/2.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje dotychczas Uchwała Nr XXV/161/12 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 września 2012 roku. Wg dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew przyjętym uchwałą nr XLII/271/14 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 stycznia 2014 r. ze zmianami¹⁾, obszary objęte zmianami położone są w granicach terenów zainwestowanych wsi Nicponia. Spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją Uchwały Nr XXXVI/262/17 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nicponia w gminie Gniew.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po uchwaleniu nowy plan (zmiana dotychczasowego) w swoich granicach opracowania spowoduje utratę mocy obowiązującego planu miejscowego - zastąpi dotychczasowy plan z 2012 r.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ustalenia dla każdego z obszarów zmiany sformułowano w oddzielnych paragrafach uchwały (od § 4 do § 7), dla każdego z terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia określając zasady zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy, biorąc pod uwagę dyspozycje Studium gminy.

Dla terenów dla których dopuszcza się zabudowę (tereny oznaczone symbolem MN) wymagania ładu przestrzennego określono m. in. poprzez linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, zapisy dotyczące geometrii dachów. Wzięto pod uwagę położenie poszczególnych fragmentów miejscowości, w tym także usytuowanie w strefie ochrony ekspozycji zespołu urbanistycznego miasta Gniewa oraz uwarunkowania kulturowe i historyczne wsi Nicponia.

Ponadto ustalono konieczność zharmonizowania ze sobą wszystkich budynków w granicach każdego wydzielonego terenu/działki przeznaczonej pod zabudowę.

Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo granicy strefy ochrony konserwatorskiej - ochrony ekspozycji zespołu Starego Miasta Gniew z zamkiem – wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia. 30.07.1959 r. utworzonej dla oglądu panoramy miasta od strony południowej w obszarze nr 3 dotyczącym działki geodezyjnej Nr 161 konieczne było ograniczenie zasięgu nowoprojektowanych terenów mieszkaniowych.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione zapisami dotyczącymi kształtowania zabudowy w terenach MN, a także poprzez ustalenie zakazu sytuowania nowej zabudowy w granicach strefy ochrony ekspozycji. Uwzględniono przepisy prawa miejscowego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (tereny są usytuowane w granicach Gniewskiego oraz Nadwiślańskiego Obszaru

¹⁾ zmienionym Uchwałą Nr VII/41/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 25 marca 2015 r., zmienionym Uchwałą Nr XI/72/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r., zmienionym Uchwałą Nr XXII/167/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 czerwca 2016 r., zmienionym Uchwałą Nr XXIV/183/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 września 2016 r., zmienionym Uchwałą Nr XXVI/208/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 listopada 2016 r.

Chronionego Krajobrazu). Obszary objęte zmianą planu położone są w granicach planowanego parku krajobrazowego „Dolnej Wisły”.

Ze względu na aktualne wymagania prawne - uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dniu 11 września 2015 r. tj. po dacie wejścia w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu - Dz. U. z 2015 r. poz. 443, nie można w ustaleniach zmiany planu dla Nicponi umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Miejskiej w Gniewie, podjętej na podstawie ustawy krajobrazowej.

2.3 Wymagania ochrony środowiska.

Projekt planu miejscowego dla każdego z wydzielonych terenów zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym ochrony gatunkowej, wskaźniki zagospodarowania terenu w tym ustalony wymagany minimalny % powierzchni biologicznie czynnej, standardy akustyczne, ograniczenia dla potencjalnych uciążliwości związanych z dopuszczeniem lokalizowania usług w terenach MN. Uwzględniono przepisy prawa miejscowego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (tereny są usytuowane w granicach Gniewskiego oraz Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu) - Uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego. dotyczącą obszarów chronionego krajobrazu w woj. pomorskim.

Ze względu na wymagania przepisów prawa wodnego nie uwzględniono wniosku o przeznaczenie w obszarze 2 obejmującym działki geodezyjne Nr 242 i 243 części nie stanowiącej lasu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (nie uzyskano pozytywnego uzgodnienia Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku dla takiej propozycji).

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zmiana uwzględnia dotychczasowe zapisy planu miejscowego z 2012 r. dla wsi Nicponia w zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym strefy ochrony konserwatorskiej - ochrony ekspozycji oraz strefę ochrony stanowiska archeologicznego. Analogicznie jak dotychczas uwzględniono i wskazano w terenie działki Nr 464/2 (obszar 4) do ochrony budynku charakterystyczny dla zabudowy wsi, nakazując ochronę jego bryły, kształtu dachu i wystroju elewacji, jest to bowiem obiekt współtworzący klimat zabudowy wiejskiej. W zapisach dotyczących kształtowania zabudowy i jej parametrów (wysokości, proporcji, kształtu dachów, posadowienia parterów itp.) wzięto pod uwagę uwarunkowania historyczne i kulturowe miejscowości tak, by stanowiła ona harmonijne uzupełnienie wsi. W granicach objętych zmianą planu dotychczasowego nie występują obiekty bądź obszary wpisane do rejestru zabytków, ani wpisane do gminnej ewidencji zabytków. W obszarze opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

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

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. W granicach obszaru 2 (działki Nr 242 i 243) występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, co uwzględniono w zapisach zmiany, ze względu na istniejące uwarunkowania, tereny te pozostawiono bez zabudowy, jako tereny zieleni nieurządzonej, ekologicznej. Ochronie zdrowia służą zapisy określające wymagania ochrony akustycznej dla terenów MN.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie zmiany planu dotychczasowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych poszczególnych terenów, jest odpowiedzią na składane do Urzędu Miasta i Gminy wnioski właścicieli nieruchomości. Potencjalnie prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.

