

PLAN OGÓLNY GMINY MIEJSKIEJ NIESZAWA

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY

WPROWADZENIE

PRZEDMIOT OPRACOWANIA ORAZ JEGO PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

Niniejszy dokument – Uzasadnienie planu ogólnego gminy, został sporządzony w trakcie prac nad Planem ogólnym gminy miejskiej Nieszawa, do opracowania którego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr VII-61/24 Rady Miejskiej Nieszawa z dnia 16 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego gminy miejskiej Nieszawa. Został on opracowany zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538; dalej: ustawa o planowaniu) oraz z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U.2023.2758 ze zm.; dalej: Rozporządzenie w sprawie planu ogólnego).

Plan ogólny dotyczy obszaru całej gminy miejskiej Nieszawa, położonej w powiecie aleksandrowskim w województwie kujawsko-pomorskim w jej granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 10 km² (na terenie gminy nie występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej), zamieszkałej przez 1747¹ osób.

Ustalenia planu ogólnego sporządzono na podstawie przepisów ustawy o planowaniu, w tym art. 13b ww. ustawy, tj. uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy. W planie ogólnym gminy wyznaczono odpowiednie do uwarunkowań i trendów zmian strefy planistyczne zgodnie z art. 13c ustawy o planowaniu. W gminnym katalogu stref planistycznych określono ich profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy oraz wartości wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

Strategia rozwoju miasta Nieszawa na lata 2023-2030 (Uchwała Nr XIV-116/25 Rady Miejskiej Nieszawa z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Nieszawa do roku 2030)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nieszawa (uchwała nr XVII-96/05 Rady Miejskiej Nieszawa z dnia 8 lutego 2005 r.)

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego (Uchwała Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.)

Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do roku 2030 – Strategia przyspieszenia 2030+ (Uchwała Nr XXVIII/399/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2020 r.)

¹ GUS, BDL, stan na 31.12.2024 r.

Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego (Uchwała Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego)

Materiały kartograficzne:

- ✓ mapa topograficzna dla obszaru gminy miejskiej Nieszawa,
- ✓ wektorowa mapa ewidencyjna gminy miejskiej Nieszawa w formacie gml
- ✓ baza obiektów topograficznych BDOT10k
- ✓ geoportal.gov.pl,

Dane przestrzenne:

- ✓ mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp pozyskane z Państwowego Gospodarstwa Wodne Wody Polskie
- ✓ dane geologiczne pozyskane z Państwowego Instytutu Geologicznego
- ✓ dane dotyczące form ochrony przyrody pozyskane z Centralnego Rejestru Form Ochrony przyrody prowadzonego przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska
- ✓ dane pozyskane z Banku Danych o Lasach
- ✓ dane dotyczące zabytków objętych formami ochrony pozyskane od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- ✓ dane uzyskane od gminy miejskiej Nieszawa
- ✓ dane GUS

PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

W planie ogólnym wyznaczono 11 typów stref planistycznych spośród 13-tu wskazanych w ustawie o planowaniu oraz w Rozporządzeniu w sprawie planu ogólnego. Wyznaczano je na podstawie aktualnego zagospodarowania oraz trendów zmian w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikających m.in. z następujących uwarunkowań: ustaleń Strategii rozwoju miasta Nieszawa na lata 2023-2030, ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, ustaleń Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego – Strategia przyspieszenia 2030+, form ochrony przyrody i ich otulin znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów gruntów zmeliorowanych, terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów na których te ruchy występują, stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych, terenów, obszarów górniczych i filarów ochronnych, udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, obszarów uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej, zabytków objętych ochroną i dóbr kultury współczesnej, obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, obszarów ograniczonego użytkowania, obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszarów zdegradowanych i rewitalizacji, obszarów cichych w aglomeracji oraz poza aglomeracją, gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych, zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, obszarów pasa nadbrzeżnego w tym w szczególności pasa technicznego, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi

dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, rekomendacji i wniosków oraz krajobrazów priorytetowych zawartych w Audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego, opracowania ekofizjograficznego, zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz na podstawie przepisów Rozporządzenia w sprawie planu ogólnego.

Tabela 1. Strefy planistyczne wyznaczone w Planie ogólnym miasta Nieszawy

Lp. (z Załącznika nr 1 Charakterystyka stref planistycznych ²)	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Liczba stref wyznaczonych w planie ogólnym
1	SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	7
2	SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	62
3	SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	38
4	SU	Strefa usługowa	21
6	SP	Strefa gospodarcza	5
7	SR	Strefa produkcji rolniczej	5
8	SI	Strefa infrastrukturalna	7
9	SN	Strefa zieleni i rekreacji	10
10	SC	Strefa cmentarzy	3
11	SG	Strefa górnictwa	2
12	SO	Strefa otwarta	10
Razem			170

Źródło: Analizy własne

Biorąc pod uwagę różny sposób zagospodarowania określony dla poszczególnych stref planistycznych (dobór profilu dodatkowego, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu), w planie ogólnym wyznaczono łącznie 170 stref planistycznych. Tabela stref planistycznych wraz ze wskaźnikami zagospodarowania terenu stanowi Załącznik Nr 1.

Plan ogólny gminy jest jednym z aktów planowania przestrzennego, przesądzenie co do przeznaczenia terenu oraz ustalenia parametrów dla konkretnych inwestycji będzie odbywało się na etapie sporządzania pozostałych aktów planowania przestrzennego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

STREFY Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ (SW, SJ, SZ)

Wyznaczone w planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową stanowią miejsce realizacji potrzeb mieszkańców w zakresie zamieszkania, usług, rekreacji i wypoczynku oraz lokalizacji

² Rozporządzenie w sprawie planu ogólnego

i przebiegu obsługującej te tereny niezbędnej infrastruktury technicznej i transportowej. Łącznie wyznaczono 107 stref umożliwiających zabudowę mieszkaniową (SW: 7; SJ: 62; SZ: 38).

Wyznaczając obszary mieszkaniowe w planie ogólnym oparto się o:

- ✓ przeznaczenie terenów pod funkcje mieszkaniowe w obowiązującym planie miejscowym
- ✓ istniejące zagospodarowanie terenów polegające w głównej mierze na usankcjonowaniu istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej oraz koncentracji zabudowy (wypełnienie luk w istniejącej zabudowie oraz rozszerzenie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej). Przy czym rozszerzając istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej brano pod uwagę możliwość obsługi tych terenów infrastrukturą techniczną oraz dostępność do infrastruktury społecznej
- ✓ wyłączenie z zabudowy terenów posiadających ograniczenia w zakresie lokalizowania zabudowy, w tym mieszkaniowej wynikające z przepisów odrębnych.

Strefa SW: zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa SJ: zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa SZ: zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

STREFY USŁUGOWE (SU)

Strefa usługowa zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W Gminie wyznaczono 21 stref SU zlokalizowanych: na terenach istniejącej zabudowy usługowej jako adaptacja stanu istniejącego; na nowych terenach inwestycyjnych stanowiących kontynuację lub dopełnienie funkcjonalne zagospodarowania terenów sąsiednich.

STREFY GOSPODARCZE (SP)

Strefa gospodarcza zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów

działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W Gminie wyznaczono 5 stref SP zlokalizowanych na: terenach o istniejącej funkcji gospodarczej; terenach predysponowanych do rozwoju funkcji gospodarczych z uwagi na lokalizację, tj. oddalenie od terenów mieszkaniowych oraz sąsiedztwo drogi powiatowej stanowiącej włączenie Gminy w sieć dróg krajowych, w tym autostradowych. Wyznaczenie stref SP podyktowane również było potrzebą uspołnienia ustaleń Planu ogólnego z ustaleniami Strategii rozwoju miasta Nieszawa na lata 2023-2030 oraz z ustaleniami Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do roku 2030 - Strategia przyspieszenia 2030, w których założono rozwój terenów inwestycyjnych.

STREFY PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)

Strefa produkcji rolniczej zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W Gminie wyznaczono 5 stref SR zlokalizowanych w zachodniej części Gminy, w obszarach koncentracji występowania użytków rolnych gleb klas bonitacyjnych I-III.

STREFY INFRASTRUKTURALNE (SI)

Strefa infrastrukturalna zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych. Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.

W Gminie wyznaczono 7 stref SI zlokalizowanych w obszarze zabudowanym jako adaptacja stanu istniejącego.

STREFY ZIELENI I REKREACJI (SN)

Strefa zieleni i rekreacji zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu. Przy czym stosownie do lokalnych uwarunkowań, w tym ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych zróżnicowano ww. strefy w zakresie doboru funkcjonalności z profilu dodatkowego.

W Gminie wyznaczono 10 stref SN zlokalizowanych w bezpośrednim otoczeniu rzeki Wisły, w terenach lasów, zapewniając w ten sposób ochronę obszarów o wysokich walorach przyrodniczych, w tym podlegających ochronie z jednoczesną możliwością wykorzystania tych terenów do rekreacji i odpoczynku oraz w terenach zabudowanych, umożliwiając w ten sposób m.in. realizację zielonej infrastruktury. Wyznaczenie stref SN podyktowane również było potrzebą uspójnienia ustaleń Planu ogólnego z ustaleniami Strategii rozwoju miasta Nieszawa na lata 2023-2030.

STREFY CMENTARZY (SC)

Strefa cmentarzy zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej.

W Gminie wyznaczono 3 strefy SC zlokalizowane na obszarach cmentarzy, w tym cmentarzy objętych ochroną Wojewódzkiego Konserwatora zabytków.

STREFY GÓRNICTWA (SG)

Strefa górnictwa zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W Gminie wyznaczono 2 strefy SG zlokalizowane na terenie górnictwa wód mineralnych Ciechocinek (mały fragment) oraz na terenie występowania udokumentowanego złoża piasków i żwirów. Przy czym dla tej pierwszej strefy wprowadzono z profilu dodatkowego jedynie funkcjonalności adaptujące istniejący sposób zagospodarowania, tj. teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód oraz teren zieleni urządzonej.

