Projekt

z dnia 21 września 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 29 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ulicami Wiślaną i Promową w mieście Gniew.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust 1, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), oraz art. 67 ust. 4–5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t. j. Dz. U. 2023. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLI/331/21 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ulicami Wiślaną i Promową w mieście Gniew, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gniew, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/271/2014 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 22 stycznia 2014 roku ze zmianami[1)], uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ulicami Wiślaną i Promową w mieście Gniew, zwany dalej planem,

2. Planem miejscowym objęto obszar o powierzchni około 7,6 ha.

3. Integralną częścią uchwały są:

[1)] zmienionego Uchwałą Nr VII/41/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 25 marca 2015 r., zmienionego Uchwałą Nr XI/72/15 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26 sierpnia 2015 r., zmienionego Uchwałą Nr XXII/167/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 czerwca 2016 r., zmienionego Uchwałą Nr XXIV/183/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 września 2016 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVI/208/16 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 listopada 2016 r, zmienionego Uchwałą Nr XXX/227/20 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 30 grudnia 2020 r. zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 27 września 2022 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Gniew, zmienionego Uchwałą Nr LXV/557/23 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 30 sierpnia 2023 r.

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 - zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

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

4. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązująca linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) granica krajobrazu priorytetowego - Gniew (22-314.52-84);

6) granica historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą ochrony archeologicznej;

7) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

8) budynki o wartościach historyczno-kulturowych;

9) przedpole widokowe;

10) bruk w pasie drogowym;

11) zieleń wysoka do ochrony;

12) ciąg widokowy na panoramę i historyczną sylwetę miasta Gniew;

13) ciąg widokowy na tereny przedpola widokowego;

14) ciąg pieszy pomiędzy ulicami Wiślaną i Promową;

15) strefa ochrony ekspozycji konserwatorskiej m. Gniew (cały obszar planu);

16) granica 100 m od starorzecza rzeki Wierzycy;

17) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – 10%;

18) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – 1%;

19) przeznaczenie terenu:

- MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
- UHD – teren usług handlu detalicznego
- U – teren usług,
- ZPN – teren zieleni urządzonej niskiej,
- WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- KDG – teren drogi głównej,
- KDZ – teren drogi zbiorczej,
- KDL – teren drogi lokalnej,
- KDD – teren drogi dojazdowej,
- KR – teren komunikacji drogi wewnętrznej.

5. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 4 i 5 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

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

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;

4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linia wyznaczona w terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku wraz z podcieniami;

6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające posadowienie ściany budynku od linii rozgraniczających, linia ta nie dotyczy tych elementów zabudowy, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu lub usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,5 m ponad poziomem terenu i opierają się na częściach zabudowy znajdującej się na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy; takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp.;

7) **przeznaczeniu terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu wraz z obiektami towarzyszącymi, o ile dla terenu zostały ustalone;

8) **obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie terenu;

9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynki w stanie wykończonym do powierzchni działki budowlanej;

10) **strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji m**. **Gniew** – należy przez to rozumieć obszar dla, którego obowiązuje ochrona panoramy i sylwety miasta Gniew (cały obszar planu);

11) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie lub zieleń izolacyjną tworzącą barierę wizualną i akustyczną;

12) **dachu zielonym** – pokrycie dachowe zaprojektowane jako system warstwowy umożliwiający trwałe utrzymanie roślinności, w którym roślinność pokrywa całość powierzchni dachu i może być zaliczona do powierzchni biologicznie czynnej;

13) **jaskrawe kolory** – należy przez to rozumieć kolory niewystępujące w tradycyjnych materiałach budowlanych, niewystępujące historycznie w zabudowie, o znacznej intensywności, nasyceniu barw, świecące, połyskujące.

14) **roślinności trawiastej** – należy przez to rozumieć roślinność o charakterze darniowym, niskopienną, pełniąca funkcję estetyczno-krajobrazową oraz umożliwiająca wpisanie obiektu w otaczający teren;

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne.

§ 3. W planie miejscowym nie występuje potrzeba określania, ze względu na brak potrzeby regulacji:

1. Granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

4. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Zasady ochrony krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Obszar opracowania planu znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego – Gniew (kod krajobrazu: 22-314.52-84) , dla którego wskazano rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu.

2. Dla ciągu widokowego na panoramę i historyczną sylwetę miasta Gniew, ustala się:

a) nakaz utrzymania i zachowania otwartego charakteru osi widokowej poprzez zakaz lokalizowania przesłaniających widok obiektów kubaturowych i wysokiej zieleni,

b) realizację nowej zabudowy w taki sposób aby nie przesłaniała widoku na zespół zamkowy, kościół św. Mikołaja oraz historyczną sylwetę miasta,

c) w zagospodarowaniu terenów nakaz stosowania zieleń niską i średnią (trawniki, byliny, krzewy do 1,5 m),

d) ustala się realizację punktów widokowych (ławki, tablice informacyjne, platformy widokowe).

3. Dla ciągu widokowego na tereny przedpola widokowego, ustala się;

a) obowiązek zachowania otwartego charakteru krajobrazu doliny rzecznej i przedpola widokowego.

b) zakaz realizacji nowych dominant architektonicznych lub urządzeń technicznych ingerujących w odbiór przestrzenny.

c) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej do 1,5 m wysokości w fazie maksymalnego wzrostu wyłącznie w formie kępowej i krajobrazowej, z uwzględnieniem tradycyjnych form zagospodarowania doliny Wisły.

d) nowe elementy zagospodarowania powinny być projektowane w stylistyce nawiązującej do lokalnego dziedzictwa kulturowego i krajobrazowego.

4. Dla ciągu pieszego pomiędzy ulicami Wiślana i Promową (w terenach 1KR i 1UHD), ustala się;

a) obowiązek realizacji ciągu pieszego w nawierzchni utwardzonej z zastosowaniem materiałów naturalnych lub stylizowanych, w szczególności: kamienia naturalnego (granit, bazalt), kostki kamiennej lub płyt kamiennych,

b) ustala się obowiązek zachowania jednorodnej nawierzchni ciągu pieszego, bez mozaikowego łączenia różnych materiałów i kolorów, z wyjątkiem pasów funkcjonalnych lub elementów porządkujących przestrzeń,

c) nawierzchnia powinna posiadać stonowaną kolorystykę oraz matową fakturę, ograniczającą refleksy świetlne i dominację wizualną w przestrzeni publicznej,

d) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej o uporządkowanej formie, roślin okrywowych i niskich krzewów, kształtowanej w sposób nienaruszający czytelności historycznego układu przestrzennego.

5. W zakresie nocnego oświetlania dróg KDZ, KDD, KR, ciągów pieszych, terenów UHD, U, ZPN, ustala się :

a) słupy oświetleniowe o maksymalnej wysokości 4,0 metra w kolorze czarnym w formie latarni i opraw oświetleniowych o charakterze historycznym lub stylizowanym, nawiązującym do form i detalu występującego w tradycyjnej zabudowie miasta,

b) stosowanie opraw oświetleniowych ukierunkowujących strumień świetlny wyłącznie w dół, o kącie padania strumienia światła do 70° od osi słupa oświetleniowego,

c) maksymalna barwa światła w zakresie do 3000 kelwinów (K).

6. W granicach opracowania planu obowiązuje Uchwała nr XXII/202/08 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 25 czerwca 2008 r. w sprawie: określenia wzorów nośników reklamowych na terenie miasta Gniew i zasad ich lokalizacji.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić zakazy oraz reżimy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Wyklucza się lokalizację stacji paliw w obszarze opracowania planu.

5. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania. W przypadku natrafienia w trakcie robót budowlanych na istniejące urządzenia melioracji należy je bezwzględnie zachować lub przebudować zachowując spójność systemu melioracyjnego.

6. Teren planu położony jest w obszarze, na którym w momencie uruchomienia procesów inwestycyjnych może powstać zagrożenie ruchami masowymi ziemi. Na obszarze tym, przed przystąpieniem do sporządzania projektu budowlanego zaleca się wykonać badania geologiczno-inżynierskie.

7. W przypadku stwierdzenia niekorzystnych warunków gruntowo - wodnych należy zastosować odpowiednie środki zabezpieczające teren przed osuwaniem się mas ziemnych.

8. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

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

1. Dla obszarów 1KDD i 2KDD znajdujących się w granicach historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego Starego Miasta z terenem zamkowym oraz w strefie ochrony archeologicznej oraz terenu 1KR i 2KR, ustala się:

a) układu ulic (ul. Wiślana) i placów wraz z ich hierarchią użytkowania przestrzeni,

b) ochronę historycznej panoramy i sylwety miasta lokacyjnego;

c) stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych w granicach układu urbanistycznego oraz przy obiektach chronionych,

d) prace ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w granicach historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, wymagają przeprowadzenia czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami. Relikty odkryte podczas badań archeologicznych podlegają ochronie in situ z przeznaczeniem do ekspozycji i zachowania,

e) ochronę i zachowanie historycznej nawierzchni w terenach 1KR i 2KDD wskazanych na rysunku planu (bruk w pasie drogowym), zakazuje się przykrycia nową nawierzchnią, dopuszcza się remonty i przywrócenie historycznych nawierzchni brukowych z kostki kamiennej w terenach dróg 2KDD, 1KR i 2KR wskazanych na rysunku planu; obowiązuje zachowanie i odtworzenie historycznych przekrojów jezdni (z odtworzeniem na podstawie wyników badań archeologicznych, rynsztoku w ul. Wiślanej);

f) ochronę historycznego przekroju i parametrów drogi 2KDD; ochronę ukształtowania terenu w pasie drogi oznaczonej symbolem 2KDD - rozwidlenie ul. Wiślanej, podjazd na skarpie;

g) ochronę i zachowanie historycznego szpaleru zieleni wysokiej w pasie drogi 2KDD; obowiązuje zabezpieczenie drzew i zachowanie ich w dobrych warunkach fitosanitarnych, dopuszcza się pielęgnację, w przypadku złego stanu fitosanitarnego należy wprowadzić zasadę rekompensacji przyrodniczej gatunkiem drzew tożsamych z występującymi (lipa).

2. Ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji m. Gniew: ochronie i zachowaniu podlega historyczna panorama - sylweta miasta wyniesiona nad doliną rz. Wierzycy i Wisły oraz przedpole ekspozycyjne miasta w postaci przedmieścia Nadbrzeżnego pomiędzy ul. Wiślaną i Promową (cały obszar planu):

a) nakaz utrzymania skali i charakteru istniejącej zabudowy;

b) ochronie i zachowaniu podlega układ zabudowy względem ul. Wiślanej: obowiązuje układ budynków w pierwszej linii zabudowy kalenicą równolegle do drogi – ul. Wiślanej, istniejące budynki w głębi działki w układzie poprzecznym uznaje się za zgodne z planem, w szczególności o wartościach historyczno-kulturowych oraz w zabudowie towarzyszącej głównej funkcji terenu: gospodarcze;

c) utrzymanie i zachowanie niezabudowanych przestrzeni miedzy budynkami;

d) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w terenach stanowiących przedpole historycznego miasta lokacyjnego tzw. Przedmieście Nadrzeczne – przedpole widokowe w terenie 1KDG;

e) zakaz lokalizacji dominant kubaturowych i wysokościowych;

f) zakaz podnoszenia rzędnej terenu chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

g) wyklucza się lokalizację paneli fotowoltaicznych na gruncie i zabudowie (budynkach);

h) zakaz makroniwelacji terenu, skarpy wzdłuż ul. Promowej, wyniesienia terenu wzdłuż ul. Wiślanej.

3. Dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych wskazanych (ul. Wiślana 8, ul. Wiślana 10) oznaczonych na rysunku planu, ustala się: ochronę i zachowanie bryły i kształtu dachu, lokalizacja na działce, zakaz nadbudowy i rozbudowy, należy stosować pokrycia dachowe z materiałów nawiązujących do historycznych, tradycyjna – dachówka ceramiczna, obowiązuje zachowanie tradycyjnych proporcji otworów okiennych i drzwiowych zgodnych z oryginalnym architektonicznym stylem budynku, zachowaniu podlega artykulacja elewacji i pokrycie dachu, zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji, dopuszcza się wyłącznie matowe pokrycia dachu.

4. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (ul. Wiślana 18 dom, ul. Wiślana 20 dom) oznaczonych na rysunku planu, ustala się: zakaz nadbudowy i rozbudowy, zakaz ocieplania budynków, nakaz zachowania detalu architektonicznego i elewacji ceglanej, kamiennej, z szachulcem. Prace na elewacjach zabytkowych powinny mieć charakter odtworzeniowy, konserwacyjny oraz powinny być poprzedzone badaniami stratygraficznymi. Na elewacjach należy stosować materiały historycznie uwarunkowane, tradycyjne, dla otworów okiennych i drzwiowych – obowiązuje zachowanie tradycyjnych proporcji otworów zgodnych z oryginalnym stylem architektonicznym budynku. Nakazuje się kontynuację tradycyjnej formy stolarki okiennej i drzwiowej wg zachowanych egzemplarzy oryginalnych, zastosowanie stolarki drewnianej o kolorystyce zgodnej z miejscową tradycją. Nakazuje się stosowanie pokryć dachowych z materiałów nawiązujących do historycznej tradycji budowlanej, w szczególności dachówki ceramicznej. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne przy ww. obiektach wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Ustala się ochronę historycznych elementów zagospodarowania terenu: nawierzchnie brukowe w obszarze Przedmieścia Nadrzecznego wskazane na rysunku planu; ochronę formy i lokalizacji historycznego muru granicznego działki nr 118 w terenie 3MN-U wzdłuż ul. Wiślanej.

§ 7. Granice i sposób zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

1. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - 1% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - 10%, wskazanych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie Prawo Wodne.

2. Dla istniejących budynków w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią 1% w terenie 2MN-U, dopuszcza się zachowanie z możliwością remontów, zakaz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy.

3. Obowiązuje zakaz przekształcania powierzchni terenu oraz urządzania miejsc do składowania i magazynowania.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Dopuszcza się zachowanie zainwestowania i użytkowania zgodnego z prawem istniejącego w dniu wejścia w życie planu do czasu zainwestowania zgodnego z niniejszym planem.

2. Istniejąca zabudowa może być poddana remontom.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będzie poprzez drogi 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD oraz 1KDG.

2. W granicach planu dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów i dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu.

3. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową. Nakaz realizacji infrastruktury jako podziemnej.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek bez określenia minimalnej powierzchni na cele komunikacyjne i infrastrukturalne.

5. Pod budowę, przebudowę, modernizację, zmianę lokalizacji, rozbudowę sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę wskazuje się zwłaszcza części działek przyległych do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy przy czym szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci infrastruktury technicznej i jej lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej musi odbywać się z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych na etapie projektowania. Nakaz realizacji infrastruktury jako podziemnej.

6. Zaopatrzenie w wodę:

1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z komunalnego systemu wodociągowego lub z indywidualnych źródeł o wydajności nie większej niż 50m^3/h każde,

2) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Dopuszcza się lokalizację zbiorników przeciwpożarowych.

7. Odprowadzenie ścieków:

1) za pośrednictwem komunalnej sieci kanalizacji;

2) jakość odprowadzonych ścieków winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

8. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) na odpowiednio przystosowane powierzchnie biologicznie czynnej i/lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej, drenażu, rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych, z zachowaniem wymagań określonych przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych, studni, zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

9. Zaopatrzenie w energię elektryczną: zasilanie z sieci elektroenergetycznej.

10. Zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub źródeł indywidualnych i grupowych, z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych nie przekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zaopatrzenie w gaz:

1) z zbiorników na gaz płynny;

2) dopuszcza się budowę z sieci gazowej, do zaopatrzenia w gaz, z zachowaniem stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

12. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną kablową lub radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

13. W zakresie gospodarki odpadami:

1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą o odpadach.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U ustala się:

1) **przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, zieleń urządzona, parkingi, itp.;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) ustala się realizację zabudowy z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,

c) dopuszcza się w szczególności usługi handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, biurowe i administracji,

d) ustala się nakaz stosowania wyłącznie naturalnych materiałów dla elewacji budynków jak cegła, kamień, tynk, w odcieniach bieli, beży, szarości oraz ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu, z wykluczeniem barw zieleni, czerwieni i innych nie nawiązujących do tradycyjnych materiałów budowlanych, wyklucza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych, w tym glazury oraz imitujących naturalne materiały,

e) ustala się nakaz stosowania pokryć dachowych wyłącznie w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, czerwieni i brązów o matowym wykończeniu,

f) dla budynków gospodarczych, garażowych i usługowych oraz na dachach płaskich dopuszcza się materiał pokrycia dachu w odcieniu grafitowym o matowym wykończeniu oraz dachy z pokryciem bitumicznym,

g) nakaz sytuowania budynków kalenicą równolegle do drogi 1KDD i 2KDD (ul. Wiślana),

h) ustala się realizację dojść i dojazdów jako utwardzonych,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m^2;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) dopuszczalny poziom hałasu – jak dla tere nów na cele mieszkaniowo-usługowe,

5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 1,0 działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 1MN-U: 35% powierzchni działki budowlanej,

- dla terenów 2MN-U i 3MN-U: 50% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 stanowisko na 1 mieszkanie,

e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia,

f) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 8,0 m, przy czym maksymalna rzędna najwyższego punktu zabudowy nie może przekroczyć 26,0 m n.p.m.,

- wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – nie więcej niż 4,0 m,

- szerokość elewacji frontowych od 10 m do 12 m,
- geometria dachu i jego układ: dwuspadowe o kącie nachylania połaci 25°-45°, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy garażowej i gospodarczej,
- nakaz stosowania ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,2 m dla dachów o kącie nachylenia poniżej 35°,
- maksymalny poziom posadowienia budynków przy głównym wejściu do budynku 0,5 m npt.

6) **ustala się obsługę komunikacyjną terenu:**

a) 1MN-U z dróg 1KDD, 2KDD,

b) 2MN-U z dróg 2KDD, 1KR, 2KR,

c) 3MN-U z dróg 2KDD, 3KDD, 2KR;

7) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U ustala się:

1) **przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;

2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, zieleń urządzona, parkingi, itp.;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) ustala się realizację zabudowy z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się wyłącznie usługi handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, biurowe i administracji,

c) ustala się nakaz stosowania wyłącznie naturalnych materiałów dla elewacji budynków jak cegła, kamień, tynk, w odcieniach bieli, beży, szarości oraz ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu, z wykluczeniem barw zieleni, czerwieni i innych nie nawiązujących do tradycyjnych materiałów budowlanych,

d) ustala się nakaz stosowania pokryć dachowych wyłącznie w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, czerwieni i brązów o matowym wykończeniu,

e) nakaz sytuowania budynków kalenicą równolegle do drogi 2KDD (ul. Wiślana),

f) ustala się realizację dojść i dojazdów jako utwardzonych,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – nie określa się;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- dopuszczalny poziom hałasu – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,

5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

g) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 1,0 działki budowlanej,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej,

i) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,

j) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 stanowisko na 1 mieszkanie,

k) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia,

l) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy – nie więcej niż 8,5 m,
- szerokość elewacji frontowych od 12 m do 24 m,
- geometria dachu i jego układ: dwuspadowe o kacie nachylania połaci 40°-45° w odcieniach czerwieni i brązu,
- dla dachów o kącie nachylenia powyżej 35° nakaz stosowania ścianki kolankowej o wymiarach od 0,8 m do 1,2 m.

