



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 26 listopada 2012 r.

Poz. 3783

### UCHWAŁA NR XXV/161/12 RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 26 września 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Nicponia i Tymawa na terenie gminy Gniew**

Na podstawie: art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Gniew, zgodnie z Uchwałą Nr VI/32/11 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 30 marca 2011 r. oraz Uchwałą Nr VII/42/11 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

##### **§ 1. Przedmiot uchwały**

1. Stwierdza się, że plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew (uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Gniewie Nr XXXIII/ 239/2005 z dnia 31 marca 2005 r. z późniejszymi zmianami).

2. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Nicponia i Tymawa na terenie gminy Gniew, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar o pow. ok. 130 ha, obejmujący część obrębów geodezyjnych Nicponia i Tymawa w gminie Gniew. Granice obszaru objętego niniejszym planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:2000.

4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów;
- 3) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania;
- 4) stworzenie podstaw do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.

5. W obszarze planu nie występują obszary i tereny, o których mowa w art. 15 ust. 3. pkt. 4) [obiekty handlowe o pow. sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>] i pkt. 6) [pomniki zabytkowe i ich strefy ochronne] ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. W obszarze planu nie występują obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych, takie jak tereny górnicze.

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

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej i graficznej planu.

2. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe. Ustalenia szczegółowe obowiązują wyłącznie dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów. Ustalenia tekstowe planu składają się z ustaleń ogólnych, obowiązujących dla całości obszaru opracowania oraz ustaleń szczegółowych, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

3. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszaru opracowania i określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

4. Ustalenia szczegółowe, zapisane są w postaci **kart terenów**. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów, za wyjątkiem terenów komunikacyjnych dróg, określają:

- 1) przeznaczenie terenu / powierzchnię terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz od granic przyległych nieruchomości, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów komunikacyjnych – dróg, wydzielonych ciągów pieszych lub pieszo - jezdnych określają:

- 1) oznaczenie i przeznaczenie terenu, klasyfikację techniczno-funkcjonalną;

- 2) parametry, wyposażenie, dostępność;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) inne ustalenia;
- 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) zał. nr 1 - załącznik graficzny w skali 1:2000, rysunek planu;
- 2) zał. nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) zał. nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

7. Część tekstowa planu składa się z następujących rozdziałów:

- 1) rozdział 1- przepisy ogólne § 1 - § 3;
- 2) rozdział 2- ustalenia ogólne § 4 - § 14;
- 3) rozdział 3 - ustalenia szczegółowe § 15 - § 16;
- 4) rozdział 4 - ochrona gruntów rolnych § 17;
- 5) rozdział 5 - przepisy końcowe § 18 - § 20.

8. Następujące oznaczenia graficzne występujące na zał. nr 1 – rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia liczbowo - literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, identyfikujące teren, gdzie oznaczenie cyfrowe – nr kolejny terenu, a oznaczenie literowe - podstawowe przeznaczenie terenu, gdzie:
  - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) U – tereny zabudowy usługowej,
  - d) UO - tereny zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty i wychowania,
  - e) US – tereny sportu i rekreacji oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - f) P – tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej, przemysł, budownictwo, składy, magazyny,
  - g) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
  - h) R – tereny rolnicze,
  - i) ZL – tereny zieleni leśnej,
  - j) ZP – tereny zieleni urządzonej, parki, skwery, zieleńce,
  - k) ZE – tereny zieleni nieurządzonej, ekologicznej,
  - l) ZZ – tereny w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
  - m) W – tereny infrastruktury technicznej, zaopatrzenia w wodę,
  - n) K – tereny infrastruktury technicznej, kanalizacji sanitarnej,
  - o) KDGP – tereny dróg publicznych, droga główna przyśpieszona,
  - p) KDZ – tereny dróg publicznych, droga zbiorcza,

- q) KDL – tereny dróg publicznych, droga lokalna,
  - r) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - s) KDX – tereny ciągów pieszo - jezdnych i pieszych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego: wsi Nicponia, dawnej wsi Katzerkampe, zespołu dworsko - parkowego tzw. Nowego Dworu;
  - 6) granica strefy ochrony archeologicznej wpisanej do rejestru zabytków;
  - 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji miasta Gniewa;
  - 8) zespoły i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków - zespół dworsko - parkowy z folwarkiem i dworem;
  - 9) obiekty zabytkowe w gminnej ewidencji zabytków oraz inne chronione ustaleniami planu;
  - 10) inne obiekty chronione na podstawie ustaleń planu- współtworzące charakter zabudowy wsi, o wartościach historyczno-kulturowych;
  - 11) punkt widokowy – do zachowania lub utworzenia;
  - 12) ciąg widokowy;
  - 13) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony - grupa drzew, pojedyncze drzewa, szpalery drzew, aleje;
  - 14) linia energetyczna napowietrzna SN ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu – szer. 14 m.

Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

Na rysunku planu pokazano także granice ustanowionych obszarów chronionego krajobrazu: Gniewskiego OCHK oraz Nadwiślańskiego OCHK, a także ustanowionych obszarów Natura 2000 - OSO-PLH 220033 „Dolna Wisła” oraz SOO PLB 040003 „Dolina Dolnej Wisły”.

9. Dla terenów, dla których plan dopuszcza więcej niż jedno przeznaczenie podstawowe, oznaczenie podaje się wyliczając je, oddzielone przecinkiem. [ X, Y...].

10. Dla terenów położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią przeznaczenie terenu podaje się następująco: [X/ZZ] tj. tereny o funkcji podstawowej X w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

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

12. Linie rozgraniczające dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek, a w przypadku linii nie biegnących wzdłuż granic działek należy je określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

13. W sytuacji, gdy droga publiczna nie posiada jezdni, ustala się wymaganą minimalną odległość zabudowy w terenie przyległym, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, na min. 4 m od granicy terenu z drogą.

### § 3. Definicje

Uchwała się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy [powierzchnia zabudowy terenu] - rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy (tj. powierzchni terenu zajętego przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni) do powierzchni działki lub terenu, wyrażony w procentach [%];

- 2) działka budowlana – nieruchomość gruntowa (składająca się z jednej lub więcej działek gruntu) stanowiąca integralną całość przestrzenną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów szczególnych;
- 3) facjata - pomieszczenie mieszkalne w kondygnacji strychowej, którego okna przebite przez połacie dachu, ujęte są we własne ścianki, nakryte osobnym daszkiem prostopadłym do kalenicy dachu głównego;
- 4) główna bryła budynku – zasadnicza bryła budynku stanowiąca min 80% powierzchni zabudowy budynku, nie stanowiącą głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp.;
- 5) intensywność zabudowy - parametr dotyczący zagospodarowania działki budowlanej, określony przez wskaźnik stosunku powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) kąt nachylenia dachu - kąt pochylenia płaszczyzny głównych połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku, przy czym dach wielospadowy to dach o minimum dwóch kierunkach spadku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: daszki facjat, lukarn, naczółki, zadaszenie wejść, zadaszenie ogrodów zimowych; dachy o kącie nachylenia poniżej 12 stopni uznane są za dachy płaskie;
- 7) miejsce postojowe - rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 8) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej procent [%] powierzchni stanowiącej teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.) obowiązującego w dniu uchwalenia planu [teren biologicznie czynny - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie];
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków budowanych lub rozbudowywanych (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, technicznej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.;
- 10) obiekty infrastruktury technicznej – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 11) powierzchnia użytkowa usług - należy przez to rozumieć powierzchnię usług podstawową odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej (takiej jak na przykład komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno - sanitarne, zaplecza socjalne);
- 12) przepisy szczególne i odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi (np. warunkami techniczno - budowlanymi) oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 13) przestrzeń publiczna – obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne, określony w planie;
- 14) reklamy, urządzenia reklamowe – wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, np. tablica reklamowa, szyld reklamowy (z wyłączeniem szyldów o pow. do 0,3 m<sup>2</sup>), napis o powierzchni ponad 1 m<sup>2</sup>, umieszczony na budynku, a nie przewidziany pierwotnie jako jego integralna część, bądź umieszczony na innym obiekcie budowlanym lub będący w całości obiektem budowlanym - reklamą wolnostojącą; nie dotyczy znaków w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znaków, tablic informujących o obiektach użyteczności publicznej;

- 15) stawka procentowa – wysokość stawki, wyrażona w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) strefa ochrony konserwatorskiej – wyznaczony granicami obszar, strefa dla ochrony układu ruralistycznego wsi lub wybranych obszarów i obiektów, ich otoczenia oraz krajobrazu kulturowego; w obrębie wyznaczonych stref plan ustala obowiązujące w nich zasady zagospodarowania i zabudowy, ograniczenia, nakazy i zakazy mające na celu ochronę i zachowanie znajdujących się w obszarze strefy zabytków;
- 17) uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 18) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym – rozumie się przez to urządzenia budowlane, o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 ze zm) [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];
- 19) usługi - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie zaś wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 20) wartościowe elementy zieleni – zieleń (drzewa, krzewy) podlegająca ochronie prawnej na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody i wymagająca zgód na wycinkę, a także zieleń w postaci zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych chroniona w obszarach chronionego krajobrazu przed likwidacją i niszczeniem zgodnie z przepisami prawa miejscowego (odpowiednia uchwała sejmiku województwa);
- 21) wysokość zabudowy – dla budynków rozumie się przez to wysokość podaną w metrach, mierzoną w sposób określony w obowiązującym w dacie uchwalania planu prawie dotyczącym warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; wysokość wyrażona ilością kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; dla budowli – wysokość podaną w metrach od poziomu terenu;
- 22) zabudowa - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe, zlokalizowane na wyznaczonych w planie terenach;
- 23) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - zabudowa mieszkaniowa, z dopuszczeniem usług towarzyszących na maksimum 30% powierzchni całkowitej zgodnie z definicją budynku jednorodzinnego zawartą w przepisach szczególnych, o maksimum 2 lokalach mieszkalnych;
- 24) zabudowa zagrodowa - zespół zabudowy związanej z rodzinnym gospodarstwem rolnym, leśnym, hodowlanym lub ogrodniczym (gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego – osoba fizyczna prowadząca osobiście gospodarstwo rolne), na który składa się między innymi budynek mieszkalny i budynki gospodarcze oraz inwentarskie typu: obora, stajnia, szklarnia, stajnia, stodoła, garaż, wiata na maszyny rolnicze, budynek gospodarczo - magazynowy związany z prowadzoną produkcją rolniczą, a także niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa budowle rolnicze.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **§ 4. Przeznaczenie terenów**

1. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu ustala się przeznaczenie terenu, dominującą funkcję, a także w zależności od potrzeb funkcję, przeznaczenie uzupełniające, dodatkowe określone w ustaleniach szczegółowych w § 15 i 16. Ustala się dla poszczególnych rodzajów przeznaczeń następujący zakres dopuszczalnych funkcji, rodzajów zabudowy oraz sposobów użytkowania:

- 1) **MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
- b) istniejące budynki zagrodowe – w tym gospodarcze, inwentarskie oraz towarzyszące im budowle rolnicze,
- c) dopuszcza się sytuowanie wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej – zajmującej do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego,
- d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
- e) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,
- f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu;

**2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
- b) dopuszcza się sytuowanie wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej – zajmującej do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego,
- c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
- d) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,
- e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu;

**3) MN, U – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej:**

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
- b) budynki usługowe z zakresu usług nieuciążliwych,
- c) dopuszcza się sytuowanie wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej,
- d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
- e) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,
- f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu,
- g) dopuszcza się sytuowanie na działce zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej;

**4) U – tereny zabudowy usługowej:**

- a) obejmują tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, komercyjnych bądź rzemiosła usługowego, dopuszcza się sytuowanie zieleni towarzyszącej oraz parkingów urządzonych na terenie,
- b) dopuszczalne sytuowanie budynków usługowych z zakresu usług nieuciążliwych,
- c) budynki mieszkalne jako towarzyszące funkcji usługowej – integralnie związane z prowadzoną działalnością lub dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych prowadzącego/właściciela usług; dopuszcza się także funkcje mieszkalne w formie wbudowanej w obiekty usługowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wykluczono funkcji mieszkalnej;
- d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki, w tym obiekty magazynowe związane z funkcją podstawową,
- e) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,
- f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu;

**5) UO- tereny usług z zakresu oświaty i wychowania:**

- a) obejmują tereny zabudowy usługowej z zakresu edukacji (np. przedszkola, szkoły z wyjątkiem szkół wyższych, a także obiekty do nich podobne), obiekty kształcenia dodatkowego, w których prowadzi się kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, kursy i szkolenia, działalność wspomagającą proces nauczania, a także obiekty podobne, wraz z obiektami i urządzeniami pomocniczymi, z dopuszczeniem lokalizacji mieszkań jedynie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wykluczono funkcji mieszkalnej, dopuszcza się także funkcje mieszkalne w formie wbudowanej w obiekty usługowe,
- b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
- c) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w szczególności place zabaw dla dzieci, zieleńce, boiska sportowe,
- d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu;

**6) US – tereny sportu i rekreacji oraz rekreacyjno - wypoczynkowe:**

- a) obejmują tereny zabudowy usługowej z zakresu sportu, rekreacji i wypoczynku, dopuszczalne sytuowanie budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności boisk sportowych, placów zabaw, tras biegowych, skoczni lekkoatletycznych, kortów tenisowych i podobnych obiektów sportowych na wolnym powietrzu, ośrodki sportowe, parki rozrywki, łąki rekreacyjne, wraz z urządzeniami i obiektami pomocniczymi,
- b) budynki zaplecza – szatnie, magazynki sprzętu, zaplecze socjalne itp.,
- c) wyklucza się budynki mieszkalne, gospodarcze nie związane z zapleczem, wyklucza się garaże jako obiekty wolnostojące,
- d) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,
- e) zieleń komponowana służąca rekreacji i wypoczynkowi,
- f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu;

**7) P – tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej, przemysł, budownictwo, składy, magazyny:**

- a) obejmują tereny techniczno - produkcyjne, związane z sytuowaniem obiektów produkcyjnych (różnorodna działalność wytwórcza), baz budowlanych i sprzętowych, składów, magazynów i placów składowych, handlu hurtowego, a także obiekty do nich podobne wraz z urządzeniami i obiektami pomocniczymi,
- b) budynki produkcyjne, magazynowe, usługowe, zaplecza technicznego,
- c) budynki mieszkalne wyłącznie jako towarzyszące – integralnie związane z prowadzoną działalnością; dopuszcza się także funkcje mieszkalne w formie wbudowanej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wprowadzono zakazu ich sytuowania,
- d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla użytkowników działki,
- e) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w tym place składowe, parkingi itp. związane z funkcją podstawową,
- f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu;

**8) RM – tereny zabudowy zagrodowej:**

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne związane z prowadzonym gospodarstwem rolnym,
- b) budynki gospodarcze, inwentarskie oraz towarzyszące im budowle rolnicze,
- c) dopuszcza się sytuowanie wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej – zajmującej do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego,
- d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
- e) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,



f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu;