2.7 Prawo własności.

Ustalenia zmiany planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób. Wszystkie objęte opracowaniem obszary to własność prywatna.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

2.9 Potrzeby interesu publicznego.

Właściwa ochrona walorów kulturowych miejscowości oraz krajobrazu, a także środowiska przyrodniczego, to cele publiczne realizowane poprzez zapisy zmiany planu. Celem zmiany planu jest zmiana uwarunkowań prawnych, w szczególności dot. przeznaczenia terenów dla wyodrębnionych konkretnych obszarów zgodnie z potrzebami i wnioskami właścicieli nieruchomości. Czyni to zadość oczekiwaniom społeczności lokalnej, a umożliwienie sytuowania nowej zabudowy poprawia atrakcyjność inwestycyjną terenów i w konsekwencji może przynieść korzyści dzięki wzrostowi podatków lokalnych.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt zmiany planu miejscowego dla każdego wydzielonego terenu potencjalnie inwestycyjnego (MN) zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, nie ograniczając możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11 Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Burmistrz Miasta i Gminy Gniew na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość w/w procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu złożono jeden wniosek osób fizycznych (dot. obszaru 4 – działki Nr 464/2), który został w projekcie zmiany uwzględniony. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Zgodnie z wymogami ustawowymi Burmistrz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy, wyznaczając termin składania wniosków. Uzyskano zgodę Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tczewie na odstąpienie od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 marca 2018 r. do 5 kwietnia 2018 r. po uprzednim ogłoszeniu o w/w wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 14 marca 2018 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 19 kwietnia 2018 r.

W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Miasta i Gminy Gniew każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej gminy oraz na tablicy ogłoszeń. W wyznaczonym terminie wniesiono jedną uwagę dot. terenu ZE w obszarze 3 dotyczącym działki geodezyjnej Nr 161. Uwaga kwestionowała zapisy odnoszące się do ustaleń zawartych w § 6 ust. 2 pkt 8 określających szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, z których wynikała minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1400 m² (przy czym 1400 m² to cała powierzchnia terenu ZE). W rozstrzygnięciu Burmistrza uznano uwagę za uzasadnioną i uwzględniono ją poprzez odpowiednią korektę zapisów § 6 ust. 2 pkt 8.

2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego dla terenów inwestycyjnych (MN) zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Tereny te są położone w zasięgu wodociągu wiejskiego, ich zabudowa nie wymaga realizacji nowych sieci, a jedynie przyłączy.

2.13 Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Ze względu na uwarunkowania środowiskowe (zagrożenie powodzią w obszarze 2 i wymagania ochrony konserwatorskiej w obszarze 3 dla działki Nr 161) nie uwzględniono wszystkich wniosków dotyczących wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub ograniczono zasięg nowoprojektowanych terenów.

W interesie publicznym jest również zachowanie walorów zabytkowych, krajobrazowych oraz przyrodniczych obszaru opracowania planu, a zastosowane w zmianie planu dotychczasowe zapisy to umożliwiają.

2.14 Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego.

Ustalone przeznaczenie terenów jest kontynuacją dotychczasowych sposobów zagospodarowania w ich bezpośrednim sąsiedztwie, przy istniejących ciągach komunikacyjnych. Tereny te usytuowane są w granicach zainwestowania wsi Nicponia, stanowią ich uzupełnienie, nie wpływają na rozpraszanie zabudowy, uwzględnia to walory ekonomiczne przestrzeni.

Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do istniejących w sąsiedztwie parametrów zabudowy, mając na uwadze umożliwienie efektywnego i spójnego zagospodarowania miejscowości.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ust.2.

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gniew.

Burmistrz Miasta i Gminy dokonał analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w poprzedniej kadencji w marcu 2014 roku.

Zmiana obowiązującego dotychczas planu miejscowego z 2012 r. nie jest wynikiem Uchwały Nr XLIV/290/14 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Gniew, jest jednak skutkiem wniesionych do Burmistrza wniosków z lat 2012-2016.

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w listopadzie 2014 roku Burmistrz Miasta i Gminy Gniew nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1. Rada Miejska w Gniewie nie podejmowała dotychczas uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniew, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze miasta i gminy Gniew.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nicponia w gminie Gniew” (wrzesień 2017 r.) wykazała, iż:

- Realizacja ustaleń zmiany dotychczasowego planu miejscowego nie spowoduje konieczności poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy;
- Uchwalenie zmiany dotychczasowego planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością poniesienia kosztów urządzenia dróg publicznych gminnych;
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne bądź w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej i z podatku od czynności cywilnoprawnych;
- Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości;

- Uchwalenie zmiany planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.

Generalnie szacowane koszty obciążające budżet gminy w wyniku realizacji ustaleń planu są zdecydowanie niższe od potencjalnych przychodów (te głównie wynikają z ewentualnych opłat planistycznych, opłat adiacenckich czy podatków).

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.). Ze względu na niewielki zakres zmian dotychczasowego planu uzyskano zgodę organów ochrony środowiska (RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Tczewie) na odstąpienie od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Miasta i Gminy Gniew w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,

- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od dnia 6 marca 2018 r. do dnia 5 kwietnia 2018 r.), przeprowadził w dniu 14 marca 2018 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 19 kwietnia 2018 r., w terminie tym wniesiono jedną uwagę, która została uwzględniona poprzez modyfikację / zmiany zapisów ustalenia § 6 ust. 2 pkt 8 uchwały,

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Gniewie projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.