STREFY OTWARTE (SO)

Strefa otwarta zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, w swoim profilu podstawowym obejmuje: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej tj. tereny telekomunikacji oraz inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m². Dla Gminy, stosownie do uwarunkowań lokalnych, wprowadzono funkcjonalności z profilu dodatkowego: teren zieleni urządzonej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej.

W Gminie wyznaczono 10 stref SO obejmujących tereny pełniące ważne funkcje środowiskowe. Głównie są to tereny chronione przed zabudową. Stanowią one: otulinę przyrodniczą zwartej zabudowy miasta, zaplecze rekreacyjne dla mieszkańców, część systemu przyrodniczo-krajobrazowego

gminy, regionu i dalej kraju, ochronę terenów stref mieszkaniowych przed terenami stref produkcji rolniczej.

Opierając się na lokalnych uwarunkowaniach strefy SO wyznaczono na:

- ✓ terenach o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, w tym terenach wód, terenach lasu, lokalnych ciągów ekologicznych
- ✓ terenach niezainwestowanych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych
- ✓ terenach użytkowanych rolniczo.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono według następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi,

P_{-10} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Tabela 2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Dane/miara	Wartość	
M_{20} (2044) os.	1196	
M_{20} (1,05* M_{20}) os.	1255,8	
PUM_0 (2024) m ²	57599	

P ₀ (2024) m ²	33	
P ₋₁₀ (2014) m ²	28	
P ₋₂₀ (2004) m ²	23,6	
P ₂₀ (3P ₀ -2P ₋₁₀) m ²	43	
P ₂₀ (2P ₀ -P ₋₂₀) m ²	42,4	
ZAP 1 os.	-83,7116	
ZAP2 os.	-102,667	
ZAPOTRZEBOWANIE os.	300	przyjęto na podstawie §3 ust 9

Źródło: Analizy własne

Ponieważ obliczone wg ww. wzoru zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyniosło mniej niż 300 osób, skorzystano z § 3 ust. 9 Rozporządzenia w sprawie planu ogólnego i przyjęto, iż **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową** w gminie Nieszawa wynosi **300 osób**.

CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*. Mając na uwadze art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu, który mówi, że *wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy (określony w planie ogólnym OUZ)*, dokonano obliczeń chłonności terenów:

DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, A KTÓRE JESZCZE NIE ZOSTAŁY ZABUDOWANE

Na terenie miasta obowiązuje tylko jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który dotyczy zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej - Uchwała Nr XXX-168/2010 Rady Miasta Nieszawa z dnia 1 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nieszawy.

Obszar wolny do zagospodarowania objęty mpzp wynosił ok. 5,145 ha. Z tej przestrzeni zostało zainwestowane ok. 28,5%. Przestrzeń wolna do zagospodarowania objęta mpzp wynosi obecnie ok. 4,15 ha. (41579,1762 m²).

Tabela 3. Obszary luk w zabudowie objęte mpzp

Symbol terenu w mpzp	Powierzchnia (m ²)	Proporcja między funkcją mieszkaniową a uprawami sadowniczymi ogrodnictwymi 50%	Proporcja między funkcją mieszkaniową a usługową 60%	Powierzchnia przy uwzględnieniu proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami: drogi, parkingi, zieleńce, itp. (m ²)	Wielkość działek wynikająca z ustaleń mpzp (m ²)	Szacowana liczba działek zabudowy mieszkaniowej (szt.)	Szacowana liczba osób mogąca zamieszkać w danym terenie
1MN	9865,1924	-	-	9865,192	1500	6,58	14,53
2MN	5914,1261	-	-	5914,126	1500	3,94	8,71
7MU	2475,8279	-	1485,497	1485,497	1000	1,49	3,28
6MU	3880,7615	-	2328,457	2328,457	1000	2,33	5,15
3MN	4221,508	-	-	4221,508	1500	2,81	6,22
4MN	3186,1159	-	-	3186,116	1500	2,12	4,69
9MN/Z	12035,6444	6017,822	-	6017,822	1500	4,01	8,87
Razem:	41579,1762	-	-	-	-	23,28	51,46

Źródło: Analizy własne

Szacuje się, że na terenie objętym mpzp, a jeszcze niezagospodarowanym będzie można wydzielić ok. 23 działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Średnia liczba osób w mieście przypadająca na 1 mieszkanie wg GUS to 2,21 osób. Czyli na niezagospodarowanym terenie objętym mpzp szacunkowo może zamieszkać ok. **51 osób** (23 działki x 2,21 osób).

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY (OKREŚLONY W PLANIE OGÓLNYM OUZ)

W wyznaczonym w planie ogólnym obszarze uzupełnienia zabudowy (dalej: OUZ) luki w zabudowie obejmują 165036,7 m², co przyjmując następujące założenia:

- Średnia wielkość działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na podstawie obecnego zagospodarowania oraz ustaleń obowiązującego mpzp – 1435 m²
- Średnia liczba osób na 1 ha w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na podstawie obecnego zagospodarowania – 140 osób
- Średnia liczba osób w mieście przypadająca na 1 mieszkanie wg GUS - 2,21 osób
- Tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną niezagospodarowane – 109182,4738 m²
- Tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną niezagospodarowane – 55854,2433 m²
- Tereny pod zabudowę zagrodową niezagospodarowane - brak

oznacza, że na terenie luk w zabudowie w OUZ może zamieszkać szacunkowo **399 osób**.

Tabela 4. Luki w zabudowie w OUZ

Strefa	Luki w OUZ /m ² /	Proporcja między funkcją mieszkaniową a usługową 70% to zabudowa mieszkaniowa (b*70/100) /m ² /	Proporcja między funkcją mieszkaniową a terenami zieleni, dróg, ogrodów, 60% to funkcja mieszkaniowa (c*60/100) /m ² /	Tereny zabudowy mieszkaniowej /m ² /	Średnia wielkość działki SJ /m ² /	Szacowana liczba działek SJ szt.	Szacowana liczba osób/1 ha w SW i /jedno mieszkanie w SJ	Szacowania liczba osób mogąca zamieszkać w danej strefie
a	b	c	d	e	f	g	h	i
SW	55854,2433	39097,97031	23458,78219	23458,78219	-	-	140	328,4229506
SJ	109182,4738	76427,73166	45856,639	45856,639	1435	31,95584599	2,21	70,62241964
SZ	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	165036,7171	-	-	69315,42118	-	-	-	399,0453702

Źródło: Analizy własne

Liczba osób mogących zamieszkać w mieście na terenach niezabudowanych objętych mpzp oraz w lukach w zabudowie w OUZ wynosi: **51 osób + 399 osób = 450**.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie ze wzorem określonym w Rozporządzeniu w sprawie planu ogólnego wyniosło mniej niż 300 osób. Skorzystano zatem z zapisów § 3 ust 9 ww. Rozporządzenia w sprawie planu ogólnego i przyjęto, iż **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową** w gminie Nieszawa wynosi **300 osób**, tj. od **210** osób (70%) do **390** osób (130%).

Liczba osób mogących zamieszkać w mieście na terenach niezabudowanych objętych mpzp oraz w lukach w zabudowie w OUZ wynosi **450 osób – przewyższa ona wartość ww. zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową**.

Z powyższych obliczeń oraz zapisów art. 13 d ust. 3 ustawy o planowaniu wynika, że w mieście Nieszawa **nie wyznacza się nowych stref planistycznych**, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu, poza terenami objętymi obowiązującym mpzp oraz OUZ.

PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM - W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA

Zgodnie z ustawą o planowaniu obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) jest fakultatywnym ustaleniem planu ogólnego. Jednocześnie wyznaczenie tego obszaru warunkuje możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Polityka przestrzenna miasta Nieszawy polega m.in. na dążeniu do koncentracji zabudowy. Wyznaczenie OUZ jest zatem właściwe dla zachowania ciągłości terenów zainwestowanych. OUZ został bowiem wyznaczony w terenach luk w istniejącej zabudowie bądź w terenach sąsiadujących bezpośrednio z istniejącą zabudową. Ocenia się, że w terenach tych ze względu na istniejące uwarunkowania (de facto m.in. kontynuacja istniejącej funkcji) nie ma pilnej konieczności sporządzenia

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a objęcie ich granicami OUZ zapewnia ciągłość procesów inwestycyjnych.

Granice OUZ zostały wyznaczone zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W celu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy wyselekcjonowano budynki zgodnie ze wskazanymi przez ww. Rozporządzenie kodami Klasyfikacji Środków Trwałych, tj. 101 – budynki przemysłowe, 103 – budynki handlowo-usługowe, 105 – budynki biurowe, 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej, 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe, 109 – pozostałe budynki niemieszkalne i 110 – budynki mieszkalne. Zgodnie z § 1 ust. 2 ww. Rozporządzenia źródłem geometrii ww. budynków były dane pochodzące z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB), uzupełnione geometrią z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT) – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w EGiB.

Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 wynosi **137,2864 ha**.

$P_b = 137,2864$ ha

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 wynosi **65,7555 ha**.

$P_u = 65,7555$ ha

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 ww. Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25 % różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u , tj.:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u) = 25 \% * (137,2864 \text{ ha} - 65,7555 \text{ ha}) = 25 \% * 71,5309 \text{ ha} = 17,8827 \text{ ha}$$

Jak wynika z powyższych obliczeń maksymalna powierzchnia powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy (Pp) wynosi 17,8827 ha.

W projekcie planu ogólnego obszar uzupełnienia zabudowy został powiększony o 17,8226 ha, a zatem zastosowane powiększenie nie przekracza dopuszczalnej wartości.

W gminie, ze względu na uwarunkowania wynikające m.in. ze sposobu zagospodarowania, podziału geodezyjnego działek nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Gminne standardy urbanistyczne wyznaczone w Planie ogólnym obejmują zgodnie z art. 13e ustawy o planowaniu, gminny katalog stref planistycznych, tj.