**9) R – tereny rolnicze:**

- a) obejmują tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, stawów, oczek wodnych, upraw polowych i sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, z dopuszczeniem obiektów chowu i hodowli zwierząt, inne tereny o podobnym charakterze,
- b) dolesienia dopuszczalne wyłącznie o ile w ustaleniach szczegółowych nie wprowadzono ich zakazu,
- c) budynki, inne obiekty i urządzenia związane z produkcją rolniczą, hodowlaną, ogrodnictwem i sadownictwem w obszarach, dla których plan nie ustanawia zakazu zabudowy, z wykluczeniem budynków mieszkalnych (te dopuszcza się sytuować w granicach terenów RM),
- d) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową,
- e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu istniejące oraz projektowane - nie wymagające trwałego wyłączenia z produkcji rolnej,
- f) zakaz zalesień gruntów rolnych, chyba że w ustaleniach szczegółowych dopuszczono zagospodarowanie w postaci zalesień;

**10) ZL – tereny leśne:**

- a) lasy, zadrzewienia, obiekty i urządzenia służące turystyce i rekreacji nie wymagające uzyskania zgód na cele nieleśne, z dopuszczeniem sytuowania urządzeń służących turystyce oraz funkcjom wypoczynkowo - rekreacyjnym takich jak np. parkingi, pola biwakowe, wieże widokowe, kładki, szlaki turystyczne, ścieżki dydaktyczne, miejsca widokowe, spełniających wymogi przepisów ustawy o lasach,
- b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej istniejące oraz projektowane niezbędne - nie wymagające trwałego wyłączenia z produkcji leśnej,
- c) wyklucza się sytuowanie budynków nie związanych z produkcją leśną;

**11) ZP- tereny zieleni urządzonej, skwery, parki, zieleńce:**

- a) naturalna i komponowana zieleń wysoka i niska, zbiorniki wodne,
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w szczególności ścieżki piesze, rowerowe, place zabaw, terenowe urządzenia rekreacyjne, mała architektura,
- c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- d) wyklucza się sytuowanie budynków;

**12) ZE – tereny zieleni ekologicznej, naturalnej:**

- a) naturalna zieleń wysoka i niska, zbiorniki wodne,
- b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- c) wyklucza się sytuowanie budynków;

**13) W – tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę:**

obejmujące tereny z obiektami i urządzeniami związanymi z zaopatrzeniem w wodę, np. ujęcia wody, przepompownie, pompownie wody, zbiorniki wody, hydrofornie, a także obiekty do nich podobne, zieleń towarzysząca;

**14) E- tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:**

obejmujące tereny z obiektami i urządzeniami związanymi z zaopatrzeniem w energię np. stacje transformatorowe;

**15) K- tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej:**

obejmujące tereny z obiektami i urządzeniami związanymi z kanalizacją sanitarną, w szczególności przepompownie ścieków;

**16) KDGP – tereny komunikacji, dróg publicznych, droga główna przyspieszona;**

- 17) **KDZ - tereny komunikacji, dróg publicznych, droga zbiorcza;**
- 18) **KDL - tereny komunikacji, dróg publicznych, droga lokalna;**
- 19) **KDD - tereny komunikacji, dróg publicznych, droga dojazdowa;**
- 20) **KDW - tereny komunikacji, dróg wewnętrznych;**
- 21) **KDX - tereny komunikacji, ciągi pieszo - jezdne i ciągi piesze.**

#### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony:

- 1) strefa ochrony ekspozycji miasta Gniew, którego układ urbanistyczny Starego Miasta z terenem zamku wpisany jest do rejestru zabytków - nr rej. 114, dawniej nr 84, Dec. z dn. 30.07.1959 r.;
- 2) strefa ochrony archeologicznej wpisana do rejestru zabytków – cmentarzysko i punkt osadniczy (Dec. 133/archeol. z dnia 25.03.1971 r.);
- 3) zabytkowy dwór tzw. Nowy z XIX w. wpisany do rejestru zabytków – nr 782, dawniej nr 663, Dec. z dn. 27.10.1973 r. wraz z terenem dawnego parku - ogrodu;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca dawny park oraz układ przestrzenny zabudowy wsi Nicponia;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wokół zespołu dworsko - parkowego oraz dawnej wsi Katzerkämpe;
- 6) zespoły zabudowy i pojedyncze obiekty architektoniczne o wartościach kulturowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty współtworzące charakter zabudowy wsi o tradycyjnej zachowanej formie i gabarytach.

Zasady ochrony w/w obszarów i obiektów określone są w § 7 niniejszej Uchwały.

2. Wymagane jest zagospodarowanie terenów z zachowaniem udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu. Istniejąca zieleń wysoka stanowiąca wartościowy drzewostan w postaci grupy drzew, pojedynczych okazów drzew lub ciągu, szpaleru drzew – zadrzewienia wzdłuż dróg podlega ochronie w całym obszarze planu.

3. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy, dopuszcza się zmianę geometrii (kształtu) dachu pod warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków pod warunkiem spełnienia wymagań określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych zgodnie z § 15. Nowa zabudowa uzupełniająca zespół zabudowy, dobudowa, rozbudowa, nadbudowa powinna harmonijnie wpisywać się w istniejące zagospodarowanie. Dla rozbudów i przebudów dopuszcza się zastosowanie indywidualnych form geometrii dachów, w tym zachowanie istniejących.

4. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji układu urbanistycznego Starego Miasta Gniewu z terenem zamkowym (granice strefy pokazano na rysunku planu) ustala się:

- 1) nakaz zachowania gruntów rolnych w granicach strefy jako terenów otwartych z zakazem sytuowania nowej zabudowy;
- 2) ustala się zakaz: zalesień, lokalizacji reklam wielkoformatowych, zadrzewień, sytuowania obiektów infrastruktury technicznej zakłócających percepcję historycznej panoramy miasta.

5. Wyznacza się punkty i ciągi widokowe z dróg na panoramę miasta Gniewa oraz na dolinę Wisły, ich lokalizacje pokazano na rysunku planu. Dopuszcza się sytuowanie w miejscu punktów widokowych małej architektury oraz tablic informacyjnych, związanych z urządzeniem punktu widokowego. Ustala się nakaz zapewnienia trwałej dostępności i ochrony walorów eksponowanych krajobrazów.

6. Szczegółowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla wydzielonych terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w § 15, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

## § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz mieszkaniowo - usługową wprowadza się obowiązek uwzględnienia w ich projektach zagospodarowania terenu lub działki zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;
- 3) w obszarze planu nakazuje się utrzymanie i ochronę cech morfologiczno - krajobrazowych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu tj. ograniczenie zakresu robót ziemnych do niezbędного minimum.

2. Plan ustala następujące zasady ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla terenów o następujących funkcjach:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych symbolami MN), - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) - jak dla zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, określonych w ustawie Prawo ochrony środowiska oraz przepisach odrębnych (rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku) obowiązujących w dniu uchwalania planu;
- 2) dla terenów zabudowy zagrodowej (oznaczonych symbolami RM) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, określonych w ustawie Prawo ochrony środowiska oraz przepisach odrębnych (rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku) obowiązujących w dniu uchwalania planu;
- 3) dla terenów zieleni urządzonej – parków (oznaczonych symbolem ZP) oraz terenów sportowo - rekreacyjnych (US) – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe poza miastem, określonych w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 4) dla terenów zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo - usługowej (oznaczonej jako MN,U) – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych określonych w ustawie Prawo ochrony środowiska oraz przepisach odrębnych.

3. W granicach planu i w ich bezpośrednim sąsiedztwie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody lub planowane do ochrony, w tym poprzez ustalenia planu – granice obszarów i lokalizacje obiektów pokazano na załączniku graficznym - rysunku planu:

- 1) Gniewski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz w południowo - wschodnim fragmencie Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu; obowiązują w nich zakazy i nakazy zagospodarowania wg Uchwały Nr 1161/XLVIII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj.Pom. nr 80, poz. 1455);
- 2) w sąsiedztwie granic planu znajdują się obszary Natura 2000 – PLH 220033 „Dolna Wisła”, mający szczególne znaczenie dla Wspólnoty oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Dolina Dolnej Wisły” PLB 040003;
- 3) obszar planu w części (na wschód od drogi krajowej nr 91) znajduje się w granicach postulowanego wg planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego z 2009 r. parku krajobrazowego Dolnej Wisły, jego szczegółowe granice ani zasady zagospodarowania nie zostały ustalone; zasięgi proponowanych granic w wariantach pokazano na rysunku planu;
- 4) lasy i zadrzewienia;
- 5) zieleń śródpolna cenna przyrodniczo w postaci szpalerów drzew, pojedynczych okazów drzew, a także płatów zakrzaczeń;
- 6) zieleń wysoka, w tym historyczna zieleń w siedliskach oraz wzdłuż dróg – zwłaszcza wzdłuż drogi 04.KDL i 07.KDL/ZZ (jak na rysunku planu) oraz w pozostałościach dawnego założenia parkowego (teren 47.ZP,U) na wschód od drogi krajowej, a także w terenie 36.MW oraz w terenie dawnego założenia dworsko-parkowego tz. Nowego Dworu – teren 41.U,MN,ZP.

4. W wymienionych w ust. 3 pkt 1, 2, 3 obszarach obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody, rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy oraz ustalone w przepisach prawa miejscowego, w przypadku zmiany, bądź uchylenia aktów prawnych dotyczących zasad obowiązujących na obszarach chronionych przyrodniczo, na obszarze planu obowiązują zasady określone w przywołanych powyżej aktach prawnych na dzień uchwalenia planu.

5. W obszarze objętym planem, ze względu na położenie w granicach obszarów chronionego krajobrazu wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji zaliczanych według przepisów odrębnych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu oraz inwestycji celu publicznego.

6. Dla nowego zainwestowania ustala się nakaz lokalizacji zieleni towarzyszącej w ramach powierzchni biologicznie czynnej w formie zwartych biogrup zieleni - w tym drzew i krzewów, przy czym nowo wprowadzane gatunki winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

8. Na granicy terenów o funkcjach chronionych (zabudowa mieszkaniowa, zabudowa z budynkami związanymi ze stałym pobytem dzieci i młodzieży lub przeznaczona na cele rekreacyjno - wypoczynkowe) spełnione muszą być wszystkie określone przepisami odrębnymi normy dotyczące środowiska.

9. W obszarze objętym planem w terenach mieszkaniowych (MN, MW), wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji przekraczających normy wyznaczone w Rozp. Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883).

10. W terenach usytuowanych wzdłuż drogi krajowej nr 91 zastosowane rozwiązania projektowe muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Pomieszczenia na stały pobyt ludzi w terenach usługowych i usługowo - mieszkaniowych znajdujące się w zasięgu oddziaływania akustycznego drogi powinny być wyposażone w środki techniczne chroniące przed tymi uciążliwościami.

11. Zmiana stosunków wodnych wynikająca z realizacji inwestycji nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

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

13. W obszarze planu ustala się wymóg ochrony gatunkowej dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów prawa, stosownie do odpowiednich rozporządzeń Ministra Środowiska w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, objętych ochroną oraz przepisów ustawy o ochronie zwierząt.

14. Dla istniejącej zieleni wysokiej w granicach planu ustala się nakaz ochrony i zachowania, ustala się zakaz wycinki wartościowej zieleni, zakaz nie dotyczy cięć sanitarnych.

## **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W obszarze objętym planem, w terenie 41.U,MN,ZP znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków – budynek dworu z XIX w.- tzw. Dwór Nowy nr rej. 782 (dawniej 663), dec z dn. 27.10.1973 r. Lokalizacja obiektu pokazana została na rysunku planu - zał. nr 1 do niniejszej uchwały. Wszelkie działania (w tym: prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku, prowadzenie konserwatorskich badań zabytku, prowadzenie badań architektonicznych zabytku, prowadzenie badań archeologicznych, przemieszczanie zabytku nieruchomego, dokonywanie podziału zabytku nieruchomego, zmiana korzystania z zabytku lub jego przeznaczenia, umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam, napisów, podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku) w obrębie obiektów objętych ochroną konserwatorską prowadzone mogą być wyłącznie na podstawie pozwolenia i pod nadzorem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Szczegółowe zasady dla terenu 41.U,MN,ZP - wg ustaleń zawartych w § 15.

2. W granicach planu znajduje się strefa ochrony archeologicznej, o zasięgu pokazanym na rysunku planu, obejmująca cmentarzysko i punkt osadniczy, wpisana do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją nr 133/Archeol. z dnia 25.03.1971 r.

3. Przedmiotem ochrony w wymienionej w ust. 2 archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej są mogące się w niej znajdować nieruchome zabytki archeologiczne. Dla obiektów archeologicznych i ich stref ochrony obowiązuje wymóg uzyskania opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku. W strefach, dla wszystkich inwestycji w nich lokalizowanych, obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i inwestycyjnych bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, który określi inwestorowi w wydanym pozwoleniu zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu.

4. Ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu następujące obiekty zabytkowe, figurujące w gminnej ewidencji zabytków (Gminna Ewidencja Zabytków dla Miasta i Gminy Gniew wg uchwały Nr VIII/75/07 Rady Miejskiej w Gniewie z dn. 30.05.2007 r.) oraz inne chronione poprzez ustalenia planu, wskazane na rysunku planu (w terenach: 2.MN, 4.MN, 6.MN, 11.MN, 14.MN, 19.MN, 22.MN/ZZ, 30.MN,U, 36.MW, 40.MN, 47.ZP,U, 55 RM, 57.RM):

Lp.	Położenie obiektu		Typ obiektu	Nr wg wojewódzkiej ewidencji zabytków	Identyfikator GEZ wg uchwały Nr VIII/75/07 Rady Miejskiej w Gniewie z 30.05.2007 r.
	Miejscowość	Nr działki geod.			
1	Nicponia	77	dom wielorodzinny	446	378
2	Nicponia	78	dom	447	379
3	Nicponia	79	dom	448	380
4	Nicponia	80/2	dom-pensjonat „Pod Abazurem”	449	381
5	Nicponia	128	dom	450	382
6	Nicponia	202	dom	451	383
7	Nicponia	190	dom	452	384
8	Nicponia	224, 225	dwojak	453	385
9	Nicponia	220	dom	454	386
10	Nicponia	219	dom	455	388
11	Nicponia	222	Dwór- tzw. Nowy	458	389
12	Nicponia	304	dom	459	390
13	Nicponia	180	dom	460	391
14	Nicponia	167	dom	462	393
15	Nicponia	152	dom wielorodzinny (biura Cukrowni)	463	394
16	Nicponia	152	dom z częścią gospodarczą	464	395
17	Nicponia	153	dom	465	396
18	Nicponia	184/2	Aleja jesionowa przy drodze dojazdowej do d. folwarku	456	
19	Nicponia	184/2	Relikty parku w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem	457	
20	Nicponia	184/2	Dom /bar w parku	466	845

5. Dla wymienionych w ust. 4 obiektów i obszarów ustala się:

- 1) postulat uzyskania od właściwego terenowo konserwatora zabytków wytycznych konserwatorskich dla prac projektowych, remontowych, budowlanych związanych z przebudową lub rozbudową, z dopuszczeniem zalecenia w tych wytycznych przeprowadzenia badań naukowo - historycznych, archeologicznych, architektonicznych, konserwatorskich i analiz krajobrazowych;

- 2) ustala się nakaz ochrony zachowanych cech zabytkowej zabudowy bądź obszarów w zakresie historycznych cech, takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itd.), kolorystyka, stosowane materiały budowlane; ustala się wymóg uzgadniania zmian w ramach elementów chronionych z właściwym terenowo konserwatorem zabytków;
- 3) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, remonty, przystosowanie do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, w uzgodnieniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków;
- 4) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) w uzgodnieniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków;
- 5) w miejscu rozebranego obiektu zabytkowego ustala się wymóg odtworzenia i/lub nawiązania nową bryłą do historycznej formy, zależnie od wartości kulturowej obiektu oraz w uzgodnieniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.

