UCHWAŁA NR XXII/189/2008
RADY GMINY GNIEWINO
z dnia 7 lutego 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Gniewino, gm. Gniewino dla terenów działek o numerach ewid. 269, 276, 280/4, 95 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi

Na podstawie art.20 w związku z art.14 ust. 8, art. 15, art.16 ust. 1, art.17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, zm: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r Nr 48, poz. 327) Rada Gminy Gniewino uchwala, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewino" uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb geodezyjny Gniewino, gm. Gniewino dla terenów działek o numerach ewid. 269, 276, 280/4, 95 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi, obejmujący obszar o powierzchni 14,8 ha, zwany dalej „planem", ograniczony jak na rysunku planu.

§ 2

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:
1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, drogi, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej,

2) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki,

3) powierzchnia całkowita budynku - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad

1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych,

4) powierzchnia użytkowa budynku - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe.

5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych,

6) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże,

7) charakter budynku – zespół następujących cech budynku: bryła budynku, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych, kolorystyka,

8) bryła budynku – zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozczłonkowanie.
   a) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny, kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
   b) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony,

9) typ zabudowy – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu.

§ 3

Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

W terenach **MN,U** dopuszcza się:
1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz bliźniaczą,
2) usługi z wyłączeniem:
   a) rzemiosła produkcyjnego,
   b) stacji paliw,
   c) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
   d) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,
   e) szpitali i domów opieki społecznej,
   f) baz,
   g) składów,
   h) hurtowni,
   i) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m^2 każda,

KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,

Na terenie KDD dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, itp.

§ 4

Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących sieciową infrastrukturę techniczną i dróg.

§ 5

1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: minimum 2 mp na jedno mieszkanie,
b) hotele, motele, pensjonaty, wynajem pokoi: minimum 1 mp na 1 pokój noclegowy,
c) usługi handlu:
- obiekty o powierzchni sprzedaży do 50m^2: minimum 1mp,
- pozostałe: minimum 2 mp oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych,
d) gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary, pizzerie, itp.): minimum 2 mp na 10 miejsc konsumpcyjnych oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych,
e) biura, usługi sportu, rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gabinety, kancelarie, pracownie, poczty, banki, rzemiosło usługowe: minimum 2 mp na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych,
f) kościoły, kaplice, domy pogrzebowe: minimum 2 mp na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej.

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

§ 6

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów oznaczonych kolejnymi cyframi od 1 do 5.
2. Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

KARTA TERENU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBRĘB GEODEZYJNY GNIEWINO, GM. GNIEWINO DLA TERENÓW DZIAŁEK O NUMERACH EWID. 269, 276, 280/4, 95 Z PRZEZNACZENIEM POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z USŁUGAMI NIEUCIĄŻLIWYMI

---

1. NUMER TERENU: 1
2. POWIERZCHNIA: 0,98 ha
3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN,U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, bez ustalania proporcji między funkcjami
4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się
5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy:
- a) maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6 m od wschodniej linii rozgraniczającej, jak na rysunku planu,
- b) pozostałe – zgodnie z przepisami,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 70%
6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,4,
6.5 wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9 m,
6.6 kształt dachu – dwuspadowy o kącie nachylenia połaci głównych 40-45 stopni z dopuszczeniem naczółków; dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 22-25 stopni na wysokiej ściance kolankowej o wysokości minimalnej 0,8 m,
6.7 wielkość działki – minimalna: 1000m^2, maksymalna: nie ustala się,
6.8 szerokość dla dojazdów do minimum czterech działek budowlanych: minimalnie 8 m

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
nie dotyczy
8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

8.1 przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
8.2 po zapewnieniu wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się lokalizację budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
nie dotyczy
10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
nie dotyczy
11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
nie dotyczy

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
nie dotyczy
13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
13.1 dostępność drogowa – spoza granic planu,
13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §5,
13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,
13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi,
13.10 planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczy
14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych
15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%
16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:
teren graniczy od północy i zachodu z historycznym zespołem wsi Gniewinko

KARTA TERENU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBRĘB GEODEZYJNY GNIEWINO, GM. GNIEWINO DLA TERENÓW DZIAŁEK O NUMERACH EWID. 269, 276, 280/4, 95 Z PRZEZNACZENIEM POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z USŁUGAMI NIEUCIĄŻLIWYMI