6) **ustala się obsługę komunikacyjną terenu:**

- z drogi 2KDD;

7) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UHD ustala się:

1) **przeznaczenie:** teren usług handlu detalicznego;

2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, zieleń urządzona, parkingi, itp.;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,

b) zakaz lokalizacji zabudowy, która naruszy strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji m. Gniew, poprzez:

- skalę i proporcję obiektów,
- formę dachów, materiałów elewacyjnych i sposobu zagospodarowania teren, w tym zieleń,
- przesłanianie i kolidowanie z osiami widokowymi w kierunku historycznej panoramy miasta Gniew,

c) nakaz realizacji zabudowy z dachami zielonymi ukształtowanymi w sposób umożliwiający płynne przejście połaci dachowej w teren naturalny poprzez skarpę, tworząc kontynuację ukształtowania terenu. Dach budynku musi być zintegrowany z otaczającym terenem, tak aby stanowił część ukształtowania terenu wtopionego w krajobraz,

d) nakaz przysłonięcia elewacji budynków, poprzez uformowanie modelowanego terenu w postaci sztucznych zboczy lub nasypów, zapewniających płynne połączenie z krajobrazem od strony ul. Promowej. Modelowanie terenu powinno zapewniać zakrycie co najmniej połowy długości i wysokości elewacji każdego budynku,

e) dachy zielone należy kształtować jako dachy ekstensywne o charakterze krajobrazowym, pokryte wyłącznie roślinnością trawiastą i roślinnością z rodziny gruboszowatych, kontynuującą pokrycie skarp,

f) urządzenia towarzyszące, należy lokalizować w sposób niezakłócający ekspozycję panoramy miasta Gniew, w szczególności nieprzesłaniający historycznej sylwety miasta ani osi widokowych, maksymalna wysokość urządzeń towarzyszących nie może przekroczyć rzędnej (19,0 m n.p.m.),

g) projekt zabudowy i zagospodarowania terenu musi zawierać przekrój sytuacyjno-wysokościowy przedstawiający sposób ukształtowania terenu i połączenia go z zielonym dachem,

h) nakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów, wiat na wózki sklepowe oraz innych elementów zaplecza technicznego w sposób niewidoczny z głównych przestrzeni publicznych oraz z kierunków ekspozycji panoramy miasta Gniew, w szczególności poprzez:

- wkomponowanie ich w bryłę budynku,
- zakaz lokalizacji tych elementów w strefach ekspozycji widokowej oraz wzdłuż głównych ciągów pieszych i przestrzeni publicznych,

i) teren należy kształtować jako ogólnodostępny, otwarty w odbiorze wizualnym oraz nieograniczony trwałymi strukturami o charakterze separacyjnym,

j) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej, takich jak żywopłoty i nasadzenia do 1,5 m wysokości w fazie maksymalnego wzrostu, o nieformowalnym i krajobrazowym charakterze,

k) mury oporowe (w przypadku lokalizacji) należy realizować w technologii umożliwiającej trwałe pokrycie ich powierzchni zielenią pnącą, w tym w szczególności bluszczem lub innymi roślinami pnącymi dostosowanymi do lokalnych warunków siedliskowych,

l) ustala się nakaz stosowania wyłącznie naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak cegła, kamień, tynk, w barwach ziemi: bieli, beżach, szarościach i ugrów o niskim nasyceniu. Zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych, okładzin imitujących materiały naturalne oraz glazury,

m) na wszystkich elewacjach wyklucza się stosowanie kolorystyki o wysokim stopniu kontrastu, intensywnych barw oraz rozwiązań materiałowych powodujących dysharmonię w odbiorze historycznego krajobrazu i krajobrazu priorytetowego,

n) ustala się realizację dojść i dojazdów jako półprzepuszczalnych lub utwardzonych,

o) ustala się nakaz realizacji połączenia pieszego pomiędzy ul. Promową a ul. Wiślaną, w przebiegu oznaczonym na rysunku planu, z dopuszczeniem korekty jego lokalizacji wynikającej z uwarunkowań terenowych lub technicznych,

p) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – nie ustala się;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się;

5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 0,5 działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni sprzedaży,

e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania,

f) nakazuje się kształtowanie parkingów i powierzchni utwardzonych w sposób ograniczający ich ekspozycję w krajobrazie historycznym, z wykorzystaniem zieleni urządzonej niskiej oraz nawierzchni mineralnych lub kamiennych; wyklucza się stosowanie nawierzchni typu eko-bruk,

g) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy:

- maksymalną wysokość zabudowy 5,0 m, liczoną od poziomu odniesienia przyjętego na wysokości 14,0 m n.p.m., przy czym maksymalna rzędna najwyższego punktu zabudowy z dachem zielonym nie może przekroczyć 19,0 m n.p.m.,

- geometria dachu i jego układ: dachy zielone należy kształtować w sposób płynnie przechodzący w ukształtowanie terenu;

6) **ustala się obsługę komunikacyjną terenu:**

- z drogi 1KDZ oraz 1KR;

7) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - ustala się stawkę w wysokości 30%.

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

1) **przeznaczenie:** teren usług;

2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, zieleń urządzona, parkingi, itp.;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,

b) zakaz lokalizacji zabudowy, która naruszy strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji m. Gniew, poprzez:

- skalę i proporcję obiektów,

- formę dachów, materiałów elewacyjnych i sposobu zagospodarowania teren, w tym zieleń,

- przesłanianie i kolidowanie z osiami widokowymi w kierunku historycznej panoramy miasta Gniew,

c) urządzenia towarzyszące, należy lokalizować w sposób niezakłócający ekspozycję panoramy miasta Gniew, w szczególności nieprzesłaniający historycznej sylwety miasta ani osi widokowych, maksymalna wysokość urządzeń towarzyszących nie może przekroczyć rzędnej (19,0 m n.p.m.),

d) nakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów, wiat na wózki sklepowe oraz innych elementów zaplecza technicznego w sposób niewidoczny z głównych przestrzeni publicznych oraz z kierunków ekspozycji panoramy miasta Gniew, w szczególności poprzez:

- wkomponowanie ich w bryłę budynku,

- zakaz lokalizacji tych elementów w strefach ekspozycji widokowej oraz wzdłuż głównych ciągów pieszych i przestrzeni publicznych,

e) teren należy kształtować jako ogólnodostępny, otwarty w odbiorze wizualnym oraz nieograniczony trwałymi strukturami o charakterze separacyjnym,

f) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej, takich jak żywopłoty i nasadzenia do 1,5 m wysokości w fazie maksymalnego wzrostu, o nieformowalnym i krajobrazowym charakterze,

g) dopuszcza się w szczególności usługi turystyki, rzemiosła, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji,

h) ustala się nakaz stosowania wyłącznie naturalnych materiałów dla elewacji budynków jak cegła, kamień, tynk, w odcieniach bieli, beży, szarości oraz ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu,

i) ustala się nakaz stosowania pokryć dachowych wyłącznie w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązów i szarości o matowym wykończeniu,

j) ustala się realizację dojść i dojazdów jako utwardzonych,

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – nie ustala się;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się;

5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 0,3 działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,5 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania,

f) nakazuje się kształtowanie parkingów i powierzchni utwardzonych w sposób ograniczający ich ekspozycję w krajobrazie historycznym, z wykorzystaniem zieleni urządzonej niskiej oraz nawierzchni mineralnych lub kamiennych; wyklucza się stosowanie nawierzchni typu eko-bruk,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalną wysokość zabudowy 5,0 m, liczoną od poziomu odniesienia przyjętego na wysokości 14,0 m n.p.m., przy czym maksymalna rzędna najwyższego punktu zabudowy nie może przekroczyć 19,0 m n.p.m.,

- geometria dachu i jego układ: dwuspadowe symetryczne o kącie nachylania połaci 12°-35°;

6) **ustala się obsługę komunikacyjną terenu:**

- poprzez drogę 2KR oraz tereny przyległe;

7) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - ustala się stawkę w wysokości 30%.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZPN, 2ZPN ustala się:

1) **przeznaczenie:** teren zieleni urządzonej niskiej;

2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, zieleń urządzona, itp.;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązuje zakaz zabudowy,

b) ustala się realizację zieleni niskiej z zastosowaniem gatunków, których wysokość nie przekroczy 2 m w stanie całkowitego wzrostu,

c) ciągi piesze o nawierzchni utwardzonej z zastosowaniem materiałów naturalnych lub stylizowanych, w szczególności: kamienia naturalnego (granit, bazalt), kostki kamiennej lub płyt kamiennych, dopuszcza się powierzchnie półprzepuszczalne,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – nie ustala się;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- dopuszczalny poziom hałasu – jak dla terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - nie występuje potrzeba określenia,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna liczba miejsc do parkowania - nie występuje potrzeba określenia,

d) gabaryty obiektów - nie występuje potrzeba określenia,

6) **ustala się obsługę komunikacyjną terenu:**

- poprzez drogi 1KDZ, 3KDD, 2KR;

7) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się:

1) **przeznaczenie:** teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia wodne;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń wodnych;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się;

5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- parametry techniczne dla obiektów i urządzeń wodnych zgodnie z wymaganiami technologicznymi,

6) **ustala się obsługę komunikacyjną terenu:**

- poprzez drogę 1KDZ, 2KR;

7) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG ustala się:

1) **przeznaczenie:** teren drogi głównej;

2) **obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) realizacja drogi o nawierzchni utwardzonej.

4) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - dla terenu 1KDG w wysokości 0%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

1) **przeznaczenie:** teren drogi zbiorczej;

2) **obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) realizacja drogi o nawierzchni utwardzonej.

4) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - dla terenu 1KDZ w wysokości 0%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

1) **przeznaczenie:** teren drogi lokalnej;

2) **obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) realizacja drogi o nawierzchni utwardzonej.

4) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - dla terenu 1KDL w wysokości 0%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

1) **przeznaczenie:** teren drogi dojazdowej;

2) **obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) realizacja drogi o nawierzchni utwardzonej,

c) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez konieczności wydzielania krawężnikami jezdni i chodników,

d) w terenie drogi oznaczonej symbolem 2KDD dopuszcza się zieleń wysoką,

e) realizacja dróg z zastosowaniem materiałów naturalnych lub stylizowanych, w szczególności: kamienia naturalnego (granit, bazalt), kostki kamiennej lub płyt kamiennych,

f) dopuszcza się nieutwardzone miejsca postojowe (zielone),

g) wyklucza się stosowanie eko-bruku.

4) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - dla terenu **1KDD, 2KDD, 3KDD** w wysokości 0%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR ustala się:

1) **przeznaczenie:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) **obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) realizacja drogi o nawierzchni utwardzonej,

c) nakaz realizacji w przekroju jednoprzestrzennym bez konieczności wydzielania krawężnikami jezdni i chodników,

d) realizacja dróg z zastosowaniem materiałów naturalnych lub stylizowanych, w szczególności: kamienia naturalnego (granit, bazalt), kostki kamiennej lub płyt kamiennych,

e) dopuszcza się nieutwardzone miejsca postojowe (zielone),

f) wyklucza się stosowanie eko-bruku.

4) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - dla terenu **1KR, 2KR** w wysokości 0%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

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

§ 22. 1. Uchwała, o której mowa w §1, podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Gniew.