- strefy funkcjonalne wraz z profilem podstawowym oraz niekiedy dodatkowym
- wartości wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu

STREFY PLANISTYCZNE

Strefy planistyczne oraz dobór profilu dodatkowego wyznaczono na podstawie obecnych uwarunkowań rozwoju oraz trendów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w tym wniosków złożonych w trakcie opracowywania planu ogólnego.

Tabela 5. Powierzchnia określonych stref planistycznych.

Symbol strefy	Powierzchnia strefy (m ²)
SC	13965,14963
SG	19736,00352
SI	19459,61895
SJ	496733,8912
SN	454473,4377
SO	4397129,565
SP	182438,417
SR	3402423,913
SU	347830,806
SW	269990,064
SZ	162722,4625
Razem	9766903,328

Źródło: Analizy własne.

WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Ustalając w Planie ogólnym wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu kierowano się przede wszystkim:

- ✓ istniejącym zagospodarowaniem
- ✓ ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- ✓ trendami w kształtowaniu zabudowy wynikającymi z aktualnych potrzeb mieszkańców, inwestorów
- ✓ możliwościami rozwoju społeczno-gospodarczego miasta przy wykorzystaniu jego potencjałów
- ✓ koniecznością dostosowania się miasta do zmian klimatycznych
- ✓ kształtowaniem harmonijnego krajobrazu miasta.

Z uwagi na różnorodność funkcjonalną poszczególnych stref planistycznych wartości ww. wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować zgodnie z nazewnictwem jako wartości maksymalne/minimalne – rzeczywiste wartości ww. wskaźników, optymalne dla poszczególnych terenów zostaną określone na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.

Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej

Dla wydzielonych stref planistycznych ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie wymaganym Rozporządzeniem w zakresie planu ogólnego:

30 % dla stref: SW, SJ, SZ, SU, SR, SC, SG

20 % dla stref: SP, SI

50 % dla strefy SN, SU

100 % dla strefy SG (teren górniczy wód mineralnych „Ciechocinek”)

Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy

0,6 – wartość określona dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową umożliwiającą z jednej strony lokalizację budynków i budowli gospodarczych dla rolnictwa oraz budynków mieszkalnych i administracyjnych służących obsłudze prowadzenia działalności rolniczej.

0,5 - wartość określona dla strefy cmentarza umożliwiającą realizację budynków i budowli służących do obsługi funkcji cmentarza, a także promocji zasobów kultury na cmentarzach objętych opieką konserwatora zabytków.

0,6 - wartość określona dla strefy produkcji rolniczej umożliwiającą z jednej strony lokalizację budynków i budowli gospodarczych dla rolnictwa, w tym administracyjnych dla obsługi działalności rolniczej, jak i ochronę użytków rolnych na działkach o dużej powierzchni.

0,9 - wartość określona dla stref: wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności; zabudowy usługowej na niezagospodarowanych działkach poza ścisłym centrum miasta oraz górnictwa dla umożliwienia realizacji zabudowy służącej ewentualnej eksploatacji kopalni.

1,0 – wartość określona dla strefy usługowej w terenach zlokalizowanych w centrum miasta, ale na działkach o stosunkowo znacznej powierzchni.

1,5 – wartość określona dla stref: wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, usługowa, infrastruktury umożliwiająca realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z jednoczesnym wprowadzeniem terenów zieleni urządzonej podwyższających komfort zamieszkania, usługowej zlokalizowanej w centrum miasta, ale na działkach o mniejszej powierzchni, infrastruktury umożliwiająca realizację budynków i budowli infrastruktury technicznej oraz jej towarzyszących.

2,0 – wartość określona dla stref: wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na działkach o mniejszej powierzchni; gospodarcza dla umożliwienia realizacji budynków i budowli produkcyjnych, składów i magazynów.

Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy

10 – 40% - wartość określona dla stref, gdzie założeniem było zachowanie jak największej powierzchni wolnej od zabudowy, tj. cmentarzy, produkcji rolniczej. Wartość 40% przyjęto dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną umożliwiając wprowadzenie znacznych terenów zieleni urządzonej przy jednoczesnej możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej i jej towarzyszącej; usługowej (usługi kultu religijnego).

50% - wartość określona dla stref: wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, górnictwa, umożliwiając realizację zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej dla rolnictwa, w tym budynków administracyjnych służących obsłudze prowadzenia działalności rolniczej oraz budynków i budowli służących ewentualnej eksploatacji kopaliny czy też usług, przy jednoczesnym umożliwieniu wprowadzenia bądź zachowania terenów zieleni.

Wartość 50 – 60% - wartość określona dla stref: wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, usługowa, umożliwiając realizację budynków zabudowy wielorodzinnej, w tym w centrum miasta z jednoczesnym zachowaniem/wprowadzeniem terenów zieleni urządzonej podnoszącej komfort zamieszkania oraz budynków i budowli usługowych.

60% - wartość określona dla strefy infrastruktury umożliwiająca realizację budynków i budowli infrastruktury technicznej oraz jej towarzyszących.

Wartość 60 – 70% określono dla strefy gospodarczej umożliwiając realizację budynków i budowli produkcyjnych, składów i magazynów z jednoczesnym zachowaniem terenów biologicznie czynnych, w tym pełniących funkcję zieleni izolacyjnej.

Wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy

3 – 5 m wartość określona dla stref: cmentarzy, gdzie założeniem było realizacja budynków i budowli jak najmniej widocznych w przestrzeni z możliwością zachowania istniejących obiektów.

10 m wartość określona dla stref: górnictwa umożliwiając realizację budynków i budowli służących ewentualnej eksploatacji kopaliny bądź usług z jednoczesnym zachowaniem pożądanej ekspozycji krajobrazu; usługowej, gospodarczej, umożliwiając realizację budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów z jednoczesnym zachowaniem pożądanej ekspozycji krajobrazu miasta w terenach o ustalonej już formie zabudowy; wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną

umożliwiają realizację budynków mieszkalnych oraz im towarzyszących z jednoczesnym zachowaniem pożądanej ekspozycji krajobrazu miasta w terenach o ustalonej już formie zabudowy lub jako ich kontynuacja.

12-15 m wartość określona dla stref: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, usługowa, gospodarcza, produkcji rolniczej, umożliwiając realizację budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, gospodarczych dla rolnictwa, w tym mniejszych elewatorów; usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów w terenach o nieustalonej formie zabudowy, ale ich wprowadzenie nie będzie miało negatywnego wpływu na kształtowanie krajobrazu miasta.

21 – 32 m wartość określona dla stref: usługowej, infrastruktury umożliwiając realizację budynków usługowych, w tym usług kultu religijnego (kościół, klasztor), infrastruktury technicznej, w tym masztów telekomunikacyjnych przy jednoczesnym braku ich negatywnego lub konieczności zachowania pozytywnego (kościół, klasztor) wpływu na kształtowanie krajobrazu miasta.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B.:

POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Strategia rozwoju miasta Nieszawa została uchwalona przez Radę Miejską Nieszawa Uchwałą Nr XIV-116/25³ z dnia z dnia 31 marca 2025 r. W Strategii określono wizję rozwoju:

Nieszawa miastem, które motywuje i angażuje do aktywności społecznych i gospodarczych na bazie tworzonej wysokiej jakości infrastruktury, w tym służącej spotkaniom, wymianie pomysłów, wspólnej pracy, stwarzając tym samym możliwości i narzędzia dla realizacji indywidualnych i zbiorowych inicjatyw i ambicji. Miastem budującym przyjazną, nowoczesną przestrzeń do osiedlania się na bazie walorów przyrodniczych i kulturowych, zgodnie z ideą zdrowego i aktywnego życia, pełnego zieleni, wysokiej jakości zasobów mieszkaniowych, rozwijającego się na bazie działalności opartych o kulturę, w tym tradycje filmowe, przyrodę, rolnictwo, w tym tradycje ogrodnicze, historię, w tym rzemiosło.

W Strategii wyznaczono Model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta określający główne strefy strukturalne miasta:

- ✓ intensywnego zagospodarowania
- ✓ ekstensywnego zagospodarowania
- ✓ zieleni naturalnej i urządzonej.

W każdej ze stref założono szczególnie rozwój terenów podporządkowanych funkcji głównej określonej dla tej strefy oraz: terenów transportu, terenów komunikacji, terenów zieleni, oraz innych w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań ich wyznaczenia.

Ponadto określono ustalenia i rekomendacje kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Gminie w następujących zakresach:

³ Zgodnie z ustawą o planowaniu, ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego od dnia 1 lipca 2026r.

- ✓ zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu
- ✓ zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- ✓ kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej
- ✓ zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) – nie wyznaczono strefy SH
- ✓ zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego – wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające realizację ICP
- ✓ kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej, w tym urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW
- ✓ zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- ✓ zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- ✓ zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Uwzględnienie ustaleń Strategii w Planie ogólnym:

W strefie intensywnego zagospodarowania wyznaczono w Planie ogólnym strefy planistyczne charakteryzujące się intensywnym sposobem zagospodarowania, głównie: SW, SJ, SU, SP, uzupełnione przez strefy: SO, SN, SZ (stan istniejący)

W strefie ekstensywnego zagospodarowania wyznaczono w Planie ogólnym strefy planistyczne charakteryzujące się ekstensywnym sposobem zagospodarowania, głównie: SO, SN, SR, uzupełnione przez strefy: SJ, SZ, SI, SU, SP

W strefie zieleni naturalnej i urządzonej wyznaczono w Planie ogólnym następujące strefy: SO, SN.