---

1. NUMER TERENU: 2
2. POWIERZCHNIA: 7,00 ha
3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN,U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, bez ustalania proporcji między funkcjami
4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: istniejące siedlisko rolne w północno-zachodniej części terenu, jak na rysunku planu
5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy:
a) maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6 m od północnej i zachodniej linii rozgraniczającej oraz ulicy dojazdowej (teren 5.KDD), jak na rysunku planu,
b) pozostałe – zgodnie z przepisami,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 70%
6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,4,
6.5 wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9 m,
6.6 kształt dachu – dwuspadowy o kącie nachylenia połaci głównych 40-45 stopni z dopuszczeniem naczółków; dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 22-25 stopni na wysokiej ściance kolankowej o wysokości minimalnej 0,8 m,
6.7 wielkość działki – minimalna: 1000m^2, maksymalna: nie ustala się,
6.8 szerokość dla dojazdów do minimum czterech działek budowlanych: minimalnie 8 m

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
nie dotyczy
8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

8.1 przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
8.2 po zapewnieniu wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się lokalizację budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
nie dotyczy
10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
nie dotyczy
11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
strefa ograniczeń od cmentarza, o którym mowa w pkt 16.2 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

nie dotyczy

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa – od ulicy dojazdowej (teren 5.KDD), oraz spoza granic planu,

13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §5,

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi,

13.10 planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczy

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%

16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

16.1 teren graniczy od zachodu z historycznym zespołem wsi Gniewinko

16.2 cmentarz poza granicami planu, jak na rysunku planu

KARTA TERENU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBRĘB GEODEZYJNY GNIEWINO, GM. GNIEWINO DLA TERENÓW DZIAŁEK O NUMERACH EWID. 269, 276, 280/4, 95 Z PRZEZNACZENIEM POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z USŁUGAMI NIEUCIĄŻLIWYMI

---

1. NUMER TERENU: 3
2. POWIERZCHNIA: 5,26 ha
3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN,U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, bez ustalania proporcji między funkcjami
4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się
5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy:
a) maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6 m od: północnej linii rozgraniczającej oraz ulicy dojazdowej (teren 5.KDD), jak na rysunku planu,
b) pozostałe – zgodnie z przepisami,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 70%

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,4,

6.5 wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9 m,

6.6 kształt dachu – dwuspadowy o kącie nachylenia połaci głównych 40-45 stopni z dopuszczeniem naczółków; dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 22-25 stopni na wysokiej ściance kolankowej o wysokości minimalnej 0,8 m,

6.7 wielkość działki – minimalna: 1000m^2, maksymalna: nie ustala się,

6.8 szerokość dla dojazdów do minimum czterech działek budowlanych: minimalnie 8 m

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
nie dotyczy
8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

8.1 przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

8.2 po zapewnieniu wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się lokalizację budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
nie dotyczy
10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
nie dotyczy
11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
strefa ograniczeń od cmentarza, o którym mowa w pkt 16 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

nie dotyczy

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa – od ulicy dojazdowej (teren 5.KDD), oraz spoza granic planu,

13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §5,

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi,

13.10 planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczy

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%

16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

cmentarz poza granicami planu, jak na rysunku planu

KARTA TERENU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBRĘB GEODEZYJNY GNIEWINO, GM. GNIEWINO DLA TERENÓW DZIAŁEK O NUMERACH EWID. 269, 276, 280/4, 95 Z PRZEZNACZENIEM POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z USŁUGAMI NIEUCIĄŻLIWYMI

---

1. NUMER TERENU: 4
2. POWIERZCHNIA: 1,37 ha
3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN,U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej; minimalny 70% udział funkcji mieszkaniowej na terenie inwestycji
4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się
5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8, 9
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:
6.1 linie zabudowy:
a) maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6 m od południowej i zachodniej linii rozgraniczającej, jak na rysunku planu,
b) pozostałe – zgodnie z przepisami,
6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 70%,
6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,4,
6.5 wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9 m,
6.6 kształt dachu – dwuspadowy o kącie nachylenia połaci głównych 40-45 stopni z dopuszczeniem naczółków; dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 22-25 stopni na wysokiej ściance kolankowej o wysokości minimalnej 0,8 m,
6.7 wielkość działki – minimalna: 1000m^2, maksymalna: nie ustala się,
6.8 szerokość dla dojazdów do minimum czterech działek budowlanych: minimalnie 8 m
7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
nie dotyczy
8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
8.1 przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
8.2 po zapewnieniu wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się lokalizację budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży
9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
9.1 strefy ochrony dóbr kultury:
a) południowa część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gniewino – jak na rysunku planu,
b) północna część terenu objęta strefą ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Gniewino – jak na rysunku planu,

