DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27 czerwca 2016 r.

Poz. 2300

UCHWAŁA NR XXIV/176/2016
RADY GMINY GNIEWINO

z dnia 25 maja 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Gniewino, gmina Gniewino.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 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 2016 r. poz. 446),

Rada Gminy Gniewino uchwala, co następuje:

§ 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 2002r.), Rada Gminy Gniewino uchwala zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Gniewino, gmina Gniewino, zwane dalej „planem", obejmujące obszar o powierzchni ~5ha, jak na rysunku planu (załącznik nr 1).

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej, chyba, że ustalenia w odpowiedniej karcie terenu stanowią inaczej;
2) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m 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;
7) stan istniejący – stan w momencie uchwalenia planu.

§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenu użyte w niniejszym planie:

1. **U,MN** – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W terenie U, MN dopuszcza się:

1) usługi z wyłączeniem:

a) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 każda,

b) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

c) baz,

d) składów,

e) magazynów.

2) zabudowę jednorodzinną.

2. **R,RM,RU** – teren rolniczy, zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

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

1) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 40 m²: minimum 1 mp;

2) pozostałe usługi: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej lub minimum

1 mp na każdego zatrudnionego;

3) budynek mieszkalny: minimum 2 mp na mieszkanie.

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

3 mp: minimum 1 mpk.

§ 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 dwa tereny oznaczone cyframi 1-2;

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w kartach terenów w: § 7, § 8.

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

1. **NUMER TERENU: 1.**

2. **POWIERZCHNIA:** 2,80 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENU:U,MN** – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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 stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;

2) 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,

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:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – 50%;

b) dla pozostałej zabudowy – 30%.

4) intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimalna: 0, maksymalna: 0,5;

b) dla pozostałej zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,9.

5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice);

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

7) kształt dachu:

a) dla usług handlu – dwuspadowy lub wielospadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni, płaski,

b) dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy lub wielospadowy, z dopuszczeniem naczółków,

o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni;

8) formy zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojące, bliźniacze,

b) dla pozostałej zabudowy – dowolne.

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m^2;

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

11) szerokość dojazdów do działek budowlanych – minimum: 8 m.

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

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – minimum 1200 m^2;

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

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu

w środowisku ustalony w przepisach odrębnych

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 położony w sąsiedztwie terenów kolejowych poza wschodnią granicą planu – zagospodarowanie obszaru wzdłuż terenów kolejowych 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:

a) do istniejących działek – od ulicy spoza północnej granicy planu; dopuszcza się możliwość dojazdu do terenu 2.R,RM,RU;

b) do nowo wydzielanych działek – poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną zapewniającą dostęp do ulicy spoza północnej granicy 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:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

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

1. **NUMER TERENU: 2.**

2. **POWIERZCHNIA:** 2,45 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENU:R,RM,RU** – teren rolniczy, zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, 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 stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;

2) zakaz lokalizacji reklam;

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,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;

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

4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,5;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9 m, (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),

b) dla garaży wolnostojących – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 6 m,

c) dla pozostałych – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12 m.

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

7) kształt dachu – dwuspadowy lub wielospadowy, 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;

11) szerokość dojazdów do działek budowlanych – minimum: 8 m;

12) maksymalna ilość budynków mieszkalnych na działce: 2.

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:** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych

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 położony w sąsiedztwie terenów kolejowych poza wschodnią granicą planu – zagospodarowanie obszaru wzdłuż terenów kolejowych 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 – poprzez teren 1.U,MN;

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:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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 – rysunek planu w skali 1:1000 (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).

§ 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. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc przepisy uchwał:

1) Nr VI/44/2011 Rady Gminy Gniewino z dnia 9 marca 2011 roku w sprawie uchwalenia zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego cały obszar wsi Gniewino

w obrębie geodezyjnym Gniewino;

2) Nr 99/XVII/2003 Rady Gminy Gniewino z dnia 7 października 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniewino obejmującego cały obszar wsi Gniewino w obrębie geodezyjnym Gniewino.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Gniewino

Judyta Smulewicz