2. W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr VII/69/07 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 26.04.2007 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru starego miasta, wzgórza zamkowego, podzamcza w miejscowości Gniew jako planowanego obszaru przestrzeni publicznej.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POMIĘDZY ULICAMI WIŚLANĄ I PROMOWĄ W MIEŚCIE GNIEW

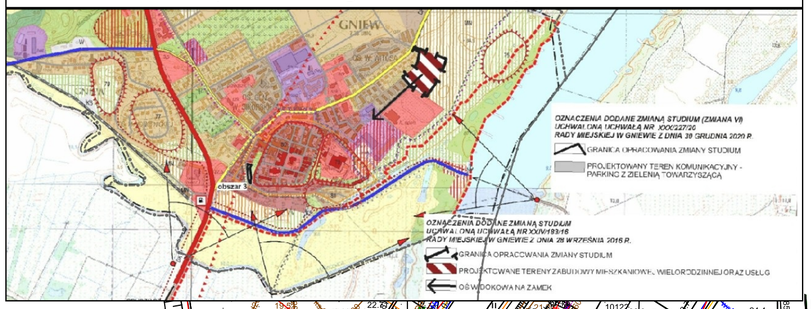
Organ sporządzajacy: Burmistrz Miasta i Gminy Gniew

Załacznik nr 1 do Uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Gniewie z dnia .....

50 0 50 100 m

SKALA 1 : 1000

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gniew



OZNACZENIA

Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- UHD teren usług handlu detalicznego
- U teren usług
- ZPN teren zieleni urządzonej niskiej
- WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KDG teren drogi głównej
- KDL teren drogi lokalnej
- KDZ teren drogi zbiorczej
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej

obowiązująca linia zabudowy

nieprzekraczalna linia zabudowy

granica krajobrazu priorytetowego - Gniew (22-314.52-84)

granica historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą ochrony archeologicznej

obiekty ujete w gminnej ewidencji zabytków

budynki o wartościach historyczno-kulturowych

przedpole widokowe

bruk w pasie drogowym

zieleń wysoka do ochrony

strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji m. Gniew (cały obszar planu)

ciąg widokowy na panorame i historyczną sylwetę miasta Gniew

ciąg widokowy na tereny przedpola widokowego

ciąg pieszy pomiedzy ulicami Wiślaną i Promową

granica 100 m od starorzecza rzeki Wierzycy

obszar szczególnego zagrożenia powodzią - 10%

obszar szczególnego zagrożenia powodzią - 1%

1KDD
1KDL
1MN-U
1MW-U
1KDG
1UHD
1KR
2KDD
2MN-U
3MN-U
2KR
3KDD
1U
2ZPN
1WS
1ZPN
1KDZ
Gdańska
Bydgoszcz
Gniewski Obszar Chronionego Krajobrazu
Gniewski Obszar Chronionego Krajobrazu

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 29 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego.

W wyznaczonym terminie składania uwag, tj. do dnia 14 września 2026 r., w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ulicami Wiślaną i Promową w mieście Gniew wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przeprowadzonym w terminie od dnia 10 sierpnia 2026 r. do dnia 31 sierpnia 2026 r., wpłynęła jedna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza albo prezydenta miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr ..... z dnia 29.09.2026 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	14.09.2026 r.	Społeczny Komitet Rozwoju Starówki w Gniewie, w imieniu którego działa: osoba fizyczna	Zgodnie z dokumentacją planistyczną.	1UHD	1UHD		x			Uzasadnienie poniżej.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie.

Uwaga nie została uwzględniona. Po przeanalizowaniu jej treści, dokumentacji planistycznej, analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz szczegółowych ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ulicami Wiślaną i Promową nie stwierdzono podstaw do dokonania zmian projektu planu w zakresie postulowanym przez składającego uwagę.

Zasadnicze zarzuty zawarte w uwadze odnoszą się do skali funkcji handlowej na terenie 1UHD, potencjalnego wpływu nowej zabudowy na funkcjonowanie Starego Miasta, ochrony panoramy Gniewa, sposobu ukształtowania terenu, estetyki zabudowy, obsługi komunikacyjnej, zaplecza technicznego, gospodarki wodnej i zagrożenia powodziowego oraz potencjalnych skutków gospodarczych inwestycji. Składający uwagę domaga się również wykonania szeregu dodatkowych analiz ekonomicznych, krajobrazowych, komunikacyjnych i technicznych.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że nie znajduje potwierdzenia zarzut sprzeczności przyjętego kierunku zagospodarowania z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy

Gniew. Studium nie ogranicza sposobu zagospodarowania przedmiotowego obszaru wyłącznie do funkcji targowiska miejskiego. Wskazuje ono również na potrzebę odpowiedniego zagospodarowania podgrodzia, zagospodarowania sąsiednich terenów projektowanych na funkcje usługowe oraz aktywizacji zabudowy wzdłuż ul. Wiślanej poprzez wprowadzanie usług. Jednocześnie nakazuje uwzględnienie szczególnych walorów ekspozycyjnych obszaru i każdorazową ocenę wpisania nowej zabudowy w sylwetę miasta.

Już analiza wykonana przed przystąpieniem do sporządzenia planu wykazywała, że istniejące zagospodarowanie tego obszaru jest nieuporządkowane, występuje na nim zabudowa o zróżnicowanym stanie i charakterze, w tym obiekty dysharmonijne, niewłaściwie korelujące z historyczną zabudową i panoramą miasta. Sporządzenie nowego planu ma więc nie tylko stworzyć możliwości inwestycyjne, ale przede wszystkim uporządkować przestrzennie tę część miasta i określić zasady jej przyszłego zagospodarowania.

Analiza zasadności wskazywała również, że aktywizacja terenu poprzez wprowadzenie zabudowy zgodnej z kierunkami Studium może przyczynić się do uporządkowania struktury przestrzennej, eliminacji elementów dysharmonijnych oraz wprowadzenia zabudowy właściwie wpisującej się w panoramę Gniewa. Już na tym etapie funkcję usługową – handel – oceniono jako zgodną z kierunkami Studium, przy konieczności uwzględnienia uwarunkowań kulturowych i środowiskowych.

Skala funkcji handlowej na terenie 1UHD

Nie znajduje potwierdzenia zarzut, jakoby projekt planu umożliwiał nieograniczoną koncentrację zabudowy handlowej bez określenia jej skali i parametrów. Projekt planu bardzo szczegółowo określa dopuszczalny sposób zagospodarowania terenu 1UHD.

Dla terenu 1UHD ustalono maksymalną intensywność zabudowy na poziomie **0,5**, maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą **30% powierzchni działki budowlanej** oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący **40%**. Jednocześnie wysokość zabudowy ograniczono do **5,0 m**, przyjmując dodatkowo bezwzględną maksymalną rzędną najwyższego punktu zabudowy z zielonym dachem na poziomie **19,0 m n.p.m.**

Nie mamy więc do czynienia z pozostawieniem inwestorowi swobody realizacji obiektu o dowolnej skali. Plan określa zarówno intensywność i powierzchnię zabudowy, jak i jej wysokość, udział powierzchni biologicznie czynnej, zasady obsługi parkingowej oraz szczególną formę architektoniczną. Z punktu widzenia ochrony panoramy szczególne znaczenie ma ograniczenie wysokości nie tylko samych budynków, ale również urządzeń towarzyszących. Także one nie mogą przekroczyć rzędnej 19,0 m n.p.m. i muszą być lokalizowane w sposób, który nie zakłóci ekspozycji historycznej sylwety Gniewa. W związku z powyższym postulat dalszego, bliżej nieokreślonego ograniczenia „skali funkcji handlowej”

nie znajduje wystarczającego uzasadnienia. Parametry przyszłego zagospodarowania zostały bowiem określone w sposób konkretny i mierzalny.

Ochrona panoramy i historycznej sylwety Gniewa

Nie można również zgodzić się z twierdzeniem, że projekt planu nie zabezpiecza w wystarczający sposób panoramy miasta albo umożliwia powstanie nowej dominanty konkurującej z zamkiem, kościołem św. Mikołaja i historyczną sylwetą Gniewu.

Cały obszar objęty planem został objęty strefą ochrony konserwatorskiej ekspozycji miasta Gniew, w której ochronie podlega historyczna panorama, sylweta miasta wyniesiona nad doliną Wierzycy i Wisły oraz przedpole ekspozycyjne.
W planie ustalono m.in. nakaz zachowania skali i charakteru zabudowy, zachowania niezabudowanych przestrzeni między budynkami, zakaz lokalizacji dominant kubaturowych i wysokościowych oraz ochronę przedpola historycznego miasta.

Niezależnie od powyższych ustaleń ogólnych, dla samego terenu 1UHD wprowadzono dodatkowy, jednoznaczny zakaz lokalizacji zabudowy, która naruszałaby strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji poprzez skalę i proporcje obiektów, formę dachów, materiały elewacyjne, sposób zagospodarowania terenu lub przesłanianie i kolidowanie z osiami widokowymi prowadzącymi w kierunku historycznej panoramy miasta.

Projekt planu zabezpiecza ponadto główne ciągi widokowe. Dla ciągu widokowego na panoramę i historyczną sylwetę miasta nakazuje zachowanie otwartego charakteru osi widokowej, zakazuje lokalizowania obiektów kubaturowych i wysokiej zieleni przesłaniających widok oraz wymaga takiego kształtowania nowej zabudowy, aby nie przesłaniała zespołu zamkowego, kościoła św. Mikołaja i sylwety historycznego miasta. Dla przedpola widokowego ustanowiono natomiast zakaz nowych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych ingerujących w odbiór przestrzenny.

Tym samym ochrona panoramy nie została pozostawiona wyłącznie ocenie przyszłego inwestora ani oparta jedynie na przedstawionych wizualizacjach, lecz została wprowadzona do normatywnej części planu w postaci wiążących zakazów, nakazów, parametrów wysokościowych oraz ochrony osi widokowych.

Zarzut dotyczący wizualizacji

Nie znajduje uzasadnienia przypisywanie przedstawionym na etapie procedury wizualizacjom znaczenia rozstrzygającego dla przyszłego sposobu zabudowy terenu. O dopuszczalnym zagospodarowaniu nieruchomości po uchwaleniu planu nie będą decydowały materiały poglądowe ani konkretna koncepcja inwestora, lecz wiążące ustalenia planu miejscowego.