Ustalenia i rekomendacje kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Gminie uwzględniono w Planie ogólnym w następujący sposób:

Tabela 6. Uwzględnienie ustaleń Strategii rozwoju Miasta Nieszawy w Planie ogólnym

Ustalenia i rekomendacje kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Gminie określone w Strategii, w zakresie:	Wyjaśnienie uwzględnienia w Planie ogólnym
zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu	Na obszarach objętych ochroną prawną oraz nie objętych taką ochroną, ale charakteryzujących się wysokimi walorami przyrodniczymi wyznaczono strefy: SO, SN. Dla obszarów OChK Nizina Ciechocińska wyznaczono strefy zgodnie z przepisami wynikającymi z dokumentów je ustanawiających, w tym w obszarach ograniczeń w odległości 100 m od naturalnych zbiorników wodnych określono strefy: SO, SN.
zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Wyznaczając poszczególne strefy planistyczne i określając wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniono wnioski WKZ. Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono rekomendacje i wnioski wynikające z Audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego, w tym dla przedpola ekspozycji obiektu kulturowego

	wyznaczono strefę SO.
kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej	Określono strefy dla nowej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w obrębie granicy obowiązującego mpzp oraz wyznaczonego OUZ. W zakresie pozostałych stref uwzględniono określone w Strategii OSI – określono strefy: SU, SN, SP.
zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688)	nie wyznaczono strefy SH
zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego	wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające realizację ICP
kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej, w tym urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW	wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające realizację inwestycji komunikacji oraz infrastruktury; instalacja OZE będzie możliwa w strefach SR, SU oraz SO
zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko	Wyznaczono strefę SO w otoczeniu zwartej zabudowy miasta uniemożliwiającej lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko; przy określaniu pozostałych stref planistycznych wzięto pod uwagę przepisy szczególne
zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	Na obszarach występowania gleb użytkowanych rolniczo, w tym szczególnie klas bonitacyjnych I-III wyznaczono strefę SO, SR. Obszary występowania gleb klas bonitacyjnych I-III przeznaczono pod tereny zabudowy jedynie w zakresie jej uzupełnienia w ramach wyznaczonej granicy OUZ; w celu umożliwienia rozwoju gospodarczego gminy w obszarach predysponowanych do rozwoju terenów usług i produkcji; na obszarach występowania gruntów leśnych wyznaczono strefę SO
zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	W Gminie brak obszarów zdegradowanych, rewitalizacji, wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Źródło: Analizy własne

USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego (Uchwała Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r). zidentyfikowano inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Terenu gminy miasto Nieszawa dotyczą (nr zadania z tabeli w pzpw):

- ✓ 2. Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą na cele nierolnicze
- ✓ 23. Budowa stopnia wodnego Nieszawa na Wiśle ze zbiornikiem wodnym (zmiana lokalizacji - w gminie sąsiedniej Raciążek, miejscowość Siarzewo)
- ✓ 24. Budowa hydroelektrowni przy stopniu wodnym „Nieszawa” (zmiana lokalizacji - w gminie sąsiedniej Raciążek, miejscowość Siarzewo)
- ✓ 47. Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i w dolinie Noteci
- ✓ 145. Budowa drogi przez stopień wodny w Nieszawie w klasie G (zmiana lokalizacji - w gminie sąsiedniej Raciążek, miejscowość Siarzewo)

Uwzględnienie ustaleń Planu województwa w Planie ogólnym:

2. Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą na cele nierolnicze - na obszarach występowania gleb użytkowanych rolniczo, w tym szczególnie klas bonitacyjnych I-III wyznaczono strefę SO, SR. Obszary występowania ww. klas gleb przeznaczano na cele nierolnicze tylko w przypadku niemożliwości lub niecelowości przeznaczania pod funkcję nierolniczą innych terenów. Grunty rolne klas I-III na terenie miast, zgodnie z przepisami odrębnymi nie podlegają ochronie. Niemniej biorąc pod uwagę potrzebę racjonalnego planowania przestrzeni, w tym zachowanie najlepszych gleb dla działalności rolniczej – w pierwszym względzie pod funkcje inne niż rolnicze wykorzystywano grunty niższych klas bonitacyjnych. W strefie SR umożliwiono lokalizację elektrowni słonecznych, jednak zakłada się, iż inwestycje te zgodnie z obowiązującym prawem wymagają opracowania mpzp, który to uszczegółowi ich lokalizację w terenach pozbawionych gruntów klas I-III. Strefa SO w swych granicach posiadają bowiem zarówno grunty klas I-III jak i niższych klas bonitacyjnych, co umożliwia realizację ww. inwestycji na fragmentach gruntów właśnie tych niższych klas bonitacyjnych. W planie ogólnym wyznaczono strefy SP na terenach występowania gleb klas I-III, jednak kierowano się predyspozycjami tych terenów do lokalizacji takiej działalności – oddaleniem od zwartej zabudowy miasta, sąsiedztwem drogi powiatowej włączającej gminę w sieć dróg krajowych, w tym autostradowych, istnieniem już funkcji gospodarczej, realizacją polityki rozwoju województwa zawartej w Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego – Koncepcja rozwoju przestrzeni inwestycyjnych na terenie województwa kujawsko-pomorskiego. Tym samym umożliwiono realizację ICP.

23. Budowa stopnia wodnego Nieszawa na Wiśle ze zbiornikiem wodnym (zmiana lokalizacji - w gminie sąsiedniej Raciążek, miejscowość Siarzewo) – obecnie lokalizacja stopnia wodnego planowana jest w miejscowości Siarzewo, gm. Raciążek. Jednak pośrednie oddziaływanie będzie miało miejsce na terenie miasta Nieszawy – powstanie zbiornik wodny, nastąpi zmiana linii brzegowej rzeki Wisły/Zbiornika wodnego. Na terenach planowanych zmian wprowadzono w planie ogólnym strefy SO, SN umożliwiające realizację ICP.

24. Budowa hydroelektrowni przy stopniu wodnym „Nieszawa” (zmiana lokalizacji - w gminie sąsiedniej Raciążek, miejscowość Siarzewo) – zadanie nieaktualne na terenie miasta Nieszawa. Planowana lokalizacja ICP została przeniesiona na teren sąsiedniej gminy.

47. Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i w dolinie Noteci – przez teren miasta Nieszawy przebiega korytarz ekologiczny międzyregionalny Dolina Dolnej Wisły GKPnC-10B. Na terenach w granicach ww. korytarza w Planie ogólnym wyznaczono strefy SO, SN umożliwiające realizację ICP.

145. Budowa drogi przez stopień wodny w Nieszawie w klasie G (zmiana lokalizacji - w gminie sąsiedniej Raciążek, miejscowość Siarzewo) – zadanie nieaktualne na terenie miasta Nieszawa. Planowana lokalizacja ICP została przeniesiona na teren sąsiedniej gminy.

W **Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego – Strategia przyspieszenia 2030+ (Uchwała Nr XXVIII/399/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2020 r.)** określono Model struktury funkcjonalno-przestrzennej uwzględniający trzy systemy regionalne: przyrodniczy, osadniczy, transportowy; kluczowe elementy budujące potencjał ponadregionalny i przewagi konkurencyjne województwa; zidentyfikowane obszary wymagające rozwiązania sytuacji problemowej; założenia polityki terytorialnej.

Spśród ww. miasta Nieszawa dotyczy:

- ✓ System przyrodniczy, w tym wyznaczone obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo
- ✓ System osadniczy
- ✓ System transportowy
- ✓ Gmina wymagająca wsparcia w tworzeniu przestrzeni inwestycyjnych o znaczeniu lokalnym wg Koncepcji rozwoju przestrzeni inwestycyjnych na terenie województwa kujawsko-pomorskiego
- ✓ Założenia polityki terytorialnej
- ✓ Obszary strategicznej interwencji
- ✓ Projekty kluczowe: 423 Rozwój podstawowej i strategicznej infrastruktury sportowej - brak pełnowymiarowej sali sportowej; 428 Stopień wodny „Siarzewo” – pośrednio.

Uwzględnienie ustaleń Strategii województwa w Planie ogólnym:

System przyrodniczy

W Planie ogólnym uwzględniono system przyrodniczy obejmujący obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz obszary korytarza ekologicznego PAN Dolina Dolnej Wisły. Na obszarach objętych ochroną prawną oraz nie objętych taką ochroną, ale charakteryzujących się wysokimi walorami przyrodniczymi wyznaczono głównie strefy: SO, SN:

Dla obszarów Natura 2000 wyznaczono strefy SO, SN, sporadycznie inne funkcjonalności (SU) tylko w przypadku adaptacji istniejącej zabudowy.

Dla obszarów OChK Nizina Ciechocińska wyznaczono strefy zgodnie z przepisami wynikającymi z dokumentów je ustanawiających, w tym w obszarach ograniczeń w odległości 100 m od rzek i naturalnych zbiorników wodnych określono strefy: SO, SN. W obszarach wyłączeń spod ww. ograniczeń określono strefy wg istniejącej formy zagospodarowania.

System osadniczy

W Planie ogólnym wyznaczono strefy SU, SW, SJ, SP, SI, umożliwiające wielofunkcyjny rozwój miasta jako ośrodka o znaczeniu lokalnym w systemie osadniczym województwa kujawsko-pomorskiego.

System transportowy

W Planie ogólnym uwzględniono infrastrukturę kluczową dla dostępności międzyregionalnej jako infrastrukturę zapewniającą dostępność zewnętrzną gminy – droga wodna E40, dla której wyznaczono strefę SO.

Gmina wymagająca wsparcia w tworzeniu przestrzeni inwestycyjnych o znaczeniu lokalnym

W Planie ogólnym wyznaczono strefy SP, SU umożliwiające lokalizację działalności gospodarczej, w tym stref gospodarczych.

Założenia polityki terytorialnej

Działanie bezpośrednio nie identyfikowane w przestrzeni, polegające na rozwoju współpracy pomiędzy samorządami w prowadzeniu wspólnej polityki rozwoju. Wyznaczone w Planie ogólnym strefy planistyczne oraz określone wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiają rozwój tej

współpracy, w tym w zakresie kształtowania wspólnej sieci infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej.

