DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 24 sierpnia 2023 r.

Poz. 3932

Podpisany przez:
Ewa Kuczyńska
Data: 2023-08-24 15:40:21

UCHWAŁA NR XLIX/408/2023
RADY GMINY GNIEWINO

z dnia 28 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Pomorskiej we wsi Gniewino, gmina Gniewino.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2023 r. poz. 977) 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewino" (uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/236/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. wraz z uchwałą Nr XLII/342/2022 z dnia 29 listopada 2022 r.), Rada Gminy Gniewino uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Pomorskiej we wsi Gniewino, gmina Gniewino, zwany dalej „planem", obejmujący obszar o powierzchni 2,53 ha, określony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w §3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń (w tym m.in.: place zabaw, boiska, urządzenia sportu i rekreacji), ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej – o parametrach dowolnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. O ile ustalenia szczegółowe w poszczególnych kartach terenu oraz przepisy odrębne nie stanowią inaczej, linia nie dotyczy:

   a) balkonów, wykuszy, loggii, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, termoizolacji, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m,

   b) gzymsów, okapów, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,7 m,

   c) podziemnych części obiektów budowlanych.

7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci maksymalnie 15 stopni;

8) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej oraz cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki, itp.;

9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;

10) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w chwili uchwalenia planu;

11) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki;

12) zagospodarowaniu tymczasowym – należy przez to rozumieć zagospodarowanie inne niż docelowe – niezgodne z ustaleniami planu w zakresie: przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone, powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe nie stanowią zagospodarowania tymczasowego;

13) charakterze budynku – należy przez to rozumieć zespół następujących cech budynku: historyczna bryła budynku, historyczna forma architektoniczna, historyczny detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych wraz z podziałami stolarki), historyczna dyspozycja ścian zewnętrznych, historyczny materiał, historyczna kolorystyka;

14) bryle budynku – należy przez to rozumieć zespół następujących cech budynku:

a) typ zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu,

b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny, kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,

c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony.

§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące symbolu klasy przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

1) **UR-CC** – teren usług kultu religijnego lub cmentarza czynnego;

2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
W terenie **MN-U** dopuszcza się:

a) usługi z wyłączeniem:

1. szpitali,

2. usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 każda,

b) zabudowę jednorodzinną,

c) mieszkanie w zabudowie usługowej.

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

1) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkania w zabudowie usługowej: minimum 2 mp na mieszkanie;

2) hotele, motele, pensjonaty: minimum 1 mp na pokój noclegowy oraz minimum 1 mp na 5 zatrudnionych;

3) usługi handlu: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych;

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

5) usługi zdrowia i opieki społecznej, biura, gabinety, kancelarie, pracownie, poczty, banki: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej oraz minimum 2 mp na 10 zatrudnionych;

6) szkoły podstawowe, gimnazja, licea: minimum 1 mp na pomieszczenie do nauczania;

7) przedszkola, świetlice: minimum 2 mp na oddział;

8) kościoły, cmentarze: minimum 0 mp;

9) baseny pływackie, siłownie: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych;

10) korty tenisowe: minimum 2 mp na kort;

11) place zabaw dla dzieci: minimum 0 mp;

12) pozaszkolne boiska do piłki nożnej (otwarte i w hali): minimum 6 mp na boisko;

13) pozaszkolne korty tenisowe, boiska do koszykówki, siatkówki, itp. (otwarte i w hali): minimum 2 mp na kort/boisko;

14) pozostałe pozaszkolne obiekty sportu i rekreacji: minimum 1mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;

15) obiekty, o których mowa w pkt: 12-14 realizowane w obrębie szkół stopnia podstawowego oraz ponadpodstawowego – minimum 0 mp;

16) budynki zamieszkania zbiorowego – inne niż wymienione w pkt 2 (np. bursy, internaty, domy zakonne) – minimum 1 mp oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych.

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):

1) dla inwestycji, o których mowa w ust. 1 pkt: 1, 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkań w zabudowie usługowej, kortów tenisowych, boisk: minimum 0 mpk;

2) dla pozostałych funkcji: minimum 1mpk.

4. Dla przebudowy w istniejącej zabudowie dopuszcza