Co więcej, dla terenu 1UHD plan wprowadza obowiązek, aby projekt zabudowy i zagospodarowania terenu zawierał przekrój sytuacyjno-wysokościowy przedstawiający sposób ukształtowania terenu oraz jego połączenia z zielonym dachem. Ostateczne rozwiązanie przestrzenne będzie więc musiało wykazać zgodność z konkretnymi rzędnymi, wysokością zabudowy, sposobem ukształtowania terenu oraz wymaganiami dotyczącymi ochrony panoramy.

Nie można zatem przyjąć, że sposób wykonania jednej z wizualizacji daje podstawę do zakwestionowania ustaleń planu, skoro dopuszczalna forma przyszłej zabudowy została określona poprzez obowiązujące parametry planistyczne.

Dodatkowo sposób zagospodarowania terenu był wielokrotnie uzgadniany z organami ochrony zabytków, projekt uzyskał pozytywne uzgodnienie właściwego organu konserwatorskiego, a omawiane rozwiązania uzyskały również pozytywną opinię Wojewódzkiej Rady Ochrony Zabytków. Zagadnienia ekspozycji historycznej panoramy nie zostały więc w toku sporządzania planu pominięte.

Ukształtowanie terenu i zielone dachy

Również zarzut dotyczący „ukrywania" zabudowy poprzez dowolne sztuczne modelowanie terenu wymaga odniesienia do rzeczywistych ustaleń planu.

Plan nie pozostawia sposobu kształtowania terenu całkowitej swobodzie inwestora. Dla 1UHD wprost ustalono obowiązek stosowania zielonych dachów, które mają płynnie przechodzić w teren naturalny i stanowić część ukształtowania terenu, tak aby obiekt został możliwie silnie zintegrowany z krajobrazem. Modelowanie terenu od strony ul. Promowej ma służyć przysłonięciu elewacji i płynnemu połączeniu zabudowy z otaczającym krajobrazem. Zielone dachy mają mieć charakter ekstensywny i krajobrazowy oraz być pokryte roślinnością trawiastą i roślinnością z rodziny gruboszowatych. Rozwiązanie to nie zostało więc wprowadzone w celu umożliwienia zwiększenia kubatury lub dowolnego podnoszenia rzędnych terenu, lecz jako świadomie zastosowany środek służący ograniczeniu ekspozycji zabudowy w krajobrazie. Jednocześnie w ogólnych zasadach ochrony konserwatorskiej plan wprowadza zakaz lokalizacji dominant kubaturowych i wysokościowych, zakaz podnoszenia rzędnej terenu z wyjątkiem przypadków wynikających z ustaleń szczegółowych oraz zakaz makroniwelacji w obszarze chronionej ekspozycji. Ustalenia dla 1UHD należy zatem odczytywać jako szczególne rozwiązanie krajobrazowe służące wpisaniu obiektu w teren, a nie jako nieograniczone dopuszczenie przekształcania naturalnego ukształtowania obszaru.

Jakość architektury, elewacji i przestrzeni publicznych

Zarzut, że plan nie zabezpiecza odpowiedniej jakości architektonicznej wjazdu do miasta, również nie odpowiada treści projektu.

Dla terenu 1UHD ustalono obowiązek stosowania wyłącznie naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak cegła, kamień i tynk, w stonowanych barwach ziemi. Zakazano tworzyw sztucznych, okładzin imitujących materiały naturalne oraz glazury, a także intensywnej i kontrastowej kolorystyki powodującej dysharmonię w odbiorze historycznego krajobrazu. Nie jest zatem możliwe zrealizowanie na tym terenie typowego obiektu handlowego o dowolnej kolorystyce, materiałach elewacyjnych czy formie charakterystycznej dla standardowych stref handlowych. Projekt planu w sposób celowy wprowadza rozwiązania odbiegające od typowych standardów tego rodzaju zabudowy właśnie ze względu na szczególną lokalizację u podnóża historycznego miasta. Równie szczegółowo uregulowano wygląd przestrzeni pieszych. Plan nakazuje realizację ciągu pieszego pomiędzy ulicami Wiślaną i Promową z zastosowaniem materiałów naturalnych lub stylizowanych, w tym kamienia naturalnego i płyt kamiennych, wymaga jednolitej nawierzchni, stonowanej kolorystyki i matowej faktury oraz odpowiednio kształtowanej zieleni. Plan nie izoluje więc nowej funkcji usługowej od historycznego miasta, lecz wprost nakazuje wykonanie połączenia pieszego pomiędzy ul. Promową i ul. Wiślaną także w obrębie terenu 1UHD. Rozwiązanie to sprzyja powiązaniu nowego zagospodarowania ze strukturą istniejącego miasta zamiast tworzenia całkowicie odrębnej, zamkniętej enklawy handlowej.

Oświetlenie i reklamy

Nie znajduje również potwierdzenia zarzut braku odpowiedniej regulacji oświetlenia. Plan ustala dla dróg, ciągów pieszych oraz terenów usługowych maksymalną wysokość słupów oświetleniowych wynoszącą 4,0 m, nakazuje stosowanie latarni i opraw o charakterze historycznym lub stylizowanym, wymaga kierowania strumienia świetlnego w dół oraz ogranicza temperaturę barwową światła do 3000 K. W zakresie reklam projekt planu odsyła natomiast do obowiązującej na terenie miasta uchwały regulującej wzory i zasady lokalizacji nośników reklamowych.

Tym samym zagadnienia podnoszone w uwadze w zakresie oświetlenia, estetyki i reklam nie zostały pozostawione bez regulacji.

Parking i ekspozycja powierzchni utwardzonych

Również sposób realizacji parkingów nie pozostaje dowolny. Dla 1UHD plan określa wskaźnik minimum 2 miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni sprzedaży, a równocześnie nakazuje kształtowanie parkingów i powierzchni utwardzonych w sposób ograniczający ich ekspozycję w krajobrazie historycznym, przy wykorzystaniu zieleni niskiej oraz nawierzchni mineralnych lub kamiennych.

Zarzut, że plan może doprowadzić do powstania typowej, silnie eksponowanej przestrzeni parkingowej charakterystycznej dla podmiejskiego centrum handlowego, nie znajduje więc potwierdzenia w ustaleniach dokumentu.

Zaplecze techniczne, odpady i elementy obsługujące handel

W uwadze wskazano na potrzebę odpowiedniego sytuowania miejsc dostaw, urządzeń technicznych, odpadów i pozostałych elementów zaplecza. Część tych postulatów jest już bezpośrednio zrealizowana w projekcie planu.

Dla 1UHD ustanowiono nakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów, wiat na wózki sklepowe oraz innych elementów zaplecza technicznego w taki sposób, aby były niewidoczne z głównych przestrzeni publicznych oraz z kierunków ekspozycji panoramy miasta. Wskazano możliwość ich wkomponowania w bryłę budynku oraz wprowadzono zakaz sytuowania tych elementów w strefach ekspozycji widokowej, wzdłuż głównych ciągów pieszych i przestrzeni publicznych.

Urządzenia towarzyszące również muszą być lokalizowane w sposób niezakłócający panoramy, a ich maksymalna rzędna została ograniczona do 19,0 m n.p.m.

Nie można zatem twierdzić, że zagadnienie zaplecza technicznego zostało w planie całkowicie pominięte. Szczegółowe parametry agregatów chłodniczych, klimatyzatorów, wentylatorów czy urządzeń instalacyjnych pozostają natomiast zależne od konkretnego projektu budowlanego i będą podlegały również wymaganiom przepisów odrębnych.

Komunikacja

Nie znajduje podstaw zarzut, że w projekcie planu nie zapewniono obsługi komunikacyjnej przyszłej funkcji handlowej. Projekt określa powiązanie całego obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez sieć dróg KDG, KDZ, KDL i KDD, a dla samego terenu 1UHD ustala obsługę bezpośrednio z drogi 1KDZ oraz 1KR.

Dodatkowo już analiza zasadności przystąpienia do sporządzania planu wskazywała na korzystne powiązanie terenu poprzez ul. Kościuszki z drogą krajową nr 91 oraz na prawidłowe funkcjonowanie istniejącego układu drogowego.

Plan nie pozostawia zatem przyszłej inwestycji bez wskazanej obsługi drogowej ani bez normatywnie ustalonej liczby miejsc postojowych. Szczegółowa organizacja ruchu, rozkład godzin dostaw czy natężenie generowane przez konkretny obiekt zależeć będą jednak od rzeczywistych parametrów późniejszej inwestycji i nie stanowią materii, którą w całości rozstrzyga plan miejscowy.

Powierzchnia biologicznie czynna, wody opadowe i retencja

Nie znajduje potwierdzenia również stwierdzenie, że projekt nie zawiera rozwiązań dotyczących retencji i zagospodarowania wód opadowych. Dla terenu 1UHD wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%, a powierzchnię zabudowy ograniczono do 30%. W ustaleniach dotyczących infrastruktury określono natomiast, że wody opadowe i roztopowe

mają być odprowadzane na odpowiednio przystosowane powierzchnie biologicznie czynne i/lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej, drenażu i rowów melioracyjnych z uwzględnieniem miejscowych warunków gruntowo-geologicznych. Plan dopuszcza przy tym realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych, studni i zbiorników chłonnych.

Plan nakazuje ponadto zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodami gruntowymi i zachowanie albo odpowiednią przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych. Nie można więc przyjąć, że projekt planu całkowicie pomija retencję, infiltrację czy sposób zagospodarowania wód opadowych.

Tereny zagrożenia powodziowego

Projekt planu wyznacza na rysunku granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% i 10%, a §7 wprost nakazuje na tych terenach stosowanie przepisów Prawa wodnego. Dla istniejącej zabudowy w obszarze zagrożenia 1% w terenie 2MN-U wprowadzono zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, a ponadto obowiązuje zakaz przekształcania powierzchni terenu oraz urządzania miejsc składowania i magazynowania.

Teren wód powierzchniowych 1WS objęto natomiast zakazem zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń wodnych.

Co więcej, projekt planu został przedstawiony właściwemu organowi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i uzyskał pozytywne uzgodnienie, w tym w zakresie przyjętego sposobu zagospodarowania terenów objętych zagrożeniem powodziowym. Postulat zawarty w uwadze, aby ustalić, czy plan został przedstawiony Wodom Polskim i czy uzyskał wymagane stanowisko, został więc faktycznie zrealizowany w ramach procedury planistycznej.