Obszary strategicznej interwencji (OSI)

W strategii rozwoju województwa określono obszary strategicznej interwencji na poziomie regionalnym, wśród których miasta Nieszawa dotyczy:

- ✓ OSI Miejski obszar funkcjonalny Bydgoszczy i Torunia – miasta Torunia
- ✓ OSI obszar negatywnej sytuacji społeczno-gospodarczej identyfikowane na poziomie regionalnym – identyfikacja w zakresie niskiego poziomu rozwoju społecznego, wymagający dodatkowo podjęcia działań w związku z ponadprzeciętnym natężeniem starzenia się społeczeństwa do 2030 r.
- ✓ OSI obszarów cechujących się skrajnym niedoborem wody dla rolnictwa

Działanie bezpośrednio nie identyfikowane w przestrzeni, polegające na rozwoju współpracy pomiędzy samorządami objętymi OSI oraz samorządem miasta Nieszawa i samorządem Województwa Kujawsko-pomorskiego w prowadzeniu wspólnej polityki rozwoju. Wyznaczone w Planie ogólnym strefy planistyczne oraz określone wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiają rozwój tej współpracy.

Projekty kluczowe

Terenu miasta Nieszawy dotyczą dwa projekty kluczowe:

423 Rozwój podstawowej i strategicznej infrastruktury sportowej - brak pełnowymiarowej sali sportowej – w Planie ogólnym wyznaczono strefy SU umożliwiające realizację infrastruktury sportowej, a tym samym realizację projektu kluczowego.

428 Stopień wodny „Siarzewo” – inwestycja planowana do lokalizacji w sąsiedniej gminie, jednak pośrednie oddziaływanie będzie miało miejsce na terenie miasta Nieszawa – powstanie zbiornik wodny, nastąpi zmiana linii brzegowej rzeki Wisły/Zbiornika wodnego. Na terenach planowanych zmian wprowadzono w planie ogólnym strefy SO, SN umożliwiające realizację projektu kluczowego.

ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY:

FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie Gminy występują następujące formy ochrony przyrody:

Obszar Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej. Obowiązuje dokument ochrony: Uchwała Nr XI/257/19 Sejmiku Woj. Kuj.-Pom. z 13.11.2019 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 6119) oraz Uchwały zmieniające Nr XLIII/583/22 z 21.03.2022 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1432) i Nr LXIII/891/23 z 27.11.2023 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 7398)

Obszary Natura 2000 – specjalne obszary ochrony siedlisk: Nieszawska Dolina Wisły PLH040012, Włocławska Dolina Wisły PLH040039. Obowiązuje dokument ochrony: Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z 19.10.2021 r. (Dz. U. RP. poz. 124); plan zadań ochronnych - Zarządzenie RDOŚ w Bydgoszczy z 10.03.2014 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 813); Zarządzenie zmieniające z 26.10.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3275); Zarządzenie zmieniające z 1.08.2022 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom.

poz. 3980); Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z 2.09.2021 r. (Dz. U. RP. poz. 1720); plan zadań ochronnych - Zarządzenie RDOŚ w Bydgoszczy z 20.05.2020 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 2698); Zarządzenie zmieniające z 29.12.2022 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 69)

Obszar Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków: Dolina Dolnej Wisły PLB040003. Obowiązuje dokument ochrony: Rozporządzenie Ministra Środowiska z 12.01.2011 r. (Dz. U. RP. Poz. 133); plan zadań ochronnych - Zarządzenie RDOŚ Gdańsk i Bydgoszcz z 31.03.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1184); Zarządzenie zmieniające z 5.06.2017 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 2506); Zarządzenie zmieniające z 25.05.2022 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 2848)

Na ww. obszarach Natura 2000 wyznaczono strefy: SO, SN oraz zaadaptowano istniejącą zabudowę, w tym mieszkaniową, usługową, infrastrukturalną.

Dla obszarów OChK Nizina Ciechocińska wyznaczono strefy zgodnie z przepisami wynikającymi z dokumentów go ustanawiających, w tym w obszarach ograniczeń w odległości 100 m od naturalnych zbiorników wodnych wyznaczono strefy: SO, SN, w obszarach wyłączeń od ww. ograniczeń określono strefy wg istniejącej formy zagospodarowania.

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

W Gminie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wisły:

- ✓ na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q=10%);
- ✓ na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q=1%);

Dodatkowo na terenie miasta występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q=0,2%).

Nie występują wały przeciwpowodziowe.

W planie ogólnym dla ww. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono strefę SO oraz SN (w przypadku terenów zagospodarowanych jako bulwar rzeczy).

Większość obszarów objętych granicą 0,2% znajduje się w strefie SO, SN. Pozostała część ww. obszarów znajduje się w strefach wynikających z obecnej formy zagospodarowania.

OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Na terenie Gminy nie znajdują się obszary gruntów zmeliorowanych (na podstawie informacji: pismo z dnia 17.03.2025r. Nr GR.ZII.520.26.2025, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Toruniu)

TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie Gminy występują tereny osuwania się mas ziemnych:

- ✓ 130954 KRO zsuw (0,08 ha) Dymiec – Nieszawa (nieaktywne)

- ✓ 130955 KRO zsuw (0,04 ha) Dymiec – Nieszawa (aktywne okresowo)
- ✓ 130956 KRO zsuw (0,26 ha) Gęsiniec – Nieszawa (nieaktywne)
- ✓ 130958 KRO zsuw (0,47 ha) Gęsiniec – Nieszawa (aktywne okresowo)

Dla ww. terenów wyznaczono strefę SO oraz SN.

Na terenie Gminy występują tereny zagrożone ruchami masowymi, które znajdują się w następujących strefach:

- ✓ 18741 KRTZ - SN
- ✓ 18742 KRTZ - SN, SG
- ✓ 18743 KRTZ - SO.

STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na podstawie Rozporządzenia nr 14/2024 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 listopada 2024 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych w miejscowości Nieszawa ustanowiono strefę ochronną ujęcia wód podziemnych dla ujęcia zlokalizowanego w miejscowości Nieszawa składającą się z:

- 1) terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych (studni nr 3b i nr 4 ujęcia wód podziemnych w Nieszawie)
- 2) terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych (obszar A i obszar B).

Dla terenów ochrony bezpośredniej i pośredniej obowiązują przepisy odrębne, w tym ww. Rozporządzenie wojewody kujawsko-pomorskiego, zgodnie z którym na terenie ochrony pośredniej zabrania się:

- ✓ wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi z wyjątkiem ścieków technologicznych pochodzących ze stacji uzdatniania wody
- ✓ rolniczego wykorzystania ścieków, wykraczającego poza zwykłe korzystanie z wód
- ✓ stosowania nawozów naturalnych w stanie płynnym: gnojówki i gnojowicy
- ✓ budowy nowych dróg i linii kolejowych o znaczeniu ponadlokalnym z wyjątkiem posiadających systemy do zbierania i oczyszczania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni, z koniecznością ich szczelnego wyprowadzenia poza teren ochrony pośredniej ujęcia
- ✓ lokalizowania ferm chowu lub hodowli zwierząt z wyjątkiem tych, dla których wykonana analiza oddziaływania na środowisko nie wykazała ryzyka zanieczyszczenia wód podziemnych
- ✓ lokalizowania nowych magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu z wyjątkiem rurociągów do transportu gazu ziemnego oraz zbiorników LPG
- ✓ lokalizowania składowisk odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych
- ✓ mycia pojazdów mechanicznych poza myjniami wyposażonymi w systemy oczyszczania ścieków
- ✓ lokalizowania nowych ujęć wody z wyjątkiem wykonywania studni w ramach zwykłego korzystania z wód
- ✓ lokalizowania cmentarzy oraz grzebania martwych zwierząt

- ✓ lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże brak negatywnego oddziaływania na stan ilościowy i jakościowy wód podziemnych
- ✓ składowania opakowań po nawozach i środkach ochrony roślin
- ✓ stosowania i składowania chemicznych środków zimowego utrzymania dróg na drogach publicznych przecinających obszary terenu ochrony pośredniej z wyjątkiem dróg, które podłączone są do szczelnej kanalizacji deszczowej i odprowadzają wody opadowe i roztopowe poza te obszary.

Ujęcie wody wraz z terenem ochrony bezpośredniej znajdują się w strefie SI.

Tereny ochrony pośredniej znajdują się:

Obszar A: strefa SR; strefa SJ, SZ dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Obszar B: strefa SO dla terenów otwartych o znaczących walorach przyrodniczych, w tym ponadlokalnego i lokalnego ciągu ekologicznego; strefa SN dla terenów predysponowanych do rozwoju rekreacji i sportu, zgodnie z polityką rozwoju Gminy; strefy SJ dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz dla terenów stanowiących poszerzenie już istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej w celu koncentracji zabudowy; strefy SU dla istniejącej zabudowy usługowej oraz dla nowych terenów w celu obsługi istniejących i planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie ze standardami planowania przestrzennego; strefy SP wyłącznie dla terenów istniejącej zabudowy produkcyjnej; strefy SI dla terenów istniejącej zabudowy infrastrukturalnej, komunalnej oraz planowanej, zgodnie z polityką rozwoju Gminy, w tym służących obsłudze terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Ww. Obszar B znajduje się w terenie zainwestowanym miasta, stąd w zdecydowanej mierze wyznaczenie stref planistycznych wiązało się z adaptacją istniejącej funkcji terenu bądź jej uzupełnieniem.

OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

W Gminie nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Na terenie Gminy występuje teren górniczy wód mineralnych Ciechocinek. Nie występuje filar ochronny.

Ww. teren w Planie ogólnym znajduje się w strefie SG.

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na terenie Gminy występuje udokumentowane złożo surowców naturalnych – piaski i żwiry Nieszawa I o powierzchni 1,9 ha i zasobach geologicznych bilansowych liczących 867 tys. ton. Jest to złożo, z którego eksploatacja została zaniechana.

Ww. obszar w Planie ogólnym znajduje się w strefie SG.

OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na terenie Gminy nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej, Gmina nie jest gminą uzdrowiskową.

ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W Gminie, do wojewódzkiej ewidencji zabytków zostało wpisanych 101 obiektów, w tym 22 zostało wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków. Gminna ewidencja zabytków zawiera obiekty znajdujące się w ww. ewidencji wojewódzkiej, dodatkowo znajduje się w niej jeden obiekt (dom przy ul. Drzewnej 6), który już nie istnieje, został rozebrany na podstawie stosownej decyzji administracyjnej. Gmina nie posiada aktualnego Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.

