DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 4 czerwca 2016 r.

Poz. 2074

UCHWAŁA NR XXII/155/2016
RADY GMINY GNIEWINO

z dnia 12 kwietnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenów położonych w obrębie geodezyjnym Salinko, gmina Gniewino.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 717, 1777, 1830, 1890) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515[1)]), Rada Gminy Gniewino uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewino" (uchwalonego Uchwałą Nr 26/III/2002 Rady Gminy Gniewino z dnia 30 grudnia 2002 r.), Rada Gminy Gniewino uchwala zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenów położonych w obrębie geodezyjnym Salinko, gmina Gniewino, zwane dalej „planem", obejmujące obszar o łącznej powierzchni ~4,5 ha, jak na rysunkach planu (załączniki nr: 1A, 1B).

2. Plan stanowi zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Salinko w gminie Gniewino, zatwierdzonego Uchwałą Nr 102/XVII/2003 Rady Gminy Gniewino z dnia 7 października 2003 roku.

§ 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, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

2) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni oraz części podziemnych obiektów budowlanych;

3) zabudowa – budynki;

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

5) zagospodarowanie tymczasowe – zagospodarowanie nowe, inne niż ustalone w planie w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

6) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych.

[1)] Dz.U. z 2013r. poz. Nr 594 i poz. Nr 1318, Dz.U. z 2014r. poz. Nr 379 i poz. Nr 1072, Dz.U. z 2015r. poz. Nr 1045

§ 3. Oznaczenie literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

1. **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej. W terenie MN/U dopuszcza się:

1) zabudowę jednorodzinną;

2) usługi z wyłączeniem:

a) rzemiosła produkcyjnego,

b) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

c) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100m^2 każda,

d) baz,

e) składów,

f) magazynów,

g) hurtowni.

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

1) budynek jednorodzinny: minimum 2mp na mieszkanie;

2) usługi handlu: minimum 1mp oraz minimum 1mp na 5 zatrudnionych;

3) gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary, pizzerie, itp.): minimum 2mp na 10 miejsc konsumpcyjnych oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych;

4) usługi zdrowia, biura, pracownie, kancelarie, gabinety: minimum 2mp oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych;

5) hotele, motele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe: minimum 1mp na pokój noclegowy.

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

3. Ustala się następujące wskaźniki do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk): dla funkcji, które wymagają powyżej 3mp: minimum 1mpk.

§ 5. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących sieciową infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych, wydzieleń stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, a także wydzieleń powstałych na skutek decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na dwa tereny oznaczone symbolami: A1, B1, jak na rysunkach planu.

2. Ustalenia szczegółowe planu zawarte są w poszczególnych kartach terenu.

§ 7. KARTA TERENU ZMIAN DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SALINKO, GMINA GNIEWINO.

1. **NUMER TERENU: A1.**

2. **POWIERZCHNIA:** 3,27ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENU:MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** istniejące zainwestowanie (w tym istniejąca prowadzona działalność gospodarcza), dla którego dopuszcza się remonty, przebudowy; w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy dostosować do wskaźników i gabarytów zabudowy ustalonych dla terenu.

5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni reklamy powyżej 2,2 m²;

2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych;

3) stosuje się zasady zawarte w ust. 6, ust. 8.

6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu (załącznik 1A),

b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,6;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

6) poziom posadzki parteru nad terenem – maksymalnie 0,5m;

7) kształt dachu – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni;

8) formy zabudowy – wolnostojące;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;

10) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy o barwie cegły, brązu lub szarości;

11) szerokość dojazdów do minimum pięciu działek: minimalnie 8 m.

7. **ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – minimum 1000 m²;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych;

2) obszary o spadkach powyżej 15% potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi; na obszarach potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi ustala się konieczność sporządzenia dokumentacji geotechnicznej i/lub geologiczno-inżynierskiej, obejmującej zagadnienia stateczności zbocza; w projekcie budowlanym przewidzieć sposób zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi ziemi;

3) realizacja zabudowy nie może skutkować zmianą stosunków wodnych w granicach istniejącego torfowiska.

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:** teren znajduje się w Choczewsko-Salińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – 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:**

1) dostępność drogowa – od ciągów komunikacyjnych spoza granic planu;

2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4;

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

1) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych;

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

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

§ 8. KARTA TERENU ZMIAN DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SALINKO, GMINA GNIEWINO.

1. **1. NUMER TERENU: B1.**

2. **POWIERZCHNIA:** 1,27 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENU:MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.

5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni reklamy powyżej 2,2 m²;

2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych.

3) stosuje się zasady zawarte w ust. 6, ust. 8.

6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu (załącznik 1B),

b) pozostałe, w tym od granicy lasu (poza granicami planu) – zgodnie z przepisami.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;

4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

6) poziom posadzki parteru nad terenem – maksymalnie 0,5 m;

7) kształt dachu – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni;

8) formy zabudowy – wolnostojące;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m^2;

10) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy o barwie cegły, brązu lub szarości.

7. **ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – minimum 3000 m^2;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych;

2) obszary o spadkach powyżej 15% potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi; na obszarach potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi ustala się konieczność sporządzenia dokumentacji geotechnicznej i/lub geologiczno-inżynierskiej, obejmującej zagadnienia stateczności zbocza;

w projekcie budowlanym przewidzieć sposób zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi ziemi.

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:** teren znajduje się w Choczewsko-Salińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – 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:**

1) dostępność drogowa – od ciągów komunikacyjnych spoza granic planu;

2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4;

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

1) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych;

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

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

§ 9. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

1) część graficzna – rysunki planu w skali 1:1000 (załączniki nr: 1A, 1B);

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).

§ 10. 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.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Gniewino

Judyta Smulewicz