Nie można zatem przyjąć, że problematyka zagrożenia powodziowego została pominięta lub że plan procedowany jest bez stanowiska właściwego organu.

Kanalizacja i infrastruktura

Projekt planu określa również podstawowe zasady uzbrojenia terenu. Zaopatrzenie w wodę ma następować z komunalnego systemu wodociągowego lub w określonym zakresie ze źródeł indywidualnych, natomiast odprowadzanie ścieków ustalono za pośrednictwem komunalnej sieci kanalizacyjnej. Plan dopuszcza również budowę, przebudowę i zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej, nakazując jej realizację jako infrastruktury podziemnej.

Nie ma natomiast podstaw, aby na etapie planu miejscowego przesądzać o technicznej konstrukcji konkretnej przyszłej przepompowni, średnicach instalacji czy szczegółowych rzędnych przyłączy dla nieistniejącego jeszcze projektu budowlanego. Tego rodzaju rozwiązania zależą od konkretnego zamierzenia inwestycyjnego.

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego możliwego obciążenia gminy kosztami infrastruktury należy dodatkowo wskazać, że integralnym załącznikiem do uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji infrastrukturalnych należących do zadań własnych gminy. W załączniku nr 2 jednoznacznie stwierdzono, że na terenie objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg należących do zadań własnych gminy.

Nie jest więc prawidłowe przedstawianie tego zagadnienia tak, jak gdyby kwestia potencjalnych zadań własnych gminy została w dokumentacji całkowicie pominięta. Została ona rozstrzygnięta w wymaganym załączniku do planu.

Powiązanie nowego terenu ze Starym Miastem i interes publiczny

Nie znajduje również potwierdzenia twierdzenie, że projekt tworzy całkowicie odrębny, zamknięty biegun handlowy oderwany przestrzennie od Starego Miasta.

Plan nakazuje utworzenie połączenia pieszego pomiędzy ul. Promową i ul. Wiślaną, ustala szczególne wymagania dotyczące materiałów i wyglądu tego ciągu oraz wymaga, aby teren 1UHD był kształtowany jako ogólnodostępny, otwarty w odbiorze wizualnym i nieograniczony trwałymi strukturami o charakterze separacyjnym. Są to rozwiązania zmierzające właśnie do przestrzennego powiązania nowego zagospodarowania z istniejącą strukturą miasta.

Jednocześnie miejscowy plan nie jest instrumentem służącym ochronie istniejących przedsiębiorców przed konkurencją ani gwarantowaniu określonego poziomu obrotów lokali na Starym Mieście. Podnoszone w uwadze możliwe skutki w postaci odpływu klientów, wzrostu liczby pustych lokali czy zmiany struktury handlu mają charakter ekonomiczny i zależą od szeregu czynników niezależnych od samego przeznaczenia terenu.

Rozwój miasta wymaga natomiast zapewnienia możliwości realizacji współczesnych usług odpowiadających obecnym potrzebom mieszkańców. Historyczna struktura Starego Miasta, pomimo jej wyjątkowych walorów kulturowych i turystycznych, posiada naturalne ograniczenia przestrzenne, komunikacyjne i funkcjonalne. Utworzenie nowego terenu usługowego nie jest równoznaczne z rezygnacją z ochrony lub rozwoju Starówki, lecz stanowi element uzupełnienia struktury funkcjonalnej miasta.

Dodatkowe analizy żądane w uwadze

Nie znajduje podstaw żądanie uzależnienia uchwalenia planu od sporządzenia dodatkowych analiz gospodarczych dotyczących m.in. przyszłej sytuacji poszczególnych przedsiębiorców, przepływu klientów pomiędzy częścią historyczną miasta a nowym terenem usługowym, potencjalnego zmniejszenia obrotów istniejących placówek czy przyszłej liczby pustych lokali użytkowych na Starym Mieście.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest instrumentem kształtowania struktury przestrzennej miasta, przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania. Jego zadaniem jest określenie, gdzie i na jakich warunkach mogą być realizowane poszczególne funkcje, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, ochrony zabytków, krajobrazu, środowiska, infrastruktury i obsługi komunikacyjnej. Plan nie jest natomiast instrumentem służącym regulowaniu konkurencji pomiędzy przedsiębiorcami ani utrwalaniu istniejącego podziału rynku handlu i usług pomiędzy poszczególnymi częściami miasta.

Nie można również przyjąć, że dopuszczenie nowej funkcji usługowej powinno zostać uzależnione od wykazania, że nie spowoduje ona jakiegokolwiek pogorszenia sytuacji ekonomicznej istniejących przedsiębiorców. Funkcjonowanie lokalnego handlu zależy bowiem od szeregu czynników, których plan miejscowy nie reguluje i których nie sposób wiarygodnie prognozować na wieloletni okres obowiązywania planu. Są to m.in. zmiany preferencji konsumentów, poziom cen, struktura i jakość oferty, działania marketingowe przedsiębiorców, rozwój handlu internetowego, zmiany demograficzne, sytuacja dochodowa mieszkańców, koszty prowadzenia działalności czy indywidualne decyzje właścicieli lokali. Sam fakt powstania nowej powierzchni handlowej nie przesądza zatem o zamknięciu istniejących sklepów ani o utracie funkcji gospodarczych przez historyczne centrum. Również postulat ustalenia przyszłego „odpływu klientów" ze Starego Miasta miałby charakter wysoce hipotetyczny. Nie istnieje bowiem możliwość wiarygodnego określenia na etapie planu miejscowego, jaka część klientów konkretnej przyszłej inwestycji będzie wcześniej korzystała z placówek położonych na Starym Mieście, jaka część będzie stanowiła nowych klientów, a jaka będzie korzystała równolegle z obu obszarów. Tym bardziej nie sposób na tej podstawie prognozować liczby przyszłych pustostanów handlowych czy indywidualnych wyników ekonomicznych poszczególnych przedsiębiorców.

Należy również zauważyć, że rozwój nowych terenów usługowych może powodować nie tylko zmianę kierunków przepływu klientów, ale również zwiększać ogólną atrakcyjność handlową miasta, zatrzymywać część popytu, który obecnie realizowany jest poza Gniewem, oraz poszerzać ofertę dostępną dla mieszkańców. Ocena tych procesów ma charakter gospodarczy i zależy od przyszłego sposobu wykorzystania terenu, rodzaju przedsiębiorców, którzy podejmą działalność, oraz zachowania konsumentów. Nie są to zatem okoliczności, które mogą zostać jednoznacznie rozstrzygnięte poprzez ustalenia planu miejscowego.

Przepisy regulujące procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewidują obowiązku sporządzania analizy wpływu nowej zabudowy handlowej na obroty istniejących przedsiębiorców, poziom konkurencji pomiędzy poszczególnymi częściami miasta, przyszłą liczbę pustych lokali czy podział strumieni klientów. Żądanie

wykonania takich opracowań wykracza więc poza zakres analiz wymaganych dla podjęcia rozstrzygnięcia planistycznego.

Władztwo planistyczne gminy nie może być również wykonywane wyłącznie w celu ochrony istniejących przedsiębiorców przed pojawieniem się nowych podmiotów gospodarczych. Prowadziłoby to w praktyce do utrwalania istniejącej struktury handlu niezależnie od zmieniających się potrzeb mieszkańców oraz potrzeb rozwojowych miasta. Interes istniejących przedsiębiorców jest jednym z elementów szerzej rozumianych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, nie może jednak automatycznie prowadzić do zablokowania możliwości rozwoju nowych terenów usługowych, jeżeli ich lokalizacja jest uzasadniona przestrzennie i zgodna z dokumentami planistycznymi gminy.

W przedmiotowym przypadku rozwój funkcji usługowej nie został przy tym zaproponowany w sposób przypadkowy. Już analiza zasadności przystąpienia do sporządzania planu wskazywała na potrzebę aktywizacji i uporządkowania tego obszaru, a Studium przewidywało rozwój funkcji usługowych w rejonie podgrodzia i ul. Wiślanej. Projekt planu określa jednocześnie szczegółowe parametry i ograniczenia zabudowy terenu 1UHD, w tym maksymalną intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość obiektów oraz szczególne wymogi służące ochronie panoramy miasta. Nie jest to zatem nieograniczone dopuszczenie funkcji handlowej, lecz świadomie ukształtowany kierunek rozwoju tego obszaru.

Jednocześnie podnoszone w uwadze działania zmierzające do zwiększania atrakcyjności Starego Miasta, zagospodarowania pustych lokali, wspierania lokalnego handlu, poprawy stanu elewacji czy rozwoju gastronomii mogą stanowić istotny element polityki rewitalizacyjnej i gospodarczej gminy, jednak nie stanowią materii przedmiotowego miejscowego planu. Rozwój terenów przy ul. Promowej i Wiślanej nie wyklucza równoległego prowadzenia takich działań na Starym Mieście.

Konsultacje społeczne

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego sposobu przeprowadzenia konsultacji społecznych i poinformowania mieszkańców o procedurze planistycznej należy wskazać, że o prawidłowości przeprowadzenia konsultacji decyduje dochowanie wymogów, form i terminów określonych w obowiązujących przepisach prawa, a nie subiektywna ocena stopnia medialnego nagłośnienia procedury czy sposobu wyeksponowania informacji. Autor uwagi wskazuje, że informacja o konsultacjach nie została, w jego ocenie, odpowiednio nagłośniona oraz formułuje przypuszczenie, że mogło to stanowić działanie celowe. Samo oczekiwanie zastosowania dodatkowych kanałów informacyjnych, szerszej promocji konsultacji czy innego sposobu prezentowania ogłoszeń nie może jednak stanowić podstawy do kwestionowania procedury, jeżeli zostały dochowane wymagane prawem sposoby zawiadamiania społeczeństwa

i zapewniono możliwość udziału w konsultacjach. Przepisy określają minimalne i obowiązkowe formy prowadzenia procedury planistycznej, natomiast nie uzależniają jej skuteczności od osiągnięcia określonego poziomu zainteresowania mieszkańców ani od zastosowania wszystkich możliwych kanałów komunikacji.