Tabela 7. Zabytki nieruchome znajdujące się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkim rejestrze zabytków.

Lp.	Obiekt	Adres	Czas powstania	Rejestr zabytków/ Ewidencja zabytków	Uwagi
1.	układ urbanistyczny		XV-XIX w.	1993. 11. 25 – A/1472	
	<u>zespół kościoła parafialnego :</u>	Noakowskiego 10			
2.	kościół parafialny rzymskokatolicki p.w. św. Jadwigi		1460-1468 ok.	1956. 10. 19- A/468	
3.	ogrodzenie z bramą kościoła parafialnego		k. XIX w.	ew. zab.	
4.	d. cmentarz przykościelny			ew. zab.	Informacja z karty cmentarza: Całość układu cmentarza nieczytelna obecnie ograniczona ogrodzeniem wokół kościoła i zatarta wykonaniem betonowej drogi procesyjnej
5.	plebania, tzw. dwór Noakowskiego	Noakowskiego 13	1848	1964. 11. 26- 62/499/A	
	<u>zespół klasztorny :</u>	M. Kolbego 4			
6.	kościół klasztorny franciszkanów, ob. filialny rzymskokatolicki p.w. Znalezienia Krzyża Św. (wezwanie stosowane powszechnie: Podwyższenia Krzyża Świętego)	(d. M. Kolbego 2 i Narutowicza 2)	1611-1636	1955. 05. 20- A/704/1-2	
7.	klasztór, ob. dom rekolekcyjny		1635		
8.	ogrodzenie z bramą zespołu klasztorowego			ew. zab.	
	<u>zespół folwarczny klasztoru :</u>	3 Maja 29			
9.	budynek główny d. rządcówka	(d. ul. 1 Maja)	XIX w. 2 ćw.	1956. 04. 09 – A/1627	
10.	komora celna wodna		ok. 1845 r.		
11.	oficyna północna		1843 r.	2013. 06. 14 – A/1636/1-3	
12.	ogrodzenie d. zespołu folwarcznego		1843 r.		
13.	oficyna południowa		XIX w. 2 ćw.	ew. zab.	
14.	figura drewniana przydrożna Św. Antoniego	Ciechocińska/Starościńska	1863 r.	ew. zab.	
15.	kaplica cmentarna	Toruńska / Warszawska	1874	ew. zab.	
16.	cmentarz parafialny rzymskokatolicki	Toruńska / Warszawska	XIX w. 2 poł.	ew. zab.	

17.	cmentarz ewangelicki	przy granicy miasta od zach. przy drodze nr 2603, dz. nr 666 obręb Kolonia Nieszawa, w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza rzymskokatolickiego od strony południowej	XIX w. k.	ew. zab.	Lokalizacja obiektu na podstawie szkicu z karty cmentarza
18.	cmentarz żydowski	Narutowicza	XIX w. 1 poł.	ew. zab.	
19.	dom	Browarna 13	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
20.	dom	Bulwary 22	XIX w. k.	ew. zab.	
21.	dom, d. liceum ogólnokształcące	Pl. J. Piłsudskiego (d. Bulwary 34)	ok. 1914	ew. zab.	
22.	dom drewniano-murowany	Kilińskiego 2 (d. Bulwary 24/Kilińskiego)	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
23.	budynek gorzelni	Ciechocińska 37 (d. 23)	4 ćw. XIX w.	ew. zab.	
24.	dom	Drzewna 2	XIX w. k.	ew. zab.	
25.	dom	Drzewna 2a/Mickiewicza	XIX w. k.	ew. zab.	
26.	dom	pl. Kazimierza Jagiellończyka 3	XIX w. 2 ćw.	ew. zab.	
27.	dom	pl. Kazimierza Jagiellończyka 8	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
28.	dom	pl. Kazimierza Jagiellończyka 9	XIX w. 2 ćw.	ew. zab.	
29.	dom murowano-drewniany	pl. Kazimierza Jagiellończyka 11	XIX w. poł. ok.	ew. zab.	
30.	dom	pl. Kazimierza Jagiellończyka 12	1850 ok.	1964. 11. 26-63/500/A	
31.	dom	pl. Kazimierza Jagiellończyka 13	1826	1964. 11. 26-64/501/A	
32.	dom	pl. Kazimierza Jagiellończyka 14	1821	1964. 11. 26-65/502/A	
33.	dom	pl. Kazimierza Jagiellończyka 15	1850 ok.	ew. zab.	
34.	dom murowano-drewniany	pl. Kazimierza Jagiellończyka 16	1850 ok.	ew. zab.	
35.	dom	Klasztorna 4	2 poł. XIX w.	ew. zab.	Budynek był zlokalizowany na działce nr 551 – obecnie budynek nie istnieje
36.	dom murowano-drewniany	Klasztorna 6	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
37.	dom	Kolbego 18	1850 ok.	ew. zab.	
38.	dom	Kościuszki 2	XIX w. poł.	ew. zab.	
39.	dom	Kościuszki 2a	XIX w. poł.	ew. zab.	
40.	dom	Kościuszki 4	k. XIX w.	ew. zab.	
41.	budynek szkoły podstawowej nr 1	Kościuszki 6	XIX w. k.	ew. zab.	
42.	dom drewniano-murowany	Kościuszki 14	1850 ok.	ew. zab.	
43.	dom	Kościuszki 15	XIX w. poł.	ew. zab.	
44.	dom drewniany	Kościuszki 17	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
45.	dom drewniany	Kościuszki 19	XIX w. 2 ćw.	ew. zab.	Budynek był zlokalizowany na działce nr 586 – obecnie budynek nie istnieje
46.	dom	Kościuszki 23	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
47.	dom	Kościuszki 25	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
48.	dom murowano-drewniany	Kościuszki 27	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
49.	dom	Krzywdów-Bieńków 3	XIX w. poł.	ew. zab.	
50.	dom	Krzywdów-Bieńków 5/ Noakowskiego 6	1850 ok.	ew. zab.	
51.	dom	Krzywdów-Bieńków 8	XIX w. 1 poł.	ew. zab.	
52.	 ratusz, ob. UM	3 Maja 2	1764 po?	1955. 05. 20-A/700	
53.	dom	3 Maja 3/5	1850 ok.	ew. zab.	
54.	dom	3 Maja 4	XIX w. poł.	ew. zab.	
55.	hotel z restauracją, ob. dom	3 Maja 7	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
56.	dom	3 Maja 8	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
57.	dom	3 Maja 9	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
58.	dom	3 Maja 10	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
59.	dom	3 Maja 11	1850 ok.	ew. zab.	

60.	dom	3 Maja 12	XIX w. poł.	ew. zab.	
61.	dom	3 Maja 13/ Browarna	1850 ok.	ew. zab.	
62.	dom	3 Maja 14	XIX w. poł.	1956. 04. 09-40/351/A	
63.	dom	3 Maja 16	XIX w. poł.	1956. 04. 08-41/352/A	
64.	dom	3 Maja 17-19	XIX w. 4 ćw.	ew. zab.	
65.	dom murowano-drewniany	3 Maja 20	XIX w. poł.	1956. 04. 07-34/345/A	
66.	dom	3 Maja 21		ew. zab.	
67.	dom	3 Maja 22	XIX w. poł.	1956. 04. 09-35/346/A	
68.	dom	3 Maja 24	XIX w. poł.	1956. 04. 09-A/1792	
69.	dom	3 Maja 25	1900 ok.	ew. zab.	
70.	dom	3 Maja 27	1850 ok.	ew. zab.	
71.	d. stajnia	3 Maja 27	1850 ok.	ew. zab.	
72.	dom	Mickiewicza 3/ Pl.Kazimierza Jagiellończyka	ok. poł. XIX w.	ew. zab.	
73.	dom, ob. Muzeum Stanisława Noakowskiego	Mickiewicza 6	XIX w. 2 ćw.	1956. 04. 09-A/270	
74.	dom murowano-drewniany	Mickiewicza 10	1850 ok.	ew. zab.	
75.	dom	Mickiewicza 12	1850 ok.	ew. zab.	
76.	dom murowano-drewniany	Mickiewicza 14	1850 ok.	ew. zab.	
77.	dom	Mickiewicza 15/ Ogrodowa 8	XIX w. 4 ćw.	ew. zab.	
78.	dom drewniano-murowany	Mickiewicza 16	XIX w. 2 ćw.	ew. zab.	
79.	dom wraz z otoczeniem w granicach działki nr 406/10	Mickiewicza 18	1900	2005. 05. 13 – A/502	
80.	figura przydrożna MB Niepokalanej	Mickiewicza/Warszawska (przy cment. paraf.)	I. 30-te XX w.	ew. zab.	
81.	kapliczka z figurą Chrystusa Króla	Narutowicza	1945	ew. zab.	
82.	dom	Narutowicza 1/ Rybaki 2	XIX w. 4 ćw.	ew. zab.	
83.	dom drewniany	Narutowicza 6	XIX w. 4 ćw.	ew. zab.	
84.	dom drewniany	Narutowicza 11	XIX w. 4 ćw.	ew. zab.	
85.	dom drewniany z apteką	Noakowskiego 3	1900 ok.	ew. zab.	
86.	dom	Noakowskiego 4	1850 ok.	ew. zab.	
87.	poczta	Noakowskiego 5	1900 ok.	ew. zab.	
88.	dom	Noakowskiego 7	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
89.	dom	Noakowskiego 9 (d. Poczтова 4)	XIX w. 2 ćw.	1956. 04. 09-37/348/A	
90.	dom – organistówka	Noakowskiego 11 (d. Poczтова 2)	1850 ok.	1964.11.23-497/A	
91.	dom drewniano-murowany	Rybaki 14	XIX w. 3 ćw.	ew. zab.	
92.	dom	Rybaki 16	XIX w. poł.	ew. zab.	
93.	dom	Rybaki 18	2 poł. XIX w.	ew. zab.	
94.	dom	Sienkiewicza 1	1850 ok.	ew. zab.	
95.	dom drewniano-murowany	Sienkiewicza 8	XIX w. k.	ew. zab.	
96.	dom	Sienkiewicza 9	1850 ok.	ew. zab.	
97.	dom ob. biblioteka publiczna	Sienkiewicza 10	1826–1829	ew. zab.	
98.	dom	Sienkiewicza 14	1926	ew. zab.	
99.	dom drewniany	Sienkiewicza 15	XIX w. poł.	ew. zab.	
100.	dom	Starościńska 2	pocz. XX w.	ew. zab.	
101.	młyn drewniany	Starościńska 5	poł. XIX w.	ew. zab.	

Czcionka pogrubiona oznacza wpis do wojewódzkiego rejestru zabytków. Źródło: WKZ w Toruniu, Delegatura we Włocławku, stan na: 19.03.2025r.

Ponadto w gminie zlokalizowanych jest 20 stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Tabela 8. Zabytki archeologiczne znajdujące się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkim rejestrze zabytków

Lp	nr stanowiska	nr AZP	nr na AZP	funkcja	kultura	bliższa chronologia	uwagi
1	1	43-46	29	punkt osadniczy		nowożytny XVI-XVII w.	
				ślad osadnictwa		epoka kamienia/początek epoki brązu	

2	2	43-46	30	śląd osadnictwa		pradzieje	
				punkt osadniczy		nowożytny XVI-XVII w.	
				śląd osadnictwa	k. przeworska		
				śląd osadnictwa	k. prapolska	faza E	
3	4	43-46	31	śląd osadnictwa		epoka kamienia/początek epoki brązu	
				osada		późne średniowiecze/nowożytny XV-XVII w.	
4	5	43-46	32	punkt osadniczy		późne średniowiecze/nowożytny XV-XVII w.	
5	3	43-46	33	punkt osadniczy		późne średniowiecze/nowożytny XV-XVII w.	
				punkt osadniczy	k. łużycka	IV-V okres epoki brązu	
				punkt osadniczy	k. prapolska	faza F	
6	7	43-46	34	punkt osadniczy		nowożytny XVI-XVII w.	
				śląd osadnictwa	k. prapolska	faza E-XV w.	
7	6	43-46	35	punkt osadniczy		pradzieje	
				punkt osadniczy		nowożytny XVI-XVII w.	
				śląd osadnictwa	k. prapolska	faza E-XV w.	
8	9	43-46	36	punkt osadniczy		XV w.	lokalizacja stanowiska jest znana, ale nie została potwierdzona
9	16	43-46	55	punkt osadniczy	k. łużycka		
				punkt osadniczy		nowożytny XVI-XVII w.	
10	17	43-46	56	śląd osadnictwa	k. pomorska/k. łużycka	wczesny okres laterański	
				śląd osadnictwa		nowożytny XVI-XVII w.	
11	18	43-46	63	skarb	k. prapolska	XI w.	Lokalizacja stanowiska nie jest znana
12	9	44-46	18	punkt osadniczy		późne średniowiecze XV w.	
13	10	44-46	19	punkt osadniczy		wczesne średniowiecze faza E-F	
14	11	44-46	20	punkt osadniczy		wczesne średniowiecze faza F	
15	12	44-46	21	punkt osadniczy		późne średniowiecze XV - XVI w.	
16	13	44-46	22	punkt osadniczy		późne średniowiecze XV w.	
17	14	44-46	23	punkt osadniczy		wczesne średniowiecze faza E	
18	15	44-46	24	punkt osadniczy		wczesne średniowiecze faza F	
19	16	44-46	25	punkt osadniczy		późne średniowiecze XV - XVI w.	
20	19	44-46	36	miasto		miasta lokacyjnego z II	Obszar stanowiska

						poł. XV w.	pokrywa się z zasięgiem historycznego układu urbanistycznego miasta
--	--	--	--	--	--	------------	---

Czcionka pogrubiona oznacza wpis do wojewódzkiego rejestru zabytków. Źródło: WKZ w Toruniu, Delegatura we Włocławku, stan na: 19.03.2025r.

Wyznaczanie stref planistycznych w Planie ogólnym nastąpiło z uwzględnieniem występowania poszczególnych obiektów zabytkowych, w tym historycznego układu urbanistycznego miasta Nieszawa oraz wniosków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu Delegatura we Włocławku (pismo z dnia 20.03.2025r. nr: WUOZ.DW.WZN.PP.5150.27.1.2025.AM), gwarantującym właściwe ich użytkowanie i zagospodarowanie. W katalogu stref planistycznych dla stref, w których znajdują się ww. obiekty zabytkowe jak i dla stref z nimi sąsiadującymi nadano odpowiednie wartości wskaźnikom urbanistycznym gwarantujące ochronę ww. obiektów oraz prawidłową ich ekspozycję. Dla terenów cmentarzy zabytkowych zostały wyznaczone strefy SC.

Dobra kultury współczesnej zostały zdefiniowane w:

- ✓ ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2024.1292 t.j. ze zm.) jako: obiekty architektury, obszary zabudowy i inne tereny, które w rozumieniu nie są zabytkami.
- ✓ ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024.1130 t.j. ze zm.) jako: niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

W gminie nie identyfikuje się dóbr kultury współczesnej w rozumieniu ww. przepisów.

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie Gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie Gminy nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne

OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie Gminy zidentyfikowano następujące obszary ograniczonego użytkowania wynikające z przepisów odrębnych:

- ✓ obszary szczególnego zagrożenia powodzią (10%, 1%)
- ✓ obszary osuwania się mas ziemnych i zagrożone ruchami masowymi
- ✓ strefy ochronne od cmentarzy
- ✓ pasy technologiczne od linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV
- ✓ strefy ochronne od ujęć wody.

Dla ww. obszarów wyznaczono strefy planistyczne zgodnie z wnioskami złożonymi przez organy posiadające kompetencje w zakresie zarządzania tymi obszarami/sieciami oraz z przepisami odrębnymi:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (10%, 1%) – wyznaczono strefę SO oraz SN (w przypadku terenów zagospodarowanych jako bulwar rzeczy).
- obszary osuwania się mas ziemnych – strefa SO oraz SN
- strefy ochronne od cmentarzy – strefa SU, SO, SN, wyjątkowo dla adaptacji istniejącej zabudowy strefa SJ, SZ
- pasy technologiczne od linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV – strefa SR, SO, SZ (dla istniejącej zabudowy, w tym gospodarczej dla rolnictwa, która może wg przepisów szczególnych być lokalizowana w pasie technologicznym linii)
- strefy ochronne od ujęć wody - Obszar A: strefa SR; strefa SJ, SZ dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej; Obszar B: strefa SO dla terenów otwartych o znaczących walorach przyrodniczych, w tym ponadlokalnego i lokalnego ciągu ekologicznego; strefa SN dla terenów predysponowanych do rozwoju rekreacji i sportu, zgodnie z polityką rozwoju Gminy; strefy SJ dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz dla terenów stanowiących poszerzenie już istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej w celu koncentracji zabudowy; strefy SU dla istniejącej zabudowy usługowej oraz dla nowych terenów w celu obsługi istniejących i planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie ze standardami planowania przestrzennego; strefy SP wyłącznie dla terenów istniejącej zabudowy produkcyjnej; strefy SI dla terenów istniejącej zabudowy infrastrukturalnej, komunalnej oraz planowanej, zgodnie z polityką rozwoju Gminy, w tym służących obsłudze terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie Gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na terenie Gminy nie występują obszary zdegradowane i rewitalizacji - miasto nie posiada aktualnego gminnego programu rewitalizacji.

OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Na terenie Gminy nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych, tj. I-III zostały w pierwszej kolejności przeznaczone pod strefy: SR, SO. Ww. grunty zostały przeznaczone pod inną funkcję niż rolnicza, tylko w przypadku:

- ✓ uzupełnienia zabudowy istniejącej (wyznaczony OUZ)
- ✓ potrzeby wyznaczenia terenów o innych funkcjach niż rolnicza, w tym szczególnie usługowa, infrastrukturalna oraz produkcyjna - na terenach predysponowanych do pełnienia funkcji gospodarczych – w znacznej odległości od zwartej zabudowy miasta, w sąsiedztwie drogi

powiatowej włączającej gminę w sieć dróg krajowych, w tym autostradowych, istniejąca już funkcja gospodarcza. Dodatkowo doprowadzono do spójności z polityką rozwoju województwa, wyrażoną w Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do roku 2030 – Strategia przyspieszenia 2030+ (gmina została zakwalifikowana w Koncepcji rozwoju terenów inwestycyjnych na terenie województwa kujawsko-pomorskiego do gmin wymagających wsparcia w tworzeniu przestrzeni inwestycyjnych o znaczeniu lokalnym – ustalenie to zawarto również w Strategii rozwoju miasta Nieszawy na lata 2023-2030 w Modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej).

Grunty leśne i zadrzewione zostały objęte strefami: SO, SN. Jedynie dla niewielkich fragmentów gruntów leśnych zostały określone strefy SW, lecz w profilu dodatkowym dodano funkcjonalność tereny lasu, więc istnieje możliwość pozostawienia terenów w dotychczasowym użytkowaniu.

ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie Gminy, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie Gminy nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Na terenie Gminy występują następujące obiekty/obszary infrastruktury społecznej:

- szkoła podstawowa
- przedszkole
- urząd miasta wraz z miejskim ośrodkiem pomocy społecznej
- środowiskowy dom samopomocy
- poczta
- strażnica osp
- biblioteka
- muzeum
- stadion, boisko sportowe, siłownie zewnętrzne, place zabaw
- ośrodek zdrowia
- przestrzeń publiczną (skwery, rynek starego miasta, bulwar nadwiślański).

Ww. obiekty/przestrzeń znajdują się w strefach: SU, SJ, SN, SW, które umożliwiają zarówno budowę nowych jak i modernizację istniejących obiektów/obszarów infrastruktury społecznej. Przy wyznaczaniu ww. stref dla poszczególnych obiektów/obszarów i ich otoczenia uwzględniono przepisy odrębne oraz obowiązujące normy i standardy techniczne.

Na terenie Gminy występują następujące obiekty/ciągi infrastruktury transportowej:

- drogi powiatowe
- drogi gminne
- drogi niesklasyfikowane
- przystanki autobusowe
- drogi rowerowe
- przeprawa promowa

Ww. obiekty/ciągi znajdują się w strefach: SU, SJ, SN, SW, SO, SR, SP, które umożliwiają zarówno budowę nowych jak i modernizację istniejących obiektów/ciągów infrastruktury transportowej. Przy wyznaczaniu ww. stref dla poszczególnych obiektów/ciągów i ich otoczenia uwzględniono przepisy odrębne oraz obowiązujące normy i standardy techniczne, a także wnioski organów i instytucji.

Na terenie Gminy występują następujące obiekty/sieci infrastruktury technicznej:

- linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia
- sieci i obiekty infrastruktury kanalizacyjnej (oczyszczalnia ścieków)
- sieci i obiekty infrastruktury wodociągowej (ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania wody)
- elektrownie wiatrowe
- stacje bazowe telefonii komórkowej

Ww. obiekty/sieci znajdują się w strefach: SI, SU, SJ, SN, SW, SO, SR, SP, które umożliwiają zarówno budowę nowych jak i modernizację istniejących obiektów/sieci infrastruktury technicznej. Przy wyznaczaniu ww. stref dla poszczególnych obiektów/sieci i ich otoczenia uwzględniono przepisy odrębne oraz obowiązujące normy i standardy techniczne, a także wnioski organów i instytucji.

REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Na terenie województwa kujawsko-pomorskiego obowiązuje Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego (Uchwała Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego).

Na terenie Gminy nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Zidentyfikowano natomiast:

- ✓ krajobrazy, dla których określono wnioski i rekomendacje wynikające z obszarów chronionych (obszary Natura 2000: Nieszawska Dolina Wisły PLH040012, Dolina Wisły PLH040039, Dolina Dolnej Wisły PLB040003, Obszar Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska): 04-315.35-89; 04-315.35-103; 04-315.37-01; 04-315.37-02; 04-315.37-06; 04-315.55-13
- ✓ przedpole ekspozycji obiektu kultury (miasto Nieszawa) 04-315.35-103; 04-315.37-02.

Do głównych rekomendacji dla poziomu lokalnego (gminnego) należą:

- ✓ Nieprzekształcanie nieużytków i trwałych użytków zielonych na grunty orne.
- ✓ Niewprowadzanie zabudowy na obszarach o urozmaiconej rzeźbie terenu, w szczególności stref krawędziowych dolin i rynien polodowcowych.

- ✓ Wyznaczenie stref buforowych wymagających ustalenia szczególnych zasad ich zagospodarowania, w tym wykluczenia z zabudowy, w sąsiedztwie zbiorników i cieków, z wyjątkiem zagospodarowania na cele przestrzeni publicznej.
- ✓ Ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w granicach jednostek osadniczych.
- ✓ Utrzymanie widoku przedpola ekspozycji miasta Nieszawa od strony wschodniej poprzez nielocalizowanie zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie oraz poprzez prawidłowe formowanie zieleni.
- ✓ Utrzymanie widoku przedpola ekspozycji na grodzisko w Przypuście poprzez prawidłowe formowanie zieleni wysokiej oraz nielocalizowanie zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie.
- ✓ Na terenach przeznaczonych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu.
- ✓ Kształtowanie linii zabudowy z dążeniem do lokalizowania części budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż jednej linii, z niesytuowaniem części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną.
- ✓ Realizacja elementów zagospodarowania terenu lub działki budowlanej z zachowaniem jednorodnej stylistyki, uwzględniającej w szczególności rodzaj zastosowanych materiałów i ich kolorystykę. Stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków.
- ✓ Niewprowadzanie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków, w szczególności charakterystycznych dla innych regionów kraju np. chaty góralskie, budynki w stylu zamkowym.
- ✓ Stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego takich jak drewno, kamień, cegła.
- ✓ Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu.
- ✓ Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni. Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych.
- ✓ Lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej.
- ✓ Kształtowanie terenów w otoczeniu obiektów zabytkowych i innych obiektów ważnych dla społeczności lokalnych w szczególności poprzez niewprowadzanie zabudowy i zagospodarowania zakłócających ich postrzeganie.
- ✓ Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych.
- ✓ Nielocalizowanie wolnostojących nośników reklamowych umieszczonych w sposób przesłaniający obiekty o wartościach kulturowych lub walory krajobrazowe.
- ✓ Zachowanie zieleni istniejącej oraz wprowadzanie zieleni izolacyjnej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.
- ✓ Wprowadzanie zieleni izolacyjnej w otoczeniu obiektów generujących uciążliwości akustyczne i zapachowe, takich jak: szlaki komunikacyjne, zakłady przemysłowe, składowiska odpadów,

fermy hodowlane w celu ochrony sąsiedniej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, usług zdrowia, oświaty i rekreacji.

- ✓ Nielokalizowanie dominujących w krajobrazie budynków wysokich i wysokościowych oraz budynków wielkopowierzchniowych.

Na Obszarach Natura 2000 wyznaczono w głównej mierze strefy: SO, SN, jedynie dla usankcjonowania istniejącej zabudowy wyznaczono inne strefy: SU, SJ.

Dla obszarów OChK Nizina Ciechocińska wyznaczono strefy zgodnie z przepisami wynikającymi z dokumentów go ustanawiających, w tym w obszarach ograniczeń w odległości 100 m od rzek, naturalnych zbiorników wodnych wyznaczono strefy: SO, SN, w obszarach wyłączeń z ww. ograniczeń wyznaczono strefy wg obecnej formy zagospodarowania.

Dla przedpola ekspozycji wyznaczono strefę SO.

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

W Opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby Planu ogólnego zawarto następujące wnioski z analiz, prognoz i ocen:

Uwarunkowania ekofizjograficzne - wnioski z analiz, prognoz i ocen							
Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych	Funkcja terenu	I. Tereny leśne	II. Wody i podmokłości	III. Tereny sąsiadujące z obszarami o wysokich walorach przyrodniczych	IV. Tereny rolnicze o najkorzystniejszych uwarunkowaniach rozwoju rolnictwa	V. Tereny rolnicze o mało korzystnych uwarunkowaniach rozwoju rolnictwa	VI. Tereny pozostałe zainwestowane (zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacji)
	Mieszkaniowa			X		X	X
	Przemysłowa					X	X
	Wypoczynkowo-rekreacyjna	X	X	X		X	X
	Rolnicza				X	X	
	Leśna	X	X	X		X	X
	Komunikacyjna				X	X	X
	Tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze	Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody Tereny stanowiące ponadlokalny korytarz ekologiczny Tereny stanowiące lokalny korytarz ekologiczny Tereny leśne Tereny zieleni urządzonej (parki, skwery)					

przyrodniczej obszaru, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej	Tereny występowania gruntów organicznych Tereny wód powierzchniowych wraz z roślinnością je otaczającą
Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz obszary, na których ograniczenia te występują	Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody Tereny stanowiące ponadlokalny korytarz ekologiczny Tereny stanowiące lokalne ciągi ekologiczne Tereny leśne Tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, aleje) Tereny występowania gruntów organicznych Tereny wód powierzchniowych wraz z roślinnością je otaczającą JCWP zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych Tereny szczególnego zagrożenia powodzią Tereny zagrożone ruchami masowymi - osuwaniem się mas ziemnych Obiekty/sieci infrastruktury technicznej (wraz ze strefami ograniczeń) Tereny i obszary górnicze Tereny zabudowy przemysłowej

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne do Planu ogólnego gminy miejskiej Nieszawa.

Tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej – wyznaczono dla nich strefy z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz dokumentów ustanawiających obszary chronione: głównie SO, SN, SR.

Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz obszary, na których ograniczenia te występują - wyznaczono dla nich strefy z uwzględnieniem przepisów odrębnych: głównie SO, SN, SR, SI, SG.

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE.....	1
PRZEDMIOT OPRACOWANIA ORAZ JEGO PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE	1
METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.....	1
PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3	2
STREFY Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ (SW, SJ, SZ)	3
STREFY USŁUGOWE (SU)	4
STREFY GOSPODARCZE (SP)	4
STREFY PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)	5
STREFY INFRASTRUKTURALNE (SI)	5
STREFY ZIELENI I REKREACJI (SN).....	5
STREFY CMENTARZY (SC).....	6
STREFY GÓRNICWA (SG).....	6
STREFA OTWARTA (SO)	6
ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ.....	7
CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	8
DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, A KTÓRE JESZCZE NIE ZOSTAŁY ZABUDOWANE	8
OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY (OKREŚLONY W PLANIE OGÓLNYM OUZ)	9
PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM - W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA.....	10
PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	12
STREFY PLANISTYCZNE	12
WSKAŹNIKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	13
SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B.:	15
POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY	15
USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	17
ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY:	20
FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY.....	20
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	21
OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH.....	21
TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY....	21

STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	22
OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	23
TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	23
UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	23
OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	24
ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	24
OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	28
TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	28
OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	28
OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIE, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	29
OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	29
OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	29
GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	29
ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	30
OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	30
ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAM I W ZAGOSPODAROWANIU	30
REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE ...	31
OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIECZNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	33

Spis tabel:

Tabela 1. Strefy planistyczne wyznaczone w Planie ogólnym miasta Nieszawy

Tabela 2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Tabela 3. Obszary luk w zabudowie objęte mpzp

Tabela 4. Luki w zabudowie w OUZ

Tabela 5. Powierzchnia określonych stref planistycznych.

Tabela 6. Uwzględnienie ustaleń Strategii rozwoju Miasta Nieszawy w Planie ogólnym

Tabela 7. Zabytki nieruchomości znajdujące się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkim rejestrze zabytków.

Tabela 8. Zabytki archeologiczne znajdujące się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkim rejestrze zabytków

Załącznik nr 1: Strefy planistyczne wraz ze wskaźnikami zagospodarowania terenu.