6. W obszarze planu znajdują się pozostałości dawnego parku – teren 47.ZP,U. Ustala się nakaz rekompozycji parku, uzupełnienia nową kształtowaną zielenią. Ustala się nakaz ochrony istniejącej zieleni o wartościach historycznych, w tym alei i szpalerów drzew oraz pojedynczego okazu - dębu. Dawny park usytuowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi Nicponia, granice strefy ochrony pokazano na rysunku planu. Szczegółowe zasady dla terenu 47.ZP,U - wg ustaleń zawartych w § 15.

7. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji układu urbanistycznego Starego Miasta Gniewu z terenem zamkowym, obejmującą głównie grunty rolnicze niezabudowane położone na południe od rzeki Wierzycy aż do terenów istniejącego zainwestowania, będące jednocześnie terenami położonymi w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Zasięg strefy pokazano na rysunku planu.

8. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji, o której mowa w ust. 7 ustala się:

- 1) nakaz zachowania gruntów rolnych w granicach strefy jako terenów otwartych z zakazem sytuowania nowej zabudowy, w tym wszelkich nowych budynków oraz budowli przesłaniających ekspozycję / widok na zespół zabudowy miasta Gniewa i jego panoramę lub powodujących obniżenie walorów krajobrazowych;
- 2) dla terenów rolniczych ustala się zakaz: zalesień, lokalizacji reklam wielkoformatowych, zadrzewień, sytuowania obiektów infrastruktury technicznej zakłócających percepcję historycznej panoramy miasta;
- 3) dla terenów istniejącej zabudowy (53.RM, 61.RM/ZZ, 55.RM, 22.MN/ZZ) nakaz sporządzenia przed uzyskaniem pozwoleń na budowę odpowiednich studiów krajobrazowych uzasadniających możliwość wprowadzenia nowych inwestycji – budowli lub budynków, a także uzgodnień projektów z właściwym konserwatorem zabytków.

9. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi Nicponia. Granice strefy pokazano na rysunku planu. W granicach strefy ochronie podlega układ przestrzenny dawnej zabudowy wsi, wraz z pozostałościami parku, zabytkowe budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty z gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty o wartościach historyczno- kulturowych i współtworzące charakter zabudowy, historyczna zieleń, w tym związana z siedliskami. W granicach strefy ustala się: zakaz sytuowania reklam wolnostojących i wbudowanych (dopuszcza się szyldy związane z prowadzoną działalnością o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>), zakaz sytuowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych. Ustala się wymóg uzgodnień przedsięwzięć inwestycyjnych z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.

10. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wokół zespołu dworsko - ogrodowego z folwarkiem tzw. Nowego Dworu oraz dawnej wsi Katzerkämpe. Granice strefy pokazano na rysunku planu. W granicach strefy ochronie podlega zespół dawnego dworu z folwarkiem i pozostałościami ogrodu, zachowany historyczny układ zabudowy oraz historyczna zieleń, w tym zadrzewienie wzdłuż drogi 04.KDL i 07.KDL/ZZ, a także wskazane w rysunku planu obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące charakter zabudowy wsi. W granicach strefy ustala się: zakaz sytuowania reklam wolnostojących i wbudowanych (dopuszcza się szyldy związane z prowadzoną działalnością o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>), zakaz sytuowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych. Ustala się wymóg uzgodnień przedsięwzięć inwestycyjnych z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.

11. Ustala się ochronę obiektów o wartościach historyczno - kulturowych i współtworzących charakter zabudowy wskazanych na rysunku planu. Ochronie podlega charakter zabudowy oraz forma architektoniczna. Ustala się wymóg uzgadniania wszelkich zmian w ramach elementów chronionych z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.

12. W obszarze planu nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące dobra kultury współczesnej.

### **§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. W obszarze objętym granicami planu nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie [tj. wyznaczonych jako przestrzenie publiczne w dokumencie Studium gminy i miasta Gniew].

2. Przestrzeń publiczną tj. ogólnodostępne tereny służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców na obszarze planu tworzą:

- a) tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce, w tym dawne założenie parkowe) z dopuszczeniem usług - teren 47.ZP,U,
- b) tereny komunikacji – drogi publiczne, ogólnodostępne ciągi piesze i pieszo - jezdne oraz publiczne ogólnodostępne parkingi;

3. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. od strony dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych:

- 1) dla obiektów stanowiących reklamy - nakaz zachowania odległości wynikających z przepisów ustawy o drogach publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów, zawierających wizerunek oddający charakter usługi, dostosowanych do wystroju elewacji;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach, w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 4) ustala się wymóg sporządzenia projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego; formę i kolorystykę reklam, szyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego, tak by stanowiły kompozycyjną całość;
- 5) ustala się zakaz sytuowania przy drogach krajowych reklam emitujących zmienne światło i obraz (np. typu LED), nawet przy spełnieniu warunków odległości od dróg (zgodnie z art. 45 ustawy prawo o ruchu drogowym - „zabrania się umieszczania na drodze lub w jej pobliżu urządzeń wysyłających lub odbijających światło powodujących osłepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu”).

4. W rozwiązaniach projektowych dotyczących zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych ustala się wymóg zastosowania udogodnień dla osób niepełnosprawnych.

5. Ustala się wymóg dostosowania ogrodzeń od strony ulic, placów, ogólnodostępnych ciągów pieszych i innych miejsc publicznych do architektury budynków, z którymi są związane. Ustala się zakaz stosowania pełnych betonowych ogrodzeń oraz ogrodzeń prefabrykowanych betonowych.

6. W istniejących i planowanych obiektach użyteczności publicznej (takich jak np. szkoły, przedszkola, domy opieki) należy uwzględnić wymagania obrony cywilnej.



### **§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

1. Na obszarze opracowania nie występują ustanowione tereny i obszary górnicze, nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. W obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego wyznaczone zgodnie z przepisami prawa przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku od rzeki Wierzycy, ich zasięg pokazano na rysunku planu. Obowiązują w nim zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego, w szczególności zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe.

3. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, których granice okazano na rysunku planu, ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej. Na działkach zabudowanych dopuszcza się jedynie przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów po uzyskaniu stosownego zwolnienia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku.

### **§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. W sąsiedztwie istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV ustala się ograniczenia dot. terenów nierolniczych i nie przeznaczonych dla lokalizacji elektrowni wiatrowych dla wysokości zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi:

- 1) strefa ograniczenia obejmuje pas szerokości 14 m tj. po 7 m od osi słupów, ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii lub jej przebudowy związanej ze zmianą usytuowania linii;
- 2) w wyżej określonej strefie ograniczeń wysokości zagospodarowania (obiektów) oraz usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić odpowiednim zarządcą (gestorem) sieci energetycznej.

Granice stref z ograniczeniami w zagospodarowaniu pokazano na rysunku planu.

2. W terenach 68.R/ZZ oraz 67.R/ZZ ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych (rzeki Wierzycy) w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, dla nieruchomości tych nie dopuszcza się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) docelowo przewiduje się włączenie istniejącej i projektowanej zabudowy do wiejskiej sieci wodociągowej;
- 2) tymczasowo dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MW, U, P zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów;
- 4) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w szczególności rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn.24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych - Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030); w obszarze objętym planem należy zabezpieczyć dostawę wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysowych, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody;
- 5) wymagana wyprzedzająca lub równoległa z realizacją obiektów kubaturowych budowa sieci uzbrojenia inżynierskiego związanego z zaopatrzeniem w wodę; dla nowych zespołów zabudowy ustala się wymóg kompleksowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną.

#### **2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:**

- 1) docelowo ścieki odprowadzić do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu);
- 2) tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych z wywozem do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu); po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki

bezodpływowe zlikwidować, wszystkie obiekty obowiązkowo przyłączyć do sieci – nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych;

- 3) w sytuacjach, gdy budowa sieci kanalizacji zbiorczej i przyłączenie do niej powodowałoby nadmierne koszty dopuszcza się stosowanie systemów indywidualnych zapewniających ochronę środowiska, zgodnie z art. 42 ustawy prawo wodne;
- 4) wyklucza się zrzut nieczyszczonych ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;
- 5) wymagana wyprzedzająca lub równoległa z realizacją obiektów kubaturowych budowa sieci uzbrojenia inżynierskiego związanego z odprowadzeniem ścieków sanitarnych; dla nowych zespołów zabudowy ustala się wymóg kompleksowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną.

### **3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:**

- 1) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu, wody deszczowe z terenów utwardzonych, zwłaszcza z terenów zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów (P), usługowych (U), usługowo - mieszkaniowych (MN,U) odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem zgodnie z przepisami prawa;
- 2) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 91 (droga główna przyśpieszona - KDGP);
- 3) wymagana wyprzedzająca lub równoległa z realizacją obiektów kubaturowych budowa sieci uzbrojenia inżynierskiego związanego z odprowadzeniem wód opadowych; dla nowych zespołów zabudowy ustala się wymóg kompleksowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną.

### **4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:**

- 1) w obszarze planu znajdują się stacje transformatorowe oraz napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne SN 15 kV; sposób rozwiązania ewentualnych kolizji planowanego zagospodarowania należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 2) ustala się zasilanie terenów planu poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15 kV, zlokalizowane na obszarze planu, na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego układu elektroenergetycznego.

**5. W zakresie zasilania w ciepło:** zaopatrzenie terenu opracowania w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

### **6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- 1) w obszarze planu znajdują się sieci gazowe średniego ciśnienia; w przypadku rozbudowy istniejącej sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz obszaru planu do celów bytowych, gospodarczych z projektowanych sieci gazowych średniego ciśnienia; przyłączenie do sieci na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez gestora sieci;
- 2) dopuszcza się realizację gazociągów rozdzielczych średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, a także w terenach rolnych; dopuszcza się realizację sieci rozdzielczej w terenach zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej;
- 3) szerokość strefy kontrolowanej, w której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, dla gazociągów średniego ciśnienia wynosi 1,0 m;
- 4) dopuszcza się redukcję gazu średniego ciśnienia u odbiorcy gazu za pomocą reduktorów indywidualnych.

### **7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:**

- 1) tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych jest możliwa w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych, a także w gruntach rolnych, jeśli jej przebieg nie koliduje

z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;

- 3) inwestycje z zakresu łączności publicznej są dopuszczalne w obszarze planu, o ile nie jest to sprzeczne z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie narusza ustanowionych planem zakazów lub ograniczeń;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w terenach zabudowy wielorodzinnej, usługowej, techniczno - produkcyjnej, w gruntach rolnych, dla których ustalenia szczegółowe nie zawierają zakazu ich sytuowania; w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się sytuowanie inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 5) dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten telefonii komórkowej, przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) nie dopuszcza się sytuowania urządzeń na budynkach i budowlach wpisanych do rejestru zabytków oraz o wysokich wartościach kulturowych - figurujących w gminnej ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu, oznaczonych na rysunku planu, chyba że urządzenia te zostaną osłonięte elementami elewacji takimi jak np. gzymsy, pilastry i podobne w taki sposób, że pozostaną niewidoczne z zewnątrz,
  - b) sytuowanie stacji bazowych w obszarach chronionych ze względu na zabytki, zwłaszcza w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji zespołu urbanistycznego miasta Gniew jest wykluczone;
- 6) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości w poszczególnych terenach podane w §15 planu nie dotyczą wysokości obiektów i urządzeń związanych z łącznością publiczną.

#### **8. W zakresie gospodarki odpadami:**

- 1) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; w zagospodarowaniu poszczególnych terenów należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki, osłonięte i otoczone odpowiednią zielenią izolacyjną; zaleca się by miejsca te umożliwiały segregację odpadów;
- 2) odpady należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;

9. Na całym obszarze planu, dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych, przepompowni itp.) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie powoduje to konieczności trwałego wyłączenia z produkcji leśnej lub rolnej, a w terenach wpisanych do rejestru zabytków lub w ich otoczeniu pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji oraz formy zabudowy z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

10. Sytuowanie w liniach rozgraniczających dróg krajowych sieci i urządzeń inżynierskiego uzbrojenia terenu jest dopuszczalne, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu na to pozwalają, za zgodą zarządcy drogi; przy czym jeżeli w przypadku budowy, przebudowy bądź remontu drogi urządzenia lub obiekty wymagać będą przełożenia, koszt przełożenia ponosi ich właściciel.

#### **§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Jako podstawowe założenia modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego przyjęto:

- 1) powiązania zewnętrzne komunikacyjne są realizowane poprzez drogę krajową nr 91 (KDGP), drogę powiatową nr 2823G w klasie drogi zbiorczej (KDZ), drogi gminne w klasie dróg lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD);
- 2) droga krajowa nr 91 jest drogą o ograniczonym dostępie, wjazd na drogę wyłącznie poprzez skrzyżowania lub istniejące zjazdy, zakaz lokalizowania nowych zjazdów bezpośrednich;
- 3) pozostałe wydzielone drogi publiczne są ogólnodostępne, służą obsłudze komunikacyjnej przylegających do nich terenów zabudowy; dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na działki budowlane, drogi te powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych dot. dróg (rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne);

- 4) ostateczna decyzja o ustaleniu kategorii dróg publicznych wymaga odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Gniewie;
- 5) obsługa komunikacyjna istniejących terenów zabudowy zagrodowej z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych w terenach rolniczych;
- 6) dla sieci dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych zaleca się, aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego;
- 7) szerokość dróg w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu lub wg istniejących wydziałów geodezyjnych;
- 8) zakłada się docelowo wyposażenie układu ulic dróg publicznych w kanalizację deszczową, natomiast kanalizacja deszczowa w sieci dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych może być projektowana w zależności od uwarunkowań techniczno – ekonomicznych;
- 9) przez obszar planu biegnie trasa ścieżki rowerowej międzynarodowej „Bursztynowej” R-9 (stanowiąca fragment Międzynarodowego Szlaku Morze Adriatyckie - Morze Bałtyckie), regionalna trasa rowerowa „Grzymisława”, „Szlak Nadwiślański Dolnej Wisły” oraz trasa ścieżki rowerowej lokalnej; lokalizacja tras pokazana została na rysunku planu;
- 10) dopuszcza się ruch rowerowy na drogach publicznych i wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wydzielenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg.

2. Minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych ustalono dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych w § 15.

3. Przez obszar planu biegnie trasa turystyki pieszej – „Szlak Nadwiślański Dolnej Wisły” - odcinek południowogniewski, w bezpośrednim sąsiedztwie - szlak wodny Wierzycy; trasy te pokazano informacyjnie na rysunku planu.