Nie można również wywodzić nieprawidłowości procedury wyłącznie z faktu, że część mieszkańców nie zapoznała się z ogłoszeniem albo uznała sposób jego publikacji za niewystarczająco czytelny. Obowiązkiem organu jest stworzenie przewidzianych prawem możliwości zapoznania się z projektem, udziału w konsultacjach i zgłoszenia uwag. Procedura planistyczna nie może natomiast gwarantować, że każda zainteresowana osoba faktycznie skorzysta z tych możliwości. Tym bardziej nie znajduje podstaw zawarte w uwadze przypuszczenie o celowym wprowadzaniu mieszkańców w błąd, jeżeli nie zostało ono poparte konkretnymi okolicznościami wskazującymi na naruszenie obowiązków proceduralnych.

Zarzuty dotyczące sposobu informowania mieszkańców nie odnoszą się ponadto do merytorycznych ustaleń projektu planu i same w sobie nie uzasadniają zmiany przeznaczenia, parametrów ani zasad zagospodarowania terenu 1UHD.

Podsumowanie

Szczegółowa analiza ustaleń projektu planu wskazuje, że znaczna część zagadnień podniesionych w uwadze została już uwzględniona w treści dokumentu. Projekt nie ogranicza się do prostego przeznaczenia terenu pod handel, ale ustanawia rozbudowany system ograniczeń i wymagań wynikających ze szczególnego położenia obszaru u podnóża historycznego miasta. W szczególności ograniczono intensywność, powierzchnię i wysokość zabudowy 1UHD, objęto cały obszar ochroną ekspozycji konserwatorskiej, zabezpieczono osie i ciągi widokowe, zakazano dominant, określono szczególny sposób kształtowania zielonych dachów i elewacji, ograniczono ekspozycję parkingów i zaplecza technicznego, wprowadzono wymagania dotyczące materiałów i oświetlenia, nakazano wykonanie powiązania pieszego pomiędzy ul. Promową i Wiślaną, określono zasady retencji i infrastruktury oraz szczególne ograniczenia dla obszarów zagrożenia powodziowego.

Przyjęte rozwiązania planistyczne nie są więc prostym dopuszczeniem standardowego kompleksu handlowego, lecz stanowią próbę wpisania współczesnej funkcji usługowej w wyjątkowo wrażliwy krajobraz historyczny, przy zastosowaniu szeregu szczegółowych mechanizmów ochronnych.

Projekt pozostaje zgodny z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w Studium, a jego rozwiązania zostały pozytywnie zweryfikowane w ramach wymaganej prawem procedury opiniowania i uzgadniania, w tym przez organy właściwe w zakresie ochrony zabytków i gospodarki wodnej.

Mając powyższe na uwadze, stwierdza się, że zarzuty i postulaty zawarte w uwadze nie dają podstaw do zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postulowanym zakresie. **Uwaga nie zostaje uwzględniona.**

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 29 września 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr
.....
Rady Miejskiej w Gniewie
z dnia 29 września 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ulicami Wiślaną i Promową w mieście Gniew.

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

Dla obszaru objętego granicami niniejszego opracowania Uchwała Nr XLI/331/21 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy ulicami Wiślaną i Promową w mieście Gniew.

Sporządzenie zmiany w/w planu następuje na wniosek zainteresowanych stron.

Obszar objęty opracowaniem obejmuje część terenów miasta Gniew, w południowej jego części na wschód od drogi krajowej nr 91 oraz na południe od zabudowy śródmiejskiej miasta. Zasięg przestrzenny obszaru określa załącznik graficzny do w/w uchwały.

Obszar jest wydłużony na kierunku wschód – zachód. Maksymalna długość na tym kierunku wynosi około 420 m. Szerokość obszaru na kierunku północ – południe wynosi około 170-180 m. Powierzchnia obszaru wynosi około 7,5 ha.

W bezpośrednim i bliskim sąsiedztwie obszaru znajdują się:
- od zachodu – tereny zabudowy usługowej i handlowej (market, stacja paliw),
- od północy – zabudowa mieszkaniowa i usługowa zespołu staromiejskiego,
- od wschodu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna,
- od południa – użytki rolne i rzeka Wierzyca.

Dostępność komunikacyjna obszaru jest bardzo dobra. Dojazd zapewnia od zachodu droga krajowa nr 91 za pośrednictwem ulicy Kościuszki oraz droga wojewódzka nr 518 (ul. Promowa), a także od północy ul. Wiślana. Wnętrze obszaru jest dostępne za pomocą zjazdów i dróg wewnętrznych. Analizowany obszar tylko w części północnej posiada dostęp do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazu przewodowego oraz sieci energetycznej. W części południowej, w tym wzdłuż ul. Promowej prowadzi sieć kanalizacji ogólnospławnej.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Gniew analizowany obszar jest przeznaczony pod targowisko miejskie z parkingiem oraz tereny zieleni urządzonej. Obszar znajduje się w zasięgu cennych otwarć widokowych od strony południowej – z drogi krajowej i od strony Wierzycy.

Spełniony został wymóg art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia uwzględniające:

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.**
   Ustalenia dla terenów sformułowano w oddzielnych paragrafach uchwały, określając zasady zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy, biorąc pod uwagę dyspozycje Studium. Dla terenów dla których dopuszcza się zabudowę wymagania ładu przestrzennego określono m. in. poprzez linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, zapisy dotyczące geometrii dachów. Wzięto pod uwagę położenie terenu na tle historycznej panoramy Miasta Gniew.
   Przyjęte w planie miejscowym ustalenia dotyczące ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego pozostają zgodne z rekomendacjami oraz wnioskami wynikającymi z Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego dla krajobrazu priorytetowego „Gniew” (kod krajobrazu 22-314.52-84). Audyt wskazuje, że podstawowym celem ochrony krajobrazu jest zachowanie historycznej panoramy miasta wraz z zespołem zamkowym oraz ochrona zabytkowej tkanki miejskiej i walorów ekspozycyjnych miasta.
   W audycie podkreślono, że o wyjątkowych walorach krajobrazowych Gniewa decyduje położenie historycznego miasta na wyniesieniu wysoczyznowym, na krawędzi dolin Wisły i Wierzycy, a także szerokie przedpola widokowe umożliwiające ekspozycję historycznej sylwety miasta. Szczególną wartość posiada panorama miasta widoczna od strony południowej i południowo-wschodniej, w której dominantami krajobrazowymi pozostają zespół zamkowy oraz kościół pw. św. Mikołaja.
   W odpowiedzi na wskazane w audycie wartości krajobrazowe plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń mających na celu zachowanie

historycznej panoramy oraz ochronę przedpola ekspozycyjnego miasta. Ustalono zakaz realizacji zabudowy naruszającej strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji miasta Gniew, w szczególności poprzez skalę i proporcje obiektów, przesłanianie osi widokowych oraz wprowadzanie dominant wysokościowych i kubaturowych. Ograniczono maksymalną wysokość zabudowy poprzez wskazanie zarówno wysokości bezwzględnej obiektów, jak i maksymalnej rzędnej najwyższego punktu zabudowy wynoszącej 19,0 m n.p.m., co bezpośrednio realizuje zalecenia audytu dotyczące ochrony historycznej sylwety miasta i zespołu zamkowego.

Audyt krajobrazowy wskazuje również na konieczność zachowania otwartego charakteru doliny Wisły i Wierzycy oraz ochrony przedpól widokowych sylwety miasta. W planie ustalono więc zakaz realizacji nowych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych ingerujących w odbiór przestrzenny krajobrazu, ograniczono możliwość przesłaniania panoramy wysoką zielenią oraz wprowadzono nakaz stosowania zieleni niskiej i średniej o charakterze krajobrazowym. Dla terenów zieleni urządzonej ustalono zakaz zabudowy oraz obowiązek zachowania otwartego charakteru przestrzeni, co służy utrzymaniu czytelności historycznej sylwety miasta od strony doliny Wisły i Wierzycy.

Szczególnie istotnym elementem realizacji rekomendacji audytu są ustalenia dla terenu 1UHD, gdzie wprowadzono obowiązek realizacji dachów zielonych zintegrowanych z ukształtowaniem terenu oraz modelowania skarp i nasypów w sposób umożliwiający optyczne wtopienie zabudowy w krajobraz. Rozwiązania te odpowiadają na wskazane w audycie zagrożenie związane z możliwością zakłócenia ekspozycji panoramy miasta i mają na celu ograniczenie widoczności nowej zabudowy z kluczowych ciągów i punktów widokowych. Jednocześnie plan nakazuje stosowanie naturalnych materiałów elewacyjnych, stonowanej kolorystyki oraz rozwiązań architektonicznych harmonizujących z historycznym krajobrazem miasta.

Audyt krajobrazowy wskazuje również konkretne ciągi widokowe i osie widokowe, w tym ul. Wiślaną oraz ciągi związane z ekspozycją zespołu zamkowego i kościoła św. Mikołaja. Plan miejscowy uwzględnia te uwarunkowania poprzez wprowadzenie ustaleń chroniących osie widokowe, ograniczających możliwość przesłaniania panoramy miasta oraz nakazujących zachowanie otwartego charakteru przestrzeni publicznych i ciągów pieszych.

Zgodnie z rekomendacjami audytu plan przewiduje również odpowiednie kształtowanie przestrzeni publicznych, ciągów pieszych oraz elementów małej architektury. Wprowadzono obowiązek stosowania nawierzchni z materiałów naturalnych lub stylizowanych, o stonowanej kolorystyce i matowej fakturze, co pozostaje spójne z historycznym charakterem miasta i zaleceniami dotyczącymi zachowania harmonii krajobrazowej. Ustalenia dotyczą także zasad nocnego oświetlenia poprzez ograniczenie wysokości słupów oświetleniowych, zastosowanie opraw kierujących światło wyłącznie w dół oraz ograniczenie temperatury barwowej światła do 3000 K, co służy ochronie nocnej ekspozycji krajobrazu i ograniczeniu zanieczyszczenia światłem.

Przyjęte ustalenia planu realizują także wskazania audytu dotyczące ochrony historycznego układu urbanistycznego, dominant krajobrazowych oraz zachowania czytelności historycznej tkanki miasta. Audyt wskazuje bowiem, że największe znaczenie dla krajobrazu priorytetowego posiadają: zespół zamkowy, układ urbanistyczny Starego Miasta oraz kościół pw. św. Mikołaja, eksponowane w panoramie miasta. Ustalenia planu podporządkowano ochronie tych elementów poprzez ograniczenia gabarytów zabudowy, regulacje dotyczące materiałów i kolorystyki elewacji oraz ochronę przedpola ekspozycyjnego.