9.2 zasady kształtowania struktury przestrzennej:

a) w strefie, o której mowa w pkt 9.1a) – wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków,

b) w strefie, o której mowa w pkt 9.1a) – zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

d) w strefie, o której mowa w pkt 9.1a) – nową zabudowę należy dostosować w zakresie charakteru oraz detalu architektonicznego do tradycji budowlanej regionu

c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych,

9.3 zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – nie dotyczy

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

nie dotyczy

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

nie dotyczy

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

nie dotyczy

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa – spoza granic planu,

13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §5,

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi,

13.10 planowane urządzenia i sieci magistralne – nie dotyczy

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%

16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

nie ustala się

KARTA TERENU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBRĘB GEODEZYJNY GNIEWINO, GM. GNIEWINO DLA TERENÓW DZIAŁEK O NUMERACH EWID. 269, 276, 280/4, 95 Z PRZEZNACZENIEM POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z USŁUGAMI NIEUCIĄŻLIWYMI

---

1. NUMER TERENU: 5
2. POWIERZCHNIA: 0,19 ha
3. KLASA DROGI: KDD – ulica dojazdowa
4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:
4.1 szerokość w liniach rozgraniczających – minimalnie 12m, jak na rysunku planu,
4.2 przekrój – jezdnia, chodnik lub chodniki; dopuszcza się przekrój bez wydzielonych jezdni i chodnika; dopuszcza się miejsca postojowe,
4.3 dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń
5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM
poprzez skrzyżowanie z drogą (nr 10145) łączącą wsie Gniewinko i Gniewino (poza granicami planu)
6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
nie ustala się
7. ZASADY OCHRONY ŚRODODWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
odprowadzanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi
8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:
zakaz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem pkt 9.3
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
9.1 mała architektura – dopuszcza się,
9.2 nośniki reklamowe – zakaz lokalizacji,
9.3 tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – dopuszcza się,
9.4 urządzenia techniczne – dopuszcza się,
9.5 zieleń – dopuszcza się
10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU:
nie dotyczy
11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
strefa ograniczeń od cmentarza, o którym mowa w pkt 13 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi
12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
nie dotyczy
13. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:
cmentarz poza granicami planu, jak na rysunku planu

§ 7

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:
1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:2000 (załącznik nr 1),
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2),
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 8

Zobowiązuje się Wójta Gminy Gniewino do:
1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem,
2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Gminy Gniewino.

§ 9

Traci moc we fragmencie objętych granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego cały obszar wsi Gniewino w obrębie geodezyjnym Gniewino (uchwała nr 99/XVII/2003 Rady Gminy Gniewino z dnia 07.10.2003 r.).

§ 10

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem §8, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr IV/28/2007 Rady Gminy Gniewino z dnia 19 stycznia 2007 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Gniewino, gm. Gniewino dla terenów działek o numerach ewid. 269, 276, 280/4, 95 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi.

Obszar opracowania obejmuje teren o powierzchni 14,8 ha.

Celem planu jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy Gniewino, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gniewino

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Gniewino, gm. Gniewino dla terenów działek o numerach ewid. 269, 276, 280/4, 95 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 października 2007 roku do 24 października 2007 roku w siedzibie Urzędu Gminy Gniewino. W dniu 5 października 2007 roku odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu.
Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku) spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

generalny projektant: mgr inż. arch. Halina Ostrouch-Szadziul
POIU nr G-052/2002
zespół projektowy: mgr inż. arch. Michał Szatybełko
POIU nr G-177/2004
mgr inż. arch. Michał Peszkowski
POIU nr G-185/2004
mgr Bogusław Grechuta

Z A Ł Ą C Z N I K N R 2

DO UCHWAŁY NR XXII/189/2008
R A D Y G M I N Y G N I E W I N O
Z DNIA 7 lutego 2008 r.
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBRĘB GEODEZYJNY GNIEWINO GM. GNIEWINO DLA TERENÓW DZIAŁEK O NUMERACH EWID. 269, 276, 280/4, 95 Z PRZEZNACZENIEM POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z USŁUGAMI NIEUCIĄŻLIWYMI

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Gniewino, gm. Gniewino dla terenów działek o numerach ewid. 269, 276, 280/4, 95 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Z A Ł Ą C Z N I K N R 3

DO UCHWAŁY NR XXII/189/2008

R A D Y G M I N Y G N I E W I N O

Z DNIA 7 lutego 2008 r.

W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBRĘB GEODEZYJNY GNIEWINO GM. GNIEWINO DLA TERENÓW DZIAŁEK O NUMERACH EWID. 269, 276, 280/4, 95 Z PRZEZNACZENIEM POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z USŁUGAMI NIEUCIĄŻLIWYMI

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

BUDOWA DRÓG, URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH, INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1. Ulica dojazdowa do cmentarza – karta terenu nr 5.KDD, długości – ok. 160m
   - realizacja na zasadach obowiązujących w Gminie Gniewino.
2. Infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie
   - realizacja na zasadach umowy pomiędzy Gminą oraz inwestorem lub inwestorami.