### **§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie ustala się na obszarze planu tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **§ 14. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości.
2. W zakresie podziałów geodezyjnych ustala się:
  - 1) zakaz wydzielania jako odrębnych działek terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;
  - 2) zakaz wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 3) wydzielenie działki dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej z terenów o ustalonym przeznaczeniu, funkcji innej niż dla infrastruktury technicznej dopuszczalne pod warunkiem zapewnienia dojazdu, przy czym dopuszcza się dojazd poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności dojazdu;
  - 4) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, wskazane w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości działek obowiązują dla nowych (realizowanych po uchwaleniu planu) podziałów;
  - 5) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych więcej jak z jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowych;
  - 6) parametry nowowydzielanych działek oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w § 15; wielkość nowowydzielanych działek nie może być mniejsza niż określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;

- 7) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich fragmentów terenu powstałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu;
- 8) wskazany na rysunku planu proponowany podział wewnętrzny nie ma charakteru obowiązującego, pokazuje jedynie zasadę podziału; ostateczne linie podziału geodezyjnego ustalone zostaną w projekcie geodezyjnego podziału;
- 9) wydzielane nowe drogi wewnętrzne i dojazdy winny być zgodne z przepisami odrębnymi (odpowiednie szerokości dojazdów i ciągów pieszo - jezdnych, w zależności od rodzaju i wielkości obsługiwanego terenu).

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych;
- 4) dopuszcza się korekty / odchylenia do 5% ustalonej planem minimalnej normy powierzchniowej nowowydzielanej działki, uzasadnione warunkami lokalizacji np. względami przyrodniczymi, ukształtowaniem terenu itp.

4. W obszarze planu nie ustala się granic terenów objętych obowiązkiem scalenia i podziału nieruchomości, tj. wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

5. Dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91, w szczególności dla terenów 68.R/ZZ, 64.R, 57.RM, 19.MN, 40.U, 30.MN/U, 1.MN, 36.MW, 66.R, 67.R/ZZ obowiązuje zakaz podziałów powodujących konieczność budowy nowych zjazdów z drogi krajowej nr 91.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 15. Karty terenu dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (nie będących terenami komunikacyjnymi)**

Dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów obowiązują ustalenia ogólne planu oraz:

**1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami : 1.MN (pow. ok. 0,21 ha), 2.MN (pow. ok. 1,01 ha), 3.MN (pow. ok.0,31 ha), 4.MN (pow. ok.0,33 ha), teren 5.MN (pow. ok.1,04 ha), 23.MN/ZZ (pow. ok.0,28 ha), 24.MN/ZZ (pow. ok. 0,09 ha):**

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (MN/ZZ); wykluczone nowe budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej; dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zagrodowych oraz ich modernizację, przebudowy i rozbudowy pod warunkiem, że nie będą stanowiły uciążliwości dla sąsiedztwa;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy, to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
  - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odł. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) teren 5.MN położony w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a pozostałe tereny w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego „Dolnej Wisły” (wariantowe jego granice pokazano na rysunku planu),
  - b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącej wartościowej zieleni,
  - c) w terenach 23.MN/ZZ i 24.MN/ZZ ze względu na położenie obowiązują ograniczenia oraz zasady jak dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – zawarte w § 9; w tym zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) tereny 1.MN, 2.MN, 3.MN położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3,
  - b) w terenie 1.MN na rysunku planu wskazano obiekt do ochrony figurujący w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują dla niego ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 i 5,
  - c) teren 1.MN położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi Nicponia, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 9,
  - d) teren 4.MN., 5.MN, 23.MN/ZZ, 24.MN/ZZ położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 10;
  - e) w terenie 2.MN oraz 4.MN występują budynki wskazane na rysunku planu – jako chronione ustaleniami planu – dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 i 5, a dla obiektów wskazanych na rysunku jako obiekty współtworzące charakter zabudowy wsi – do ochrony, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 11;
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się szczegółowych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;**
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – dla nowo projektowanych budynków zgodnie z rysunkiem planu – 8 m i 6 m, od drogi krajowej 20 m; w pozostałych wypadkach zgodnie z przepisami dot. dróg publicznych,
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – do 5 m; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dla budynków mieszkalnych dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 30 - 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego, poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6 m npt.,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 30 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 30% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 35 %,
  - e) **wskaźnik intensywności zabudowy** – do 0,80,
  - f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 40 %;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – w terenach 23.MN/ZZ i 24.MN/ZZ obowiązują ograniczenia związane z położeniem w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zawarte w § 9; w tym zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - minimalna nowo wydzielana działka o powierzchni 800 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek dowolna, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolny;

9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) **Obsługa komunikacyjna:**

a) ustala się dojazdy dla terenów:

- 1.MN z drogi powiatowej 03.KDZ lub/i z ciągu pieszo-jezdnego 023.KDX,
- 2.MN - z drogi 04.KDL lub/i z ciągu pieszo-jezdnego 023.KDX,
- 3.MN, 4.MN – z drogi 04.KDL lub/i z drogi 09.KDW,
- 5.MN - z drogi 04.KDL, 07.KDL/ZZ, 018.KDL lub/i z drogi 021.KDW,
- 23.MN/ZZ oraz 24.MN/ZZ – z drogi 07.KDL/ZZ,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce;

11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych §11;

12) **Stawka procentowa** – dla terenu 5.MN – 30 %, dla pozostałych terenów nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 6.MN (pow. ok. 0,94 ha), 7.MN (pow. ok. 1,88 ha):**

1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wykluczone nowe budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej; dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zagrodowych oraz ich modernizację, przebudowy i rozbudowy pod warunkiem, że nie będą stanowiły uciążliwości dla sąsiedztwa;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odł. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych,
- d) w terenie 6.MN zachować zasadę sytuowania domu mieszkalnego od frontu, zabudowań towarzyszących w głębi działki;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) tereny położone w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego „Dolnej Wisły” (wariantowe jego granice pokazano na rysunku planu),
- b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącej wartościowej zieleni;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) część terenu 7.MN położona w granicach strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3,
- b) w terenie 6.MN na rysunku planu wskazano obiekty do ochrony figurujące w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują dla nich ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 i 5,
- c) w terenie 6.MN dla obiektu współtworzącego charakter zabudowy wsi wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 11,
- d) istniejący w terenie 7.MN krzyż przydrożny wraz z towarzyszącą zielenią do zachowania i ochrony,
- e) teren 6.MN jest położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 10;

- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się szczegółowych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – dla nowo projektowanych budynków zgodnie z rysunkiem planu – 5 m, 6 m, 8 m; w pozostałych wypadkach zgodnie z przepisami dot. dróg publicznych,
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych w przedziale 7,0 - 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dla budynków mieszkalnych dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 40 - 45 stopni, z kalenicą usytuowaną równolegle do frontu, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego, poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6 m npt,
  - c) **szczególne warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, zalecane rzuty bryły głównej budynku mieszkalnego prostokątne,
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 30 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 30 % pow. działki, maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 35 %,
  - e) **wskaźnik intensywności zabudowy** – do 0,80,
  - f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 40 %;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – w terenie 7.MN w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg sieci elektroenergetycznych napowietrznych ze strefą ograniczeń, warunki zagospodarowania w ich sąsiedztwie wg § 10 ust.1;
- 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - minimalna nowo wydzielana działka o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek min. 25 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolny;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazdy dla terenów:
    - 6.MN z drogi 04.KDL, 010 KDW lub /i z drogi 021.KDW,
    - 7.MN z drogi powiatowej 03.KDZ, 04.KDL, 010.KDW,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) **Stawka procentowa** – dla terenu 7.MN – 30 %, dla terenu 6.MN - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 3. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 8.MN (pow. ok. 0,39 ha), 9.MN (pow. ok. 0,92 ha):**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wykluczone nowe budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),



- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
  - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odł. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) tereny położone w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego „Dolnej Wisły” (wariantowe jego granice pokazano na rysunku planu),
  - b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącej wartościowej zieleni;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) nie występują obiekty chronione,
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się szczegółowych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;**
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – dla nowoprojektowanych budynków zgodnie z rysunkiem planu, w tym w terenie 8.MN – 12 m od lasu; w pozostałych wypadkach zgodnie z przepisami dot. dróg publicznych,
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych mieszkaniowych do 12,0 m, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – do 6,0 m; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dla budynków mieszkalnych dachy strome o nachyleniu głównych połaci 30 - 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 40 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 30 % pow. działki, maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 45 %,
  - e) **wskaźnik intensywności zabudowy** – do 1,20,
  - f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 20 %;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - minimalna nowo wydzielana działka o powierzchni 800 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek min. 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla terenu 8.MN prostopadle do 013.KDW, dla terenu 9.MN - dowolny;
- 9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazdy dla terenów:
    - 8.MN z drogi 013.KDW,
    - 9.MN z drogi powiatowej 03.KDZ lub /i z drogi 013.KDW,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce;

11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;

12) **Stawka procentowa** –nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**4. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 10.MN (pow. ok. 1,05 ha), 11.MN (pow. ok. 0,57 ha), 12.MN (pow. ok. 0,28 ha), 13.MN (pow.ok. 0,96 ha), 14.MN (pow. ok. 0,26 ha)**

1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wykluczone nowe budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej; dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zagrodowych oraz ich modernizację, przebudowy i rozbudowy pod warunkiem, że nie będą stanowiły uciążliwości dla sąsiedztwa;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,

c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odl. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) tereny położone w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego „Dolnej Wisły” (wariantowe jego granice pokazano na rysunku planu),

b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącej wartościowej zieleni, w szczególności w terenie 14.MN;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) część terenu 10.MN i część terenu 12.MN położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej- obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3,

b) w terenie 10.MN oraz 11.MN na rysunku planu wskazano obiekty do ochrony figurujące w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują dla nich ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 i 5,

c) teren 14.MN położony w granicach dawnego założenia parkowego- w strefie ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 6, zagospodarowanie terenu zharmonizować z urządzeniem terenu zieleni 47.ZP,U; wskazany na rysunku obiekt o wartościach historyczno-kulturowych do ochrony poprzez ustalenia planu – obowiązują dla niego ustalenia zawarte w §7 ust. 4 i 5, dla budynku chronionego ustala się nakaz rewaloryzacji i przywrócenia formy pierwotnej,

d) tereny 12.MN, 13.MN, 14.MN, fragment 10.MN oraz 11.MN są położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi Nicponia, obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 9,

e) wskazane w rysunku planu obiekty usytuowane w terenach 12.MN i 13.MN – współtworzące charakter zabudowy wsi – do ochrony, obowiązują dla nich ustalenia zawarte w § 7 ust. 11;

5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się szczegółowych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;

6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – dla nowoprojektowanych budynków zgodnie z rysunkiem planu – 6 m, 8 m, 10 m; w pozostałych wypadkach zgodnie z przepisami dot. dróg publicznych,

- b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych mieszkalnych w terenach 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN do 8,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; dla terenu 14.MN - wysokość budynków do 12 m, geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dla nowych budynków mieszkalnych dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 40 - 45 stopni, przy czym dla terenów 13.MN i 10MN z kalenicą usytuowaną prostopadle do pasa drogowego 014.KDW, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego; poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6 m npt.,
- c) szczegółowe warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, zalecane rzuty bryły głównej budynku mieszkalnego prostokątne,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 30 % pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 35 %,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,80,
- f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40 %;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – w terenach 10.MN i 13.MN w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg sieci elektroenergetycznych napowietrznych ze strefą ograniczeń, warunki zagospodarowania w ich sąsiedztwie wg § 10 ust. 1;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - minimalna nowo wydzielana działka o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek min. 25 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolny;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazdy dla terenów:
- 10.MN, 11.MN, 12.MN z drogi 03.KDZ, 014.KDW,
  - 13.MN z drogi 014.KDW,
  - 14.MN z drogi 014.KDW lub/i poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej 01.KDGP poprzez drogę w terenie 47.ZP,U; istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 91 poprzez teren 47.ZP,U mogą być wykorzystywane wyłącznie do obsługi istniejących obiektów, w sytuacji zmiany zainwestowania ustala się nakaz obsługi komunikacyjnej poprzez drogę wewnętrzną 014.KDW,
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) **Stawka procentowa** – dla terenu 11.MN - 30%, dla pozostałych terenów - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

#### 5. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 15.MN (pow. ok. 0,24 ha)

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wykluczone nowe budynki inwentarskie, hodowlane, obiekty i urządzenia uciążliwe dla funkcji mieszkalnej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,

c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odl. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych;

**3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) tereny położone w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3;

**4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) nie występują obiekty chronione, teren poza strefami ochrony konserwatorskiej;

**5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych-** nie ustala się szczegółowych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;

**6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – dla nowoprojektowanych budynków 12 m od lasu – tj. terenu 51.ZL, usytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami dot. dróg ,

b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych mieszkalnych do 7,0 m, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – do 5,0 m, geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dla nowych budynków mieszkalnych dachy strome o nachyleniu głównych połaci 25 - 35 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,

c) szczególne warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, zalecane rzuty bryły głównej budynku mieszkalnego prostokątne,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 40% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 45 %,

e) wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,20,

f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;

**7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg sieci elektroenergetycznych napowietrznych ze strefą ograniczeń, warunki zagospodarowania w ich sąsiedztwie wg § 10 ust.1;

**8) Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie ustala się minimalnej powierzchni, wskazany zakaz dalszych podziałów;

**9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

**10) Obsługa komunikacyjna:**

a) ustala się dojazd z drogi 015.KDW,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce;

**11) Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;

**12) Stawka procentowa** – nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**6. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 16.MN (pow. ok. 0,73 ha), 17.MN (pow. ok. 0,50 ha), 18.MN (pow. ok.2,08 ha)**

**1) Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wykluczone nowe budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej; dopuszcza się

zachowanie istniejących budynków zagrodowych oraz ich modernizację, przebudowy i rozbudowy pod warunkiem, że nie będą stanowiły uciążliwości dla sąsiedztwa;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odl. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych;

**3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) tereny położone w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3;

**4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :**

- a) nie występują obiekty chronione, tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej;

**5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się szczegółowych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;**

**6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – dla nowoprojektowanych budynków zgodnie z rysunkiem planu – 6 m, a także 12 m od lasu w terenie 18.MN; w pozostałych wypadkach zgodnie z przepisami dot. dróg publicznych,
- b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych mieszkalnych do 10,0 m, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – do 5,0 m, geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dopuszcza się nadbudowy budynków z istniejącymi dachami płaskimi w celu zmiany geometrii na dachy strome dwuspadowe; dla nowych budynków mieszkalnych dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 30 - 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
- c) szczegółowe warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, zalecane rzuty bryły głównej budynku mieszkalnego prostokątne,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 30% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 35 %,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,80,
- f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

**7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w terenie 16.MN w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg sieci elektroenergetycznych napowietrznych ze strefą ograniczeń, warunki zagospodarowania w ich sąsiedztwie wg § 10 ust.1;**

**8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- a) minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek min. 25 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolny,
- b) w terenie 18.MN dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszo - jezdnych lub dróg wewnętrznych przy zachowaniu szerokości zgodnych z przepisami warunków techniczno - budowlanych;

**9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;**

**10) Obsługa komunikacyjna:**

a) ustala się dojazdy dla terenów:

- 16.MN z drogi 06.KDL, 015.KDW, 016.KDW,
- 17.MN z drogi 016.KDW,
- 18.MN z drogi 016.KDW, 015.KDW lub z wydzielonych dróg wewnętrznych lub nowo wydzielonych ciągów pieszo - jezdnych,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce;

11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;

12) **Stawka procentowa** – nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**7. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 19.MN (pow. ok. 0,13 ha), 20.MN (pow. ok. 0,04 ha), 21.MN/ZZ (pow. ok. 0,03 ha)**

1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (MN/ZZ); wykluczone nowe budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej;

**2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odł. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych;

**3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) tereny położone w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3;

**4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) w terenie 19.MN występuje obiekt do ochrony figurujący w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują dla niego ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 i 5,
- b) teren 19.MN jest położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi Nicponia, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 9,
- c) w terenach 20.MN i 21.MN/ZZ nie występują obiekty chronione, tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej;

5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się szczegółowych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;

6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – dla nowoprojektowanych budynków w terenie 19.MN zgodnie z rysunkiem planu – 20 m od linii rozgraniczającej drogę krajową – teren 01.KDGP; w pozostałych wypadkach, w tym dla rozbudów istniejącego budynku zgodnie z przepisami dot. dróg publicznych,

- b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych mieszkalnych do 10,0 m, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – do 5,0 m, geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dopuszcza się nadbudowy budynków z istniejącymi dachami płaskimi w celu zmiany geometrii na dachy strome dwuspadowe; dla nowych budynków mieszkalnych dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 30 - 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
  - c) szczegółowe warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, zalecane rzuty bryły głównej budynku mieszkalnego prostokątne,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 35 % pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 40 %,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,20,
  - f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) w terenie 19.MN uwzględnić położenie w zasięgu uciążliwości drogi krajowej, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 10,
  - b) w terenie 21.MN/ZZ ze względu na położenie obowiązują ograniczenia jak dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zawarte w § 9; w tym zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie ustala się minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki, zaleca się nie dopuszczać dalszych podziałów;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazdy dla terenów:
    - 19.MN z drogi 01.KDGP poprzez istniejący zjazd,
    - 20.MN i 21.MN/ZZ z drogi 017.KDW, przy czym tereny 20.MN i 21.MN/ZZ stanowią jedną działkę budowlaną,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych § 11;**
- 12) **Stawka procentowa** – nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 22.MN/ZZ (pow. ok. 0,30 ha)**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (MN/ZZ); wykluczone nowe budynki inwentarskie, hodowlane, usługi rzemiosła i inne uciążliwe dla funkcji mieszkalnej; dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zagrodowych oraz ich modernizacje, przebudowy i rozbudowy pod warunkiem, że nie będą stanowiły uciążliwości dla sąsiedztwa;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,

c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odl. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych;

**3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) tereny położone w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego „Dolnej Wisły” (wariantowe jego granice pokazano na rysunku planu),

b) ze względu na położenie obowiązują ograniczenia oraz zasady jak dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – zawarte w § 9;

**4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) teren położony w granicach strefy ochrony ekspozycji - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 i 8,

b) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 10,

c) na rysunku planu wskazano obiekt do ochrony figurujący w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują dla niego ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 i 5;

**5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się szczegółowych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;**

**6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami dot. dróg publicznych,

b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość zabudowy w sytuacji rozbudowy, nadbudowy dla budynków głównych maksymalnie 7,0 m, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – do 5 m; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dla budynków mieszkalnych dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 40 - 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe,

c) szczególne warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 20% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 25 %,

e) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,60,

f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;

**7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – obowiązują ograniczenia związane z położeniem w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zawarte w § 9; w tym zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;**

**8) Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, zakaz dalszych podziałów ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;**

**9) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;**

**10) Obsługa komunikacyjna:**

a) ustala się dojazdy z drogi 09.KDW, 018,KDW/ZZ lub/i z istniejących ciągów pieszo-jezdnych lub dróg wewnętrznych,

b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce;

**11) Obsługa inżynierska - wg ustaleń ogólnych § 11;**



12) **Stawka procentowa** – nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**9. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 25.MN,U/ZZ (pow. ok. 0,25 ha), 26.MN,U (pow. ok. 0,12 ha), 27.MN,U (pow. ok. 0,09 ha), 28.MN,U (pow. ok. 0,12 ha), 34.MN,U/ZZ (pow. 0,07 ha)**

1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo - usługowej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (MN,U/ZZ); wykluczone nowe budynki inwentarskie, hodowlane; dopuszcza się sytuowanie usług w odrębnych budynkach lub jako wbudowane w budynki mieszkalne – zajmujące więcej jak 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,

c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odł. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) tereny położone w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego „Dolnej Wisły” (wariantowe jego granice pokazano na rysunku planu),

b) ze względu na położenie obowiązują ograniczenia oraz zasady jak dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – zawarte w § 9; w tym zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) teren położony w granicach strefy ochrony ekspozycji - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 7 i 8,

b) na rysunku planu wskazano obiekt do ochrony figurujący w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują dla niego ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 i 5,

c) teren 26.MN,U jest położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 10;

5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się szczegółowych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;

6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – dla nowo projektowanych budynków zgodnie z przepisami dot. dróg publicznych oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 7,0 m, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – do 5 m; geometria dachu – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dla budynków mieszkalnych dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 40 - 45 stopni, dopuszcza się okna w facjatach, lukarny i okna połaciowe; poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6 m npt,

c) szczegółowe warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 20 % pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 25 %,

e) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,60,

f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;

- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – obowiązują ograniczenia związane z położeniem w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zawarte w § 9;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki, zakaz dalszych podziałów ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
  - a) ustala się dojazdy z drogi 010.KDW, 011.KDW, 020.KDW/ZZ lub/i z istniejących ciągów pieszo - jezdnych lub dróg wewnętrznych;
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 lokal mieszkalny na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) **Stawka procentowa** – nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

#### 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 29.MN,U (pow. ok. 0,08 ha)

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wykluczone nowe budynki inwentarskie, hodowlane; dopuszcza się sytuowanie usług w odrębnych budynkach lub jako wbudowane w budynki mieszkalne – zajmujące więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
  - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odl. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - a) tereny położone w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - a) teren położony poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się szczegółowych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – dla nowo projektowanych budynków zgodnie z przepisami dot. dróg publicznych,
  - b) gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 7,0 m, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – do 5 m; geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy, geometria dachów dowolna,
  - c) szczególne warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 40 % pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 45 %,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,00,
  - f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10 %;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazd z drogi 03.KDZ,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) **Stawka procentowa** – 30 %.
- 11. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 30.MN,U (pow. ok. 1,92 ha), 31.MN,U (pow. ok. 1,10 ha).**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, wykluczone nowe budynki inwentarskie, hodowlane; dopuszcza się sytuowanie usług w odrębnych budynkach lub jako wbudowane w budynki mieszkalne – zajmujące więcej jak 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
  - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odl. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) tereny położone w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3,
  - b) ustala się wymóg realizacji zielni izolacyjno-krajobrazowej w części wschodniej działki;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) teren 30.MN,U w części położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi Nicponia, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 9,
  - b) budynek wskazany na rysunku planu- obiekt w ewidencji zabytków, do ochrony, obowiązują dla niego ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 i 5;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się szczegółowych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – dla nowoprojektowanych budynków zgodnie z rysunkiem planu, dla zabudowy istniejącej w wypadku rozbudów zgodnie z przepisami dotyczącymi odległości od dróg,

- b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 8,5 m, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – do 5 m; geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy, geometria dachów dowolna,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, w zagospodarowaniu ustala się wymóg sytuowania głównego budynku wzdłuż ulicy 015.KDW, w zachodniej części działki, zabudowy pomocniczej w głębi działki,
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 30 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 30 % pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 35 %,
  - e) **wskaźnik intensywności zabudowy** – do 0,80,
  - f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 30 %;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznej linii energetycznej z jej strefą, zasady zagospodarowania w sąsiedztwie linii wg § 10 ust. 1;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazd z drogi 015.KDW, 016.KDW i 06.KDL,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) **Stawka procentowa** – nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 12. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 32.MN,U (pow. ok. 0,12ha), 33.MN,U/ZZ (pow. ok. 0,03 ha):**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy czym MN,U/ZZ w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; wykluczone nowe budynki inwentarskie, hodowlane; dopuszcza się sytuowanie usług w odrębnych budynkach lub jako wbudowane w budynki mieszkalne – zajmujące więcej jak 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
  - 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
    - a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
    - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,
    - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy sąsiedniej działki lub w odl. 1,5 m od tej granicy, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych;
  - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    - a) tereny położone w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3,
  - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    - a) teren położony poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
  - 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się szczegółowych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;

- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z przepisami dotyczącymi odległości od dróg;
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 8,5 m, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – do 5 m; geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dopuszcza się nadbudowę istniejącej zabudowy, geometria dachów dowolna,
  - c) **szczególne warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 30 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 30 % pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 35 %,
  - e) **wskaźnik intensywności zabudowy** – do 0,80,
  - f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 30 %;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznej linii energetycznej z jej strefą, zasady zagospodarowania w sąsiedztwie linii wg § 10 ust. 1,
  - b) w terenie 33.MN,U/ZZ ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 9, w tym zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;
- 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazd z drogi 06.KDL i 017.KDW
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) **Stawka procentowa** – dla terenu 32.MN,U - 30 %, dla terenu 33.MN,U/ZZ- nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 35.MW (pow. ok. 1,31 ha):**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wykluczone nowe budynki inwentarskie, hodowlane, gospodarcze; dopuszcza się zabudowę garażową obsługującą funkcję podstawową; dopuszcza się sytuowanie usług towarzyszących, nie stanowiących uciążliwości dla zabudowy mieszkalnej w odrębnych budynkach lub jako wbudowane w budynki mieszkalne – zajmujące więcej jak 30 % powierzchni całkowitej parteru budynku mieszkalnego; dopuszcza się sytuowanie zagospodarowania i zabudowy związanej ze sportem i rekreacją - małej architektury, boisk sportowych i placów zabaw, zieleni urządzonej parkowej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) tereny położone w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego „Dolnej Wisły” (wariantowe jego granice pokazano na rysunku planu),
  - b) wymóg zachowania i ochrony istniejącego ukształtowania terenu, w szczególności skarpy we wschodniej części terenu,
  - c) w zagospodarowaniu nakaz wzbogacenia istniejącej zieleni wielowarstwowymi grupami zieleni, w szczególności nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony drogi 03.KDZ,
  - d) nakaz urządzenia punktu widokowego w rejonie wskazanym na rysunku planu;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) teren położony poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się szczegółowych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z przepisami dotyczącymi odległości od dróg,
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne do 12,0 m, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – do 5 m; geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) **szczególne warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 30 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 30 % pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 35 %,
  - e) **wskaźnik intensywności zabudowy** – do 1,20,
  - f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 40 %;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
- 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1500 m<sup>2</sup>, norma powierzchniowa nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej, garaży i dróg wewnętrznych, szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych minimum 6 m,
  - b) podział poprzedzić koncepcją zagospodarowania obejmującą całość terenu w liniach rozgraniczenia wykazującą prawidłowość docelowego zagospodarowania po podziale tj. możliwość prawidłowego funkcjonowania zespołu zabudowy przy spełnieniu warunków wynikających z ustaleń planu;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazd z drogi 03.KDZ, 013.KDW lub/i nowo wydzielanych dróg wewnętrznych,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 mieszkanie na własnej działce lub w granicach terenu np. w garażu lub zbiorowym parkingu, dla usług towarzyszących min. 1 miejsce/ 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) **Stawka procentowa** – nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**14. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 36.MW (pow. ok. 0,36 ha):**

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wykluczone nowe budynki inwentarskie, hodowlane, gospodarcze; dopuszcza się zabudowę garażową obsługującą funkcję podstawową; dopuszcza się sytuowanie usług towarzyszących, nie stanowiących uciążliwości dla zabudowy mieszkalnej w odrębnych budynkach lub jako wbudowane w budynki mieszkalne – zajmujące więcej jak 30 % powierzchni całkowitej parteru budynku mieszkalnego; dopuszcza się sytuowanie zagospodarowania i zabudowy związanej ze sportem i rekreacją - małej architektury, boisk sportowych i placów zabaw, zieleni urządzonej parkowej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - a) tereny położone w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego „Dolnej Wisły” (wariantowe jego granice pokazano na rysunku planu),
  - b) istniejąca zieleń – starodrzew do ochrony;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - a) teren położony w granicach strefy ochrony archeologicznej, granice strefy pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust 2 i 3,
  - b) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi Nicponia, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 9,
  - c) w granicach terenu występują budynki oznaczone na rysunku planu jako chronione, figurujące w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują dla nich ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 i 5;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się szczegółowych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – w odległości 20 m od terenu drogi krajowej nr 91,
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne do 12,0 m, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – do 5 m; geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, obowiązują dachy strome dwuspadowe,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 30 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 30% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 35 %,
  - e) **wskaźnik intensywności zabudowy** – do 1,20,
  - f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 30 %;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1500 m<sup>2</sup>, norma powierzchniowa nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej, garaży i dróg wewnętrznych, szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych minimum 6 m,
  - b) podział poprzedzić koncepcją zagospodarowania obejmującą całość terenu w liniach rozgraniczenia wykazującą prawidłowość docelowego zagospodarowania po podziale tj. możliwość prawidłowego funkcjonowania zespołu zabudowy przy spełnieniu warunków wynikających z ustaleń planu;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;

10) **Obsługa komunikacyjna:**

- a) ustala się docelowo dojazd z ciągu pieszo - jezdnego 023.KDX, dopuszcza się tymczasowo do czasu rozwiązania docelowego dojazd z drogi krajowej 01.KDGP poprzez istniejący zjazd, nie dopuszcza się realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej, istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 91 na teren 36.MW mogą być wykorzystywane wyłącznie do obsługi istniejących obiektów, w sytuacji zmiany zainwestowania ustala się nakaz obsługi komunikacyjnej poprzez ciąg 023.KDX,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 mieszkanie na własnej działce lub w granicach terenu np. w garażu, dla usług towarzyszących min. 1 miejsce/ 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) **Stawka procentowa** – nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

15. **Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 37.MW (pow. ok. 0,44 ha):**

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wykluczone nowe budynki inwentarskie, hodowlane, gospodarcze; dopuszcza się zabudowę garażową obsługującą funkcję podstawową; dopuszcza się sytuowanie usług towarzyszących, nie stanowiących uciążliwości dla zabudowy mieszkalnej w odrębnych budynkach lub jako wbudowane w budynki mieszkalne – zajmujące więcej jak 30 % powierzchni całkowitej parteru budynku mieszkalnego; dopuszcza się sytuowanie zagospodarowania i zabudowy związanej ze sportem i rekreacją - małej architektury, boisk sportowych i placów zabaw, zieleni urządzonej parkowej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) tereny położone w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) teren położony poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się szczegółowych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu, wskazane zachowanie odległości min 12 m od lasu (teren 51.ZL) dla nowej zabudowy,



- b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne do 15,0 m, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – do 5 m; geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, obowiązują dla budynków mieszkalnych dachy strome dwuspadowe o nachyleniu połaci w przedziale 40-45 stopni, dopuszcza się okna połaciowe; dla towarzyszącej zabudowy garażowej, gospodarczej, usługowej - dachy dowolne, w tym płaskie,
  - c) **szczególne warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 30, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 30% pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 35 %,
  - e) **wskaźnik intensywności zabudowy** – do 1,20,
  - f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 30 %;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
- 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1500 m<sup>2</sup>, norma powierzchniowa nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej, garaży i dróg wewnętrznych, szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych minimum 6 m,
  - b) podział poprzedzić koncepcją zagospodarowania obejmującą całość terenu w liniach rozgraniczenia wykazującą prawidłowość docelowego zagospodarowania po podziale tj. możliwość prawidłowego funkcjonowania zespołu zabudowy przy spełnieniu warunków wynikających z ustaleń planu;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) dojazd z drogi 016.KDW lub nowo wydzielonych dróg wewnętrznych,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 mieszkanie na własnej działce lub w granicach terenu np. w garażu, dla usług towarzyszących min. 1 miejsce/ 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) **Stawka procentowa** – nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 38.UO (pow. ok. 0,06 ha):**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty i wychowania, przedszkole lub podobne funkcje, wykluczone wszelkie funkcje nie dające się pogodzić z funkcją podstawową, funkcje mieszkalne dopuszczalne jako towarzyszące funkcji podstawowej, integralnie z nią związane (np. mieszkanie służbowe pracownika, osób obsługujących teren); dopuszcza się uzupełniające funkcje zieleni urządzonej;
  - 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – teren działki wzbogacić odpowiednio kształtowana zielenią dostosowaną do funkcji terenu;
  - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    - a) teren w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 3;
  - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    - a) teren położony poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
  - 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - teren o charakterze publicznym, w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;

- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o drogach publicznych),
  - gabaryty zabudowy** – wysokość zabudowy do 9,0 m dla budynków głównych, dla zabudowy towarzyszącej typu garaże, bud. gospodarcze - maksimum 5,0 m,
  - geometria dachów** - dowolna,
  - szczegółowe warunki zagospodarowania, maksymalna powierzchnia zabudowy** – do 30 %,
  - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 30 %;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – wyklucza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, miejsc rekreacji;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie dopuszcza się dalszego podziału terenu;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- ustala się dojazd od drogi 015.KDW,
  - nie ustala się wymaganego minimum ze względu na niewielką powierzchnię terenu; parkowanie użytkowników w pasie drogowym przyległej ulicy;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) **Stawka procentowa** – nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 39.U (pow. ok. 0,15 ha):**
- Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy usługowej; dopuszcza się funkcje mieszkalne w budynkach stanowiących zespół zabudowy lub jako towarzyszące funkcji usługowej- wbudowane w obiekt usługowy i integralnie związane z funkcją usługową, wyklucza się samodzielne działki wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – teren działki wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią dostosowaną do funkcji terenu;
  - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :**
    - teren w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 3;
  - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    - teren położony poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
  - Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – nie ustala się, zasady kształtowania reklam wg § 8;
  - Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o drogach publicznych), zachować dla nowej zabudowy odległość min 12 m od lasu (teren 51.ZL),
    - gabaryty zabudowy** – wysokość zabudowy do 9,0 m dla budynków głównych, dla zabudowy towarzyszącej typu garaże, bud. gospodarcze - maksimum 5,0 m,
    - geometria dachów** - dowolna,

- d) **szczegółowe warunki zagospodarowania, maksymalna powierzchnia zabudowy** – dopuszcza się powiększenie istniejącej powierzchni zabudowy (rozbudowa, wymiana istniejącej zabudowy na nową) o maksymalnie 5%;
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – nie ustala się;
  - 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – wyklucza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie dopuszcza się dalszego podziału terenu;
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 10) **Obsługa komunikacyjna:**
    - a) ustala się dojazd od drogi 015.KDW,
    - b) nie ustala się wymaganego minimum ze względu na niewielką powierzchnię terenu; parkowanie użytkowników w pasie drogowym przyległej ulicy;
  - 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
  - 12) **Stawka procentowa** – nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 40.U (pow. ok. 0,23 ha):**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu gastronomii, usług obsługi turystyki, hotel, pensjonat itp.; dopuszcza się funkcje mieszkalne w budynkach stanowiących zespół zabudowy lub jako towarzyszące funkcji usługowej- wbudowane w obiekt usługowy i integralnie związane z funkcją usługową, wyklucza się samodzielne działki wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
    - a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
    - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy;
  - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    - a) tereny położone w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3;
  - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    - a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi Nicponia, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 9,
    - b) budynek wskazany na rysunku planu- figurujący w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony, obowiązują dla niego ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 i 5;
  - 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- nie ustala się szczególnych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;**
  - 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – dla nowych budynków w odległości 20 m od terenu drogi krajowej nr 91- jak na rysunku planu; w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami dotyczącymi odległości od dróg,

- b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, nie dopuszcza się nadbudowy istniejącego budynku głównego, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – do 5 m; geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, obowiązują dachy strome dwuspadowe, o nachyleniu połaci w przedziale 40-45 stopni, dopuszcza się okna połaciowe oraz w facjatach;
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 30 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 30 % pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 35 %,
  - e) **wskaźnik intensywności zabudowy** – do 1,20,
  - f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 30 %;
- 7) **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1000 m<sup>2</sup>, norma powierzchniowa nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się docelowo dojazd z drogi 06.KDL, dopuszcza się tymczasowo do czasu rozwiązania docelowego dojazd z drogi krajowej 01.KDGP poprzez istniejący zjazd, nie dopuszcza się realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej, istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 91 na teren 40.U mogą być wykorzystywane wyłącznie do obsługi istniejących obiektów, w sytuacji zmiany zainwestowania ustala się nakaz obsługi komunikacyjnej poprzez drogę 06.KDL,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 mieszkanie na własnej działce lub w granicach terenu np. w garażu, dla usług min. 1 miejsce/ 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług innych niż gastronomiczne i hotelowe, dla usług gastronomicznych min. 2 miejsca/ 100 miejsc konsumpcyjnych, dla hoteli, moteli min. 5miejsc/ 10 łóżek;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) **Stawka procentowa** – nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 41.U,MN, ZP (pow. ok. 1,77 ha), 42.U,MN, ZP/ZZ (pow. ok. 0,24ha):**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, z zielenią urządzoną - parkową, obejmujący zespół dworsko - ogrodowy z folwarkiem i pozostałościami dawnego ogrodu, tzw. Nowy Dwór, z budynkiem dworu wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych, przy czym teren 42 U,MN,ZP/ZZ położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się usługi nieuciążliwe w szczególności z zakresu gastronomii, usług obsługi turystyki, hotel, pensjonat itp.; dopuszcza się funkcje mieszkalne w budynkach stanowiących zespół zabudowy lub jako towarzyszące funkcji usługowej - wbudowane w obiekt usługowy i integralnie związane z funkcją usługową, wyklucza się samodzielne działki wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,

c) ustala się nakaz projektowania zagospodarowania obu terenów 41.U,MN,ZP i 42.U,MN,ZP/ZZ łącznie w formie komponowanego zespołu zabudowy, z towarzyszeniem zieleni urządzonej, parkowej;

**3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) tereny położone w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego (granice parku w wariantach pokazano na rysunku planu),

b) ustala się nakaz zachowania, ochrony oraz wzmocnienia poprzez nowe nasadzenia historycznej, komponowanej zieleni dawnego ogrodu związanego z dawnym dworem;

**4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 10,

b) budynek wskazany na rysunku planu - obiekt wpisany do rejestru zabytków, obowiązują dla niego ustalenia zawarte w § 7 ust 1,

c) zespół dworsko - ogrodowy z pozostałościami folwarku i ogrodu - wskazany na rysunku planu, do ochrony, ustala się nakaz uzgadniania zmian w zagospodarowaniu i zabudowie w właściwym terenie konserwatorem zabytków,

d) istniejące budynki gospodarcze dawnego folwarku – jako obiekty współtworzące charakter zabudowy - do ochrony, obowiązują dla nich ustalenia zawarte w § 7 ust. 11;

**5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie ustala się szczegółowych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;**

**6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się nakaz pozostawienia bez zabudowy kubaturowej dziedzica dawnego folwarku oraz terenu w zasięgu dawnego ogrodu,

b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość zabudowy dla nowych budynków głównych maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, nie dopuszcza się nadbudowy istniejącego budynku zabytkowego, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże – do 5 m; geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, obowiązują dachy strome dwuspadowe, o nachyleniu połąci w przedziale 40-45 stopni, dopuszcza się okna połąciowe oraz w facjatak;

c) **szczególne warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych:**

- dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,

- dla całego zespołu zabudowy dla nowych budynków lub/i w przypadku wymiany istniejących pokryć dachowych wymóg stosowania jednolitych pod względem materiałowym i kolorystycznym rozwiązań;

d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 20 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 20 % pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 25 %,

e) **wskaźnik intensywności zabudowy** – do 1,20,

f) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 50 %;

**7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – w terenie 42.MN,ZP/ZZ ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 9, w tym zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;

**8) Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 2000 m<sup>2</sup>, norma powierzchniowa nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej; wszelkie podziały nieruchomości wymagają zaopiniowania z właściwym terenowo konserwatorem zabytków,
- b) podział poprzedzić koncepcją zagospodarowania obejmującą całość terenu w liniach rozgraniczenia wykazującą prawidłowość docelowego zagospodarowania po podziale tj. możliwość prawidłowego funkcjonowania zespołu zabudowy przy spełnieniu warunków wynikających z ustaleń planu;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się docelowo dojazd z drogi 011.KWW, 019.KDW/ZZ i 020KDW.ZZ, tymczasowo do czasu rozwiązania docelowego dojazd z drogi krajowej 01.KDGP poprzez istniejący zjazd, nie dopuszcza się realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej,
- b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 mieszkanie na własnej działce lub w granicach terenu np. w garażu, dla usług min. 1 miejsce/ 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług innych niż gastronomiczne i hotelowe, dla usług gastronomicznych min. 2 miejsca/ 100 miejsc konsumpcyjnych, dla hoteli, moteli min. 5 miejsc/ 10 łóżek;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) **Stawka procentowa** – dla terenu 41.MN,U,ZP -30%, dla 42.MN,U,ZP/ZZ - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 43.US/ZZ (pow. ok. 1,43 ha):**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy sportowo-rekreacyjnej, wypoczynkowej z towarzyszeniem zieleni urządzonej, położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; wyklucza się zabudowę mieszkalną oraz trwałą zabudowę usługową; ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) dla części terenu położonej w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu urbanistycznego miasta Gniewa obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4,
- b) w zagospodarowaniu wymóg realizacji komponowanej zieleni wielowarstwowej;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) tereny położone w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) teren położony w części w granicach strefy ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust 7 i 8;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się szczegółowych zasad, kształtowanie reklam wg § 8;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami dotyczącymi odległości od dróg;
- b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość zabudowy, wiat, małej architektury do 5,0;; geometria dachów – dowolna;
- c) **szczególne warunki zagospodarowania, w tym np. wymagania dotyczące kolorystyki, pokryć dachowych** - dla całego zespołu zabudowy wymóg stosowania zharmonizowanych pod względem materiałowym i kolorystycznym rozwiązań;
- d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 10 %,

- e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 80 %;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 9, w tym zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej,
  - b) w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej zbiornika wodnego usytuowanego na dz. geod. 16 i 17 obowiązuje zakaz zabudowy zgodnie z § 5 pkt 8 uchwały Sejmiku Woj.Pom. dot. obszarów chronionego krajobrazu; w pasie tym dopuszczalna jest jedynie lokalizacja inwestycji celu publicznego;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie dopuszcza się podziału na działki budowlane, zakaz nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) dojazd z drogi 08.KDL/ZZ,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 5 miejsc postojowych oraz miejsc postojowych dla rowerów;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) **Stawka procentowa** – 30 %.
- 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 44.P (pow. ok. 1,11 ha):**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej, magazyny, składy, hurtownie; wykluczone budynki i funkcje mieszkalne;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) teren w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia § 6,
  - b) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącego wartościowego drzewostanu, wskazane uzupełnienie zagospodarowania poprzez odpowiednio komponowaną zieleń izolacyjno - krajobrazową, zwłaszcza od strony sąsiednich terenów mieszkaniowych,
  - c) funkcje produkcyjne, magazynowe, usługowe nie mogą powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów chronionych; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu; wskazane zachowanie odległości budynków min 12 m od lasu,

- b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 12,0 m** – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, geometria dachów - dowolna,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 60 %,
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 20 %;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - minimalna nowo wydzielana działka o powierzchni 1500 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek - nie ustala się wymaganego minimum, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi – dowolna; dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i dojazdów wewnętrznych pod warunkiem zachowania szerokości zgodnej z wymaganiami przepisów szczególnych techniczno - budowlanych;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazdy z drogi wewnętrznej 016.KDW lub z dróg nowo projektowanych wewnętrznych,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsca / 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej prowadzonej działalności produkcyjnej, usługowej, magazynowej na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) **Stawka procentowa** - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 45.P (pow. ok. 0,14 ha):**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, magazyny, składy, hurtownie; funkcje mieszkalne dopuszcza się jedynie jako integralnie związane z prowadzoną działalnością;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) teren w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia § 6,
  - b) funkcje produkcyjne, magazynowe, usługowe nie mogą powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów chronionych; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**



- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z przepisami dotyczącymi dróg,
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, geometria dachów- dowolna,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami, dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległościach 1,5 m od granicy działek sąsiednich budowlanych lub bezpośrednio na granicy;
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 60 %,
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 20 %;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
  - 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** – nie dopuszcza się podziału na nowe działki budowlane;
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 10) **Obsługa komunikacyjna:**
    - a) ustala się dojazdy z drogi wewnętrznej 015.KDW lub z dróg nowo projektowanych wewnętrznych,
    - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsca/100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej prowadzonej działalności produkcyjnej, usługowej, magazynowej na własnej działce;
  - 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
  - 12) **Stawka procentowa** - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 46.P (pow. ok. 0,36 ha):**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, magazyny, składy, hurtownie, w tym związanej z obsługą komunikacji- baza utrzymania dróg; funkcje mieszkalne wykluczone;
  - 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
    - a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),
    - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy;
  - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    - a) teren w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 3,
    - b) funkcje produkcyjne, magazynowe, usługowe nie mogą powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów chronionych; zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
  - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - teren poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
  - 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się;
  - 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z przepisami dotyczącymi odległości od dróg, dla nowych budynków zachować odległość min 12 m od lasu (teren 51.ZL),
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 12,0 m; geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, geometria dachów - dowolna,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami;
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – 60 %,
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 10 %;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą linię napowietrzną elektroenergetyczna z jej strefą, zasady zagospodarowania w sąsiedztwie linii wg § 10 ust 1;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** – nie dopuszcza się podziału na nowe działki budowlane;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazdy z drogi krajowej nr 01.KDGP poprzez istniejące zjazdy,
  - b) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 3 miejsc na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) **Stawka procentowa** - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 47.ZP,U (pow. ok. 2,59 ha):**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zieleni urządzonej, parkowej, z dopuszczeniem sytuowania usług nieuciążliwych, w szczególności związanych z obsługą turystyki, usługami z zakresu usług kultury, oświaty i wychowania, opieki społecznej, zdrowia itp.; z dopuszczeniem zagospodarowania rekreacyjnego np. sytuowania placu zabaw dla dzieci, małej architektury; dopuszcza się funkcje mieszkalne integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową np. w formie wbudowanych lokali lub wolnostojących budynków jednorodzinnych tworzących zespół z zabudową o charakterze usługowym; wykluczone – wszelkie funkcje nie dające się pogodzić z charakterem terenu, dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) teren zagospodarować z uwzględnieniem komponowanych zieleni w formie grup drzew i krzewów, istniejąca zieleń historyczna, w tym zachowane aleje oraz okaz dębu - do ochrony, ustala się nakaz wzbogacenia, rewaloryzacji istniejącej zieleni,
  - b) wyklucza się sytuowanie wielkoformatowych nośników reklamowych;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) teren położony w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego „Dolnej Wisły” (wariantowe jego granice pokazano na rysunku planu),
  - b) ochronie podlega istniejący pomnik – miejsce pamięci,
  - c) ochronie podlega wskazany na rysunku (lokalizacja orientacyjna) okaz drzewa – dąb;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi Nicponia, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 9,

- b) część terenu 47.ZP,U znajduje się w granicach strefy ochrony archeologicznej, wpisana do rejestru zabytków - cmentarzysko i punkt osadniczy (Dec. 133/Archeol. z dnia 25.03.1971 r.), której granice pokazano na rysunku planu, w granicach strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - tereny o charakterze przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia § 8;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – minimum 20 m od terenu drogi krajowej, jak na rysunku planu,
  - b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachów dla budynków głównych- usługowych bądź usługowo-mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe o nachyleniu połaci w przedziale 30-45 stopni, dla budynków pomocniczych - dachy dowolne, zalecane o geometrii jak dla budynków głównych; poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6 m npt,
  - c) **szczegółowe warunki zagospodarowania** – w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą zieleni zwłaszcza wysoką, maksymalnie ograniczyć roboty budowlane powodujące przekształcenia rzeźby terenu,
  - d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** – budynki o powierzchni zabudowy nie większej jak 300 m<sup>2</sup>,
  - e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 85% terenu lub/i wydzielonej z niego działki;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą linię napowietrzną elektroenergetyczna z jej strefą, zasady zagospodarowania w sąsiedztwie linii wg § 10 ust 1;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 2000 m<sup>2</sup>, norma powierzchniowa nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej, garaży i dróg wewnętrznych, szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych minimum 6 m,
  - b) podział poprzedzić koncepcją zagospodarowania obejmującą całość terenu w liniach rozgraniczenia wykazującą prawidłowość docelowego zagospodarowania po podziale tj. możliwość prawidłowego funkcjonowania zespołu zabudowy oraz zieleni parkowej, przy spełnieniu warunków wynikających z ustaleń planu,
  - c) projekt podziału geodezyjnego ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej wymaga uzyskania pozytywnej opinii właściwego terenowo konserwatora zabytków;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazdy z dróg wewnętrznych – 014.KDW lub ciągu pieszo-jezdnego 022.KDX, nie dopuszcza się realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej,
  - b) istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 01.KDGP na teren 47.ZP,U mogą być wykorzystywane wyłącznie do obsługi istniejących obiektów, w sytuacji zmiany zainwestowania ustala się nakaz obsługi komunikacyjnej poprzez drogę wewnętrzną 014.KDW lub ciąg 022.KDX,
  - c) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 1 miejsca postojowego/ 1 mieszkanie na własnej działce lub w granicach terenu np. w garażu, dla usług min. 1 miejsce/ 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług innych niż gastronomiczne i hotelowe, dla usług gastronomicznych min. 2 miejsca/ 100 miejsc konsumpcyjnych, dla hoteli, moteli min. 5miejsc/ 10 łóżek;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg § 11;
- 12) **Stawka procentowa** - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**25. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 48.ZP (pow.ok.0,13 ha), 49.ZP/ZZ (pow. ok. 23 ha):**

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zieleni urządzonej, parkowej, przy czym teren oznaczony jako ZP/ZZ – w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; z dopuszczeniem sytuowania placu zabaw dla dzieci, małej architektury, z zakazem sytuowania budynków; wykluczone – wszelkie funkcje nie dające się pogodzić z charakterem terenu, dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) teren zagospodarować z uwzględnieniem komponowanych zieleni w formie grup drzew i krzewów,
  - b) wyklucza się sytuowanie nośników reklamowych;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - a) teren położony w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego „Dolnej Wisły” (wariantowe jego granice pokazano na rysunku planu);
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - tereny o charakterze przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia § 8;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
  - a) zakaz sytuowania budynków,
  - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 85 %;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – ustala się zakaz sytuowania budynków; w terenie 49.ZP/ZZ ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 9, w tym zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane (zakaz nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej);
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
  - a) ustala się dojazdy z przyległych dróg wewnętrznych – 020.KDW/ZZ , przy czym dojazd do terenu 48.ZP poprzez teren 49.ZP/ZZ,
  - b) w zagospodarowaniu terenu zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów, dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg § 11;
- 12) **Stawka procentowa** - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 50.ZL (pow. ok. 4,17 ha), 51.ZL (pow. ok. 23,42 ha):**

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny lasów, zieleń leśna; dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z gospodarką leśną lub z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca wypoczynku, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg leśnych;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - tereny stanowiące lokalną ośnowę ekologiczną, wskazane do ochrony; tereny w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

Nadwiślańskiego OCHK, a 50.ZL w granicach planowanego parku "Dolnej Wisły", obowiązują dla nich ustalenia § 6;

- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - tereny poza granicami stref ochrony konserwatorskiej;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie dotyczy;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy** - ustala się zakaz sytuowania zabudowy;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – wyklucza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla prowadzenia gospodarki leśnej lub rekreacyjnego wykorzystania terenów;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - ustala się zakaz podziału na działki budowlane; podziały geodezyjne jak dla terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
  - a) dojazdy z istniejących dróg wewnętrznych i publicznych,
  - b) parkowanie – wyklucza się lokalizację miejsc postojowych;
- 11) **Stawka procentowa** - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

#### 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 52.ZE (pow. ok. 0,37 ha):

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zieleni naturalnej, ekologicznej; dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z utrzymaniem obecnego sposobu zagospodarowania i użytkowania lub z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca wypoczynku, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - tereny stanowiące lokalną ośnowę ekologiczną, wskazane do ochrony; tereny w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują dla nich ustalenia § 6 ust 3, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego "Dolnej Wisły" (granice w wariantach pokazano na rysunku planu);
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - teren poza granicami stref ochrony konserwatorskiej;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie dotyczy;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy** - ustala się zakaz sytuowania zabudowy;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – wyklucza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla rekreacyjnego wykorzystania terenów;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - ustala się zakaz podziału na działki budowlane;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
  - a) dojazdy z istniejących dróg 03.KDZ i/lub 010.KDW,

b) parkowanie – wyklucza się lokalizację miejsc postojowych;

11) **Stawka procentowa** - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

28. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 53.RM (pow. ok. 0,30 ha), 54.RM (pow. ok. 0,26ha), 55.RM (pow. ok. 0,97ha), 56.RM (pow. ok. 0,46ha), 57.RM (pow. ok. 1,74ha), 58.RM (pow. ok. 0,16ha), 59.RM (pow. ok. 0,28ha), 60. RM (pow. ok. 1,26ha), 61.RM/ZZ (pow. ok. 0,37ha), 62.RM/ZZ (pow. ok. 0,54ha)

1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy zagrodowej, przy czym RM/ZZ – to tereny położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wyklucza się wydzielanie odrębnych działek mieszkaniowych jednorodzinnych;

2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

a) nowa zabudowa oraz rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów kształtowane zgodnie z wymogami pkt 6),

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków pod warunkiem nie zwiększania wysokości ponad ustaloną planem, jeżeli istniejący budynek jest wyższy to nie dopuszcza się jego nadbudowy,

c) dla terenów 53.RM, 61.RM/ZZ, 55.RM dla nowych inwestycji związanych z sytuowaniem budynków nakaz sporządzenia przed uzyskaniem pozwoleń na budowę odpowiednich studiów krajobrazowych uzasadniających możliwość wprowadzenia nowych inwestycji, a także nakaz uzgodnień projektów z właściwym terenowo konserwatorem zabytków;

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

a) wymóg zachowania i pielęgnacji istniejącej wartościowej zieleni,

b) ze względu na położenie w granicach obszarów chronionego krajobrazu Gniewskiego oraz Nadwiślańskiego, a także projektowanego parku krajobrazowego "Dolnej Wisły" obowiązują zasady określone w § 6; granice tychże obszarów pokazano na rysunku planu;

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) zasady zagospodarowania w strefach ochrony konserwatorskiej, w tym w strefie ochrony ekspozycji (teren 53.RM, 55.RM, 57.RM, 61.RM/ZZ, 62.RM/ZZ) – wg § 7 ust 6 i 7, granice stref pokazano na rysunku planu,

b) w terenach 53.RM, 54.RM, ze względu na położenie w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust 2 i 3,

c) budynki wskazane na rysunku planu w terenach 55.RM, 57.RM – figurujące w gminnej ewidencji zabytków – do ochrony, obowiązują ustalenia § 7 ust. 4 i 5,

d) teren 57.RM w części usytuowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi Nicponia, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 9, granice strefy - wg rysunku planu;

5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się ; kształtowanie reklam wg § 8;

6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z rysunkiem planu; a jeżeli w rysunku planu nie pokazano linii zabudowy obowiązują przepisy ustawy o drogach publicznych,

- b) **gabaryty zabudowy, geometria dachów** – wysokość nowej zabudowy dla budynków głównych maksymalnie 9,0 m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, dla budynków towarzyszących takich jak bud. gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja nadziemna; geometria dachów – rozwiązanie zharmonizować z istniejącymi budynkami, wskazane dachy strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 30-45 stopni, dopuszcza się okna w facjatakach, lukarny i okna połaciowe, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy niemieszkalnej np. garażu, budynku gospodarczego,
- c) **szczególne warunki zagospodarowania** - dla rozbudów wymagane zharmonizowanie z istniejącymi obiektami,
- d) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - 20 %, jeżeli w stanie istniejącym pow. zabudowy przekracza 20 % pow. działki maksymalna powierzchnia po rozbudowie nie większa niż 25 %,
- e) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – 60 %;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) w terenie 57.RM uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa drogi krajowej nr 91 (KDGP) - budynki mieszkalne należy sytuować w odległościach zapewniających dopuszczalne poziomy hałasu i wibracji określone w przepisach o ochronie środowiska; jeżeli nie jest możliwe zapewnienie odpowiedniej wymaganej odległości nakaz stosowania rozwiązań technicznych (ściany i stolarka o odpowiedniej izolacyjności akustycznej) oraz zieleni izolacyjnej,
- b) w terenach 57.RM i 61.RM/ZZ w zagospodarowaniu uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejącej linii energetycznej napowietrznej, strefa ochronna linii pokazana została na rysunku planu, ograniczenia w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii wg § 10 ust 1,
- c) w terenach 61.RM/ZZ oraz 62.RM/ZZ ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 9, w tym zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;
- 8) **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - minimalna nowowydzielana działka o powierzchni 1600 m<sup>2</sup>, szerokość frontów działek dowolna, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolny;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
- a) ustala się dojazdy z dróg publicznych (za wyjątkiem dróg krajowych nr 91) oraz z dróg wewnętrznych, przy czym dla terenu 53.RM dojazd od drogi krajowej nr 91 poprzez istniejący zjazd i drogę w gruntach rolnych 66.R, istniejące zjazdy z drogi krajowej mogą być wykorzystywane wyłącznie do obsługi istniejącej zabudowy, w sytuacji zmiany zainwestowania np. dla nowo wydzielanych działek ustala się wymóg zapewnienia innego dojazdu np. poprzez drogę wewnętrzną wydzielaną z terenu 66.R powiązaną z ciągiem 023.KDX lub ustanowione odpowiednie służebności dojazdów,
- b) ustala się zakaz sytuowania nowych zjazdów z drogi krajowej 91,
- c) w terenie 57.RM istniejące zjazdy z drogi krajowej mogą być wykorzystywane do obsługi istniejącej zabudowy, w sytuacji zmiany zainwestowania np. dla nowowydzielanych działek ustala się wymóg zapewnienia dojazdu poprzez drogę wewnętrzną 017.KDW i ustanowione odpowiednie służebności dojazdów,
- d) w zagospodarowaniu terenu ustala się wymóg minimum 2 miejsc na własnej działce;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg ustaleń ogólnych § 11;
- 12) **Stawka procentowa** - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
29. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 63.R (pow. ok. 0,0044 ha), 64.R (pow. ok. 0,29ha), 65.R (pow. ok. 0,28ha), 66.R (pow. ok. 7,41ha), 67.R/ZZ (pow. ok. 15,79ha), 68.R/ZZ (pow. ok. 27,19ha), 69.R/ZZ (pow. ok. 0,70ha):**

- 1) **Przeznaczenie terenu** – tereny rolnicze, przy czym R/ZZ – położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
  - a) tereny rolnicze z zakazem sytuowania zabudowy zagrodowej, w szczególności w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji zespołu Starego Miasta Gniewa z zamkiem, pokazanej na rysunku planu jako tereny 68.R/ZZ i 67.R/ZZ, 66.R; dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z gospodarką rolną,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych służących prowadzeniu gospodarki rolnej; nie dopuszcza się zalesień, dopuszcza się realizację ścieżek pieszych oraz utrzymanie istniejących dojazdów i dróg służących obsłudze produkcji rolniczej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
  - b) zakaz zadrzewień i zalesień w granicach strefy ochrony ekspozycji, zasięg stref ochrony ekspozycji pokazano na rysunku planu;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - a) ustala się zakaz likwidacji rowów i urządzeń melioracyjnych, zakaz likwidacji oczek wodnych oraz skupisk zieleni śródpolnej, istniejących drzew i szpalerów drzew,
  - b) istniejące w gruntach rolnych tereny zieleni śródpolnej stanowiące elementy lokalnej osnowy ekologicznej, w tym wskazane na rysunku planu – do ochrony i zachowania,
  - c) w przypadku nie prowadzenia w granicach terenu gospodarki rolnej nakaz pozostawienia naturalnej zieleni nieurządzonej, przy czym łąki istniejące do zachowania i ochrony,
  - d) tereny położone w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust 3; tereny te są także położone w granicach planowanego parku krajobrazowego „Dolnej Wisły” (wariantowe granice pokazano na rysunku planu),
  - e) w terenie 68.R/ZZ w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej zbiornika wodnego usytuowanego na dz. geod. 16 i 17 obowiązuje zakaz zabudowy zgodnie z § 5 pkt 8 uchwały Sejmiku Woj. Pomorskiego dot. obszarów chronionego krajobrazu; w pasie tym dopuszczalna jest jedynie lokalizacja inwestycji celu publicznego;
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - a) zasady zagospodarowania w strefach ochrony konserwatorskiej, w tym w strefie ochrony ekspozycji wg § 7 ust. 6 i 7, granice stref pokazano na rysunku planu,
  - b) tereny 67.R/ZZ, 66.R położone są w granicach strefy ochrony archeologicznej, w granicach strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 i 3;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – nie dotyczy;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy** - ustala się zakaz sytuowania zabudowy;
- 7) **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) wyklucza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych dla prowadzenia gospodarki rolnej,
  - b) w terenach usytuowanych bezpośrednio nad brzegami rzeki Wierzycy zapewnić dostęp do brzegu zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa prawo wodne),
  - c) w terenach 67.R/ZZ, 68.R/ZZ oraz 69.R/ZZ ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 9, w tym zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej,
  - d) w terenie 68.R/ZZ obowiązuje zakaz zabudowy w pasie 100 m od linii brzegowej zbiornika wodnego usytuowanego na dz. geod. 16 i 17; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;



- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** – ustala się zakaz podziału na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych; podziały geodezyjne jak dla terenów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna** – dojazdy z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych lub publicznych; zakaz lokalizacji miejsc postojowych granicach terenów rolnych; zakaz zjazdów bezpośrednich z drogi krajowej nr 91;
- 11) **Stawka procentowa** - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**30. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 70.K/ZZ (pow. ok. 0,07 ha):**

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny infrastruktury technicznej, urządzenia, sieci związane z kanalizacją sanitarną, przepompownia ścieków itp. położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** - teren zagospodarować z uwzględnieniem komponowanych zieleni w formie grup drzew i krzewów;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - a) teren położony w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego „Dolnej Wisły” (wariantowe jego granice pokazano na rysunku planu);
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - teren położony w granicach strefy zespołów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 10;
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się;
- 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
  - a) parametry zgodnie z potrzebami technologicznymi, pow. zabudowy do 40 %,
  - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
- 7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 9, w tym zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
  - a) ustala się dojazd z drogi 020.KDW/ZZ,
  - b) w zagospodarowaniu terenu zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg § 11;
- 12) **Stawka procentowa** - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**31. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 71.W (pow. ok. 0,14 ha):**

- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny infrastruktury technicznej, urządzenia, sieci i budynki związane z zaopatrzeniem w wodę, w tym ujęcia wody, stacje uzdatniania itp.;

- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** - teren zagospodarować z uwzględnieniem komponowanych zieleni w formie grup drzew i krzewów;
  - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    - a) teren położony w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3, a także w granicach planowanego parku krajobrazowego „Dolnej Wisły” (wariantowe jego granice pokazano na rysunku planu);
  - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
  - 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się;
  - 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
    - a) parametry zgodnie z potrzebami technologicznymi, pow. zabudowy do 40 %, wysokość do 9 m, dachy dowolne,
    - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
  - 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;
  - 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
  - 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 10) **Obsługa komunikacyjna:**
    - a) ustala się dojazd z drogi 03.KDZ,
    - b) w zagospodarowaniu terenu zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów;
  - 11) **Obsługa inżynierska** - wg § 11;
  - 12) **Stawka procentowa** - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.
- 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 73.P (pow. ok. 1,38 ha):**
- 1) **Przeznaczenie terenu** - tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej, magazyny, składy, w szczególności związane z obsługą komunikacji; dopuszcza się sytuowanie parkingu;
  - 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** - teren zagospodarować z uwzględnieniem komponowanych zieleni w formie grup drzew i krzewów;
  - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    - a) teren położony w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia wg § 6 ust. 3;
  - 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty chronione;
  - 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** - nie ustala się;
  - 6) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
    - a) parametry zgodnie z potrzebami technologicznymi, pow. zabudowy do 40 %,
    - b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
  - 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – nie ustala się;

- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem** - nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane;
- 9) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 10) **Obsługa komunikacyjna:**
  - a) ustala się dojazd z drogi 01.KDGP- droga krajowa nr 91 poprzez istniejące zjazdy,
  - b) nie ustala się wymaganego wskaźnika miejsc postojowych w granicach terenu;
- 11) **Obsługa inżynierska** - wg § 11;
- 12) **Stawka procentowa** - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

### **§ 16. Karty terenu dla terenów komunikacyjnych – dróg**

#### **1. Karta terenu: dla terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami: 01.KDGP (pow. ok. 5,35 ha), 02.KDGP/ZZ (pow. ok. 1,42 ha)**

Obowiązują ustalenia ogólne określone w rozdziale 2 niniejszej Uchwały oraz:

- 1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny dróg publicznych, droga klasy GP (główna przyspieszona) – w ciągu istniejącej drogi krajowej nr 91, przy czym odcinek oznaczony KDGP/ZZ – położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) **Parametry, wyposażenie, dostępność:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój 1/2 tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa,
  - c) elementy wyposażenia: zgodnie z warunkami technicznymi dot. dróg publicznych,
  - d) dopuszcza się ścieżkę rowerową w liniach rozgraniczających (na rysunku planu wskazano orientacyjną trasę drogi rowerowej ponadlokalnej - Międzynarodowa Trasa Rowerowa Bursztynowa nr R-9 ),
  - e) dopuszcza się sytuowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, w tym umieszczania, konserwacji, przebudowy i naprawy infrastruktury telekomunikacyjnej, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
  - f) zjazdy na tereny przyległe wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
  - g) dostępność do terenów przyległych poprzez skrzyżowania i istniejące zjazdy; projektowane zjazdy wymagają każdorazowo uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych, wskazane ograniczanie liczby zjazdów do niezbędnych;
- 3) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych oraz nośników reklamowych,
  - b) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - c) dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie w liniach rozgraniczających liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, stanowiących ekrany akustyczne dla ochrony przed nadmiernym hałasem terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia,
  - d) dopuszcza się umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych, w uzgodnieniu z zarządcą;
- 4) **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania, przy czym nie dotyczy to dotychczasowego wykorzystania

terenu w miejscach poszerzenia obecnego (istniejącego w dniu uchwalania planu) pasa drogowego do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

**5) Inne ustalenia:**

- a) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych,
  - b) w terenie 02.KDGP/ZZ ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 9, w tym zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;
- 6) **Stawka procentowa** - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**2. Karta terenu: dla terenu komunikacyjnego oznaczonego symbolem 03.KDZ (pow. ok. 1,60 ha)**

Obowiązują ustalenia ogólne określone w rozdziale 2 niniejszej Uchwały oraz:

- 1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny dróg publicznych, droga klasy Z (zbiorcza) – w ciągu istniejącej drogi powiatowej nr 2823G;

**2) Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój 1/2 tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość pasa ruchu - 3,5 m,
- c) elementy wyposażenia: zgodnie z warunkami technicznymi dot. dróg publicznych,
- d) dopuszcza się ścieżkę rowerową w liniach rozgraniczających (na rysunku planu wskazano orientacyjną trasę drogi rowerowej lokalnej),
- e) dopuszcza się sytuowanie w pasie drogowym infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, w tym umieszczania, konserwacji, przebudowy i naprawy infrastruktury telekomunikacyjnej, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
- f) zjazdy na tereny przyległe wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- g) dostępność do terenów przyległych poprzez skrzyżowania i istniejące zjazdy; projektowane zjazdy wymagają każdorazowo uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych, wskazane ograniczanie liczby zjazdów do niezbędnych;

**3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych oraz nośników reklamowych,
- b) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- c) dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie w liniach rozgraniczających liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, stanowiących ekrany akustyczne dla ochrony przed nadmiernym hałasem terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia,
- d) dopuszcza się umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych, w uzgodnieniu z zarządcą;

- 4) **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania, przy czym nie dotyczy to dotychczasowego wykorzystania terenu w miejscach poszerzenia obecnego (istniejącego w dniu uchwalania planu) pasa drogowego do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

**5) Inne ustalenia:**

- a) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych,

b) wzdłuż drogi stanowiącej drogę powiatową biegnie lokalna trasa rowerowa, przebieg trasy pokazano informacyjnie na rysunku planu;

6) **Stawka procentowa** - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

3. **Karta terenu: dla terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami: 04.KDL (pow. ok. 0,49 ha), 05.KDL (pow. 0,33 ha), 06.KDL (pow. ok. 1,18 ha), 07.KDL/ZZ (pow. ok. 0,47 ha), 08.KDL/ZZ (pow. ok. 0,28 ha)**

Obowiązują ustalenia ogólne określone w rozdziale 2 niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny dróg publicznych, droga klasy L (lokalna), przy czym drogi oznaczone KDL/ZZ – to drogi położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój 1/2 tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa,

c) elementy wyposażenia: zgodnie z warunkami technicznymi dot. dróg publicznych, dopuszcza się chodniki co najmniej jednostronne,

d) dopuszcza się ścieżkę rowerową w liniach rozgraniczających,

e) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;

3) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

b) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych za zgodą zarządcy drogi,

c) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

d) dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie w liniach rozgraniczających liniowych układów zieleni wysokiej i izolacyjnej, stanowiących ekrany akustyczne dla ochrony przed nadmiernym hałasem terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu i z uwzględnieniem lokalnych warunków siedliskowych, doboru gatunków właściwych dla możliwości przestrzennych wprowadzenia tej zieleni oraz przebiegu sieci uzbrojenia,

e) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablice i obiekty reklamowe, w uzgodnieniu z zarządcą;

4) **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania, przy czym nie dotyczy to dotychczasowego wykorzystania terenu w miejscach poszerzenia obecnego (istniejącego w dniu uchwalania planu) pasa drogowego do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

5) **Inne ustalenia:**

a) dopuszczenie prowadzenia robót określonych ustawą o drogach publicznych,

b) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) parametry oraz rozwiązania techniczne skrzyżowania dróg gminnych z drogą powiatową wg uzgodnień z zarządcą drogi powiatowej,

d) parametry oraz rozwiązania techniczne skrzyżowania dróg z drogą krajową nr 91 wg uzgodnień z zarządcą drogi,

e) wzdłuż drogi 08.KDL/ZZ, 06.KDL, 04.KDL biegnie trasa rowerowa szlak Grzymisława (ponadlokalny szlak rowerowy) trasę pokazano informacyjnie na rysunku planu,

f) w terenach 07.KDL/ZZ, 08.KDL/ZZ ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 9, w tym zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;

6) **Stawka procentowa** - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**4. Karta terenu: dla terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami: 09.KDW (pow. ok. 0,13ha), 010.KDW (pow. ok. 0,27 ha), 011.KDW (pow. ok. 0,09 ha), 012.KDW (pow. ok. 0,03 ha), 013.KDW (pow. ok.0,23 ha), 014.KDW (pow. ok. 0,29 ha), 015.KDW (pow. ok. 0,49 ha), 016.KDW (pow. ok. 0,44 ha), 017.KDW (pow. ok. 0,08 ha), 018.KDW/ZZ (pow. ok. 0,13 ha), 019.KDW/ZZ (pow. ok. 0,57ha), 020.KDW/ZZ (pow. ok. 0,17 ha), 021.KDW (pow. ok. 0,05 ha)**

Obowiązują ustalenia ogólne określone w rozdziale 2 niniejszej Uchwały oraz:

1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny dróg wewnętrznych, drogi istniejące oraz projektowane, przy czym drogi oznaczone KDW/ZZ – drogi w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego mniejszej niż 10 m dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych jezdni i chodników,

c) dopuszcza się chodniki co najmniej jednostronne,

d) dopuszcza się ścieżkę rowerową w liniach rozgraniczających,

e) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń;

3) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

b) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, sieci infrastruktury, urządzeń technicznych oraz zieleni;

4) **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania, przy czym nie dotyczy to dotychczasowego wykorzystania terenu w miejscach poszerzenia obecnego, istniejącego w dniu uchwalania planu, pasa drogowego do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

5) **Inne ustalenia:**

a) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych,

b) droga 09.KDW oraz 018.KDW jest położona w granicach stref ochrony archeologicznej, obowiązują dla niej ustalenia § 7 ust. 2 i 3,

c) wzdłuż drogi 09.KDW, 018.KDW/ZZ, 019.KDW/ZZ i 010.KDW biegnie trasa rowerowa – „Szlak Nadwiślański Doliny Dolnej Wisły”, a także szlak Grzymisława (ponadlokalny szlak rowerowy) trasę pokazano informacyjnie na rysunku planu,

d) wzdłuż drogi 019.KDW/ZZ biegnie znakowany szlak turystyki pieszej „Dolnej Wisły”, odcinek południowognieński, trasę pokazano informacyjnie na rysunku planu,

e) w terenach 018.KDW/ZZ, 019.KDW/ZZ, 019.KDW/ZZ, 020.KDW/ZZ ze względu na położenie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 9, w tym zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;

6) **Stawka procentowa** - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

**5. Karta terenu: dla terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami: 022.KDX (pow. ok. 0,30 ha), 023.KDX (pow. ok. 0,04 ha), 024.KDX (pow. ok. 0,13 ha)**

Obowiązują ustalenia ogólne określone w rozdziale 2 niniejszej Uchwały oraz:

- 1) **Przeznaczenie terenu** - teren komunikacyjny - ciągi pieszo - jezdne istniejące i projektowane, dojścia i dojazdy, ciągi piesze;
- 2) **Parametry, wyposażenie, dostępność:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nie ustala się wymaganej minimalnej szerokości pasa ruchu,
  - c) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonych jezdni i chodników,
  - d) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń,
  - e) nie dopuszcza się sytuowania miejsc parkingowych;
- 3) **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - a) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - b) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury, urządzeń technicznych;
- 4) **Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania;
- 5) **Inne ustalenia:**
  - a) zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych,
  - b) teren 023.KDX znajduje się w granicach strefy ochrony archeologicznej, wpisana do rejestru zabytków - cmentarzysko i punkt osadniczy (Dec. 133/Archeol. z dnia 25.03.1971 r.), której granice pokazano na rysunku planu, w granicach strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3;
- 6) **Stawka procentowa** - nie ustala się, gdyż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości ze względu na zmianę przeznaczenia.

#### **Rozdział 4. Ochrona gruntów rolnych**

§ 17. 1. Na potrzeby funkcji ustalonych planem przeznacza się grunty rolne, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w procedurze sporządzania dotychczasowego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gniew, uchwalonego Uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy w Gniewie Nr XV/47/80 z dnia 28 maja 1980 r. – opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej w Gdańsku Nr 10 poz. 38 z 28 lipca 1980 r. (Plan ten stracił ważność dnia 31.12.2003 r. na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

2. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami) ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 23,28 ha, w tym 1,02 ha gruntów klas III wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego oraz 0,45 ha gruntów rolnych klas IV-VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego. Na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla 1,0200 hektara uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa - decyzja znak: GZ.tr.057-602-182/12 z dnia 23 maja 2012 r.

#### **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

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

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

2. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy oraz w BIP.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Gniewie

**Walentyna Czapska**





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/161/12  
Rady Miejskiej w Gniewie  
z dnia 26 września 2012 r.

### **Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu miejscowego**

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 02 lipca 2012 r. do 26 lipca 2012 r. W dniu 11 lipca 2012 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Termin składania uwag do projektu planu należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10 sierpnia 2012 r.

W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/161/12  
Rady Miejskiej w Gniewie  
z dnia 26 września 2012 r.

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

Rada Miejska w Gniewie ustala co następuje:

W projekcie planu miejscowego nie ustala się/nie przewiduje się realizacji zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.