W konsekwencji należy uznać, że rozwiązania przyjęte w planie miejscowym pozostają zgodne z rekomendacjami Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego dla krajobrazu priorytetowego „Gniew" oraz realizują wskazane w nim cele ochrony krajobrazu, w szczególności w zakresie zachowania historycznej panoramy miasta, ochrony osi i ciągów widokowych, zachowania otwartego charakteru doliny Wisły i Wierzycy oraz ochrony historycznej sylwety miasta i zespołu zamkowego.

2) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

Obszar opracowania planu znajduje się w granicach Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zagospodarowanie i przeznaczenie terenów uwzględnia zapisy Uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Dz. Urz. z 2016 r. poz. 2942). Obszar opracowania planu zlokalizowany jest w sąsiedztwie rzeki Wierzycy. Na działce 16/2 zlokalizowanej poza granicami planu (po wschodniej

stronie od granic opracowania planu) znajduje się starorzecze rzeki Wierzyca. Zgodnie z zasadami ochrony obszaru chronionego krajobrazu w pasie 100 metrów od starorzecza wprowadzono zakaz lokalizacji zabudowy w terenach MN-U oraz ustalono przeznaczenie teren zieleni urządzonej niskiej. Obszar opracowania planu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%. Linie zabudowy określone w planie uniemożliwiają realizację zabudowy w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 10%. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 1%, w terenie 1U dopuszczona jest lokalizacja zabudowy w niewielkim zakresie jednakże po spełnieniu wymogów określonych w przepisach ustawy Prawo Wodne.

Ponadto na całym obszarze opracowania planu ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizacji stacji paliw.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach planu miejscowego zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz część obszaru znajduje się w granicach historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków. Obszar objęty planem stanowi teren o szczególnym znaczeniu dla ochrony dziedzictwa kulturowego, krajobrazu historycznego oraz ekspozycji panoramy Miasta Gniew. Przyjęte rozwiązania planistyczne zostały podporządkowane zasadzie ochrony historycznej sylwety miasta oraz zachowania walorów krajobrazowych przedpola ekspozycyjnego historycznego zespołu miejskiego.

W planie miejscowym wprowadzono szczegółowe ustalenia konserwatorskie mające na celu ochronę zarówno historycznej struktury urbanistycznej, jak i krajobrazu kulturowego miasta. Ustalenia te odnoszą się do sposobu kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, form architektonicznych, materiałów wykończeniowych, kolorystyki obiektów oraz sposobu lokalizacji infrastruktury towarzyszącej. Szczególny nacisk położono na zachowanie ekspozycji historycznej panoramy miasta oraz ochronę osi widokowych w kierunku Starego Miasta i zespołu zamkowego.

Kluczowym elementem ustaleń planu jest ochrona panoramy Miasta Gniew jako jednego z najważniejszych walorów kulturowych i krajobrazowych miasta. W związku z projektowanym zagospodarowaniem terenów usługowych oznaczonych symbolami

1UHD oraz 1U sporządzono szczegółowe analizy widokowe i krajobrazowe, które stanowiły podstawę do określenia parametrów i zasad kształtowania zabudowy. Wyniki analiz pozwoliły na wypracowanie rozwiązań minimalizujących wpływ nowej zabudowy na historyczny krajobraz miasta oraz zapewniających zachowanie czytelności historycznej sylwety Gniewu w widokach od strony doliny Wisły i Wierzycy.

W celu ograniczenia ingerencji nowych obiektów w historyczny krajobraz miasta wprowadzono szereg szczegółowych wymogów projektowych. Dla terenu 1UHD ustalono obowiązek realizacji zabudowy z dachami zielonymi, kształtowanymi w sposób umożliwiający płynne przejście połaci dachowych w teren naturalny poprzez odpowiednio uformowane skarpy. Przyjęte rozwiązania mają na celu optyczne wtopienie zabudowy w krajobraz oraz ograniczenie jej oddziaływania widokowego. Dodatkowo ustalono obowiązek modelowania terenu w postaci sztucznych zboczy i nasypów przysłaniających elewacje budynków, tak aby ograniczyć ich widoczność z głównych punktów ekspozycji historycznej panoramy miasta.

Plan wprowadza również ograniczenia dotyczące gabarytów i wysokości zabudowy. Maksymalna wysokość obiektów została powiązana z określoną rzędną wysokościową terenu, a najwyższy punkt zabudowy nie może przekroczyć poziomu 19,0 m n.p.m. Rozwiązanie to ma na celu zachowanie dominacji historycznej sylwety miasta i wyeliminowanie ryzyka powstania nowych dominant wysokościowych konkurujących z historyczną zabudową oraz zespołem zamkowym.

W ustaleniach planu szczegółowo określono także zasady stosowania materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych. Nakazano stosowanie wyłącznie materiałów naturalnych, takich jak cegła, kamień czy tynk, przy jednoczesnym ograniczeniu kolorystyki do barw ziemi o niskim nasyceniu. Wykluczono możliwość stosowania materiałów imitujących naturalne okładziny, intensywnych kolorów oraz rozwiązań powodujących dysharmonię w odbiorze historycznego krajobrazu. Ustalenia te mają na celu zapewnienie harmonijnego wpisania nowej zabudowy w historyczny kontekst przestrzenny miasta.

Istotnym elementem ustaleń planu jest również odpowiednie kształtowanie zagospodarowania terenu i infrastruktury towarzyszącej. Nakazano ograniczenie ekspozycji parkingów, miejsc gromadzenia odpadów, wiat technicznych oraz innych elementów zaplecza poprzez ich wkomponowanie w bryłę budynku lub

lokalizowanie poza głównymi kierunkami ekspozycji widokowej. Jednocześnie ustalono obowiązek zachowania otwartego charakteru przestrzeni oraz ograniczono możliwość stosowania trwałych elementów separacyjnych mogących zakłócać odbiór krajobrazu.

W ramach ochrony krajobrazu kulturowego i ekspozycji historycznej panoramy miasta szczególną rolę przypisano również terenom zieleni urządzonej oznaczonym symbolami 1ZPN i 2ZPN. Dla terenów tych ustalono zakaz zabudowy oraz obowiązek zachowania zieleni niskiej, co ma na celu utrzymanie przedpola ekspozycyjnego historycznego miasta oraz ochronę powiązań widokowych. Przyjęte rozwiązania umożliwiają zachowanie otwartego charakteru krajobrazu oraz zabezpieczenie historycznej sylwety miasta przed nadmierną urbanizacją.

Zapisy planu miejscowego zostały opracowane z pełną świadomością potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego, historycznego i krajobrazowego Miasta Gniew. Przyjęte rozwiązania stanowią kompromis pomiędzy możliwością rozwoju funkcji usługowych a koniecznością zachowania unikalnych wartości historycznych i krajobrazowych miasta. Ustalenia planu mają na celu zapewnienie harmonii pomiędzy nową zabudową a historycznym otoczeniem, przy jednoczesnym zachowaniu czytelności historycznej panoramy oraz ochronie tożsamości kulturowej Gniewa.

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

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Ochronie zdrowia służą zapisy określające wymagania ochrony akustycznej.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez zapisy nakazujące odpowiednie urządzanie terenów publicznych oraz regulując zasady wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie, istniejąca infrastruktura. Za projektowanym przeznaczeniem przemawiają powyższe czynniki. Położenie – w granicach administracyjnych miasta z dostępem komunikacyjnym do

dróg publicznych. Istniejąca infrastruktura – sąsiedztwo oraz występowanie bezpośrednio w terenie infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium oraz uwarunkowaniami terenu w obszarze objętym planem umożliwiono rozwój zabudowy o wyznaczonej funkcji usługowej i mieszkaniowej.

6) **Prawo własności.**
Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa.

7) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**
Projekt planu podlega uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8) **Potrzeby interesu publicznego.**
Uwzględniono poprzez zapewnienie warunków do racjonalnego wykorzystania przestrzeni.

9) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.**
Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, nie ograniczając możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Zawiera także zapisy odnoszące się do zasad modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej.

10) **Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**
Konieczność zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt przedmiotowego planu miejscowego wyłożony będzie do publicznego wglądu w siedzibie sporządzającego. Ponadto odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego

planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

11) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Miejscowość jest wyposażona w sieci wodociągowe. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Tereny inwestycyjne istniejące oraz nowoprojektowane są położone w zasięgu wodociągu wiejskiego, ich zabudowa nie wymaga realizacji nowych sieci, a jedynie przyłączy.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Burmistrz brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne. Przeznaczenie terenów ustalone w planie nie narusza polityki przestrzennej ustalonej w studium. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenów nie powodując znaczącego negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

- obszar objęty planem jest częściowo zainwestowany i położony w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, co pozwala tworzyć zwartą strukturę przestrzenną;
- wprowadzone funkcje nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących;
- w planie wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną;
- zmiana planu ma na celu poprawę warunków zagospodarowania.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony po zakończeniu procedury planistycznej przewidzianej stosowna ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.


BUDYNEK B
Pz~1876m2
BUDYNEK A
Pz~1299m2
BUDYNEK
"LIDL"
Pz~1874m2
59 MP
104 MP
PROJ. LINIA ROZGRAN.
ZESTAWIENIE
teren "LIDL" - 8'030,1 m2
miejsca postojowe "LIDL" - 104
teren najemcy -10'137,8 m2
miejsca postojowe najemcy - 59
OZNACZENIA:
-budynki handlowe (dach zielony)
-ciąg piesz
-drogi
-miejsca postojowe
-tereny zielone
-mury oporowe
-ciąg pieszy łączący ul.Wiślaną z ul.Promową
-linie podziałowa terenu inwestycji
-wjazd na teren
PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU- KONCEPCJA
ARCHITEKTURA
CENTRUM HANDLOWO-USŁUGOWE
PROJEKT KONCEPCYJNY - wersja 3
rev 17.12.2025
Z1



ANALIZA PRZESŁANIANIA PANORAMY MIASTA GNIEW PRZEZ PLANOWANĄ ZABUDOWĘ TERENU DZ. NR 13, 12/2, 11/2 OBR.GNIEW W MIEŚCIE GNIEW

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA - WARIANT 3

"ZYGZUŁA" Biuro Projektów
ul.Księdza Wałęga 1/2c,
83-000 Pruszcz Gdański

ZYGZUŁA Biuro Projektów

Z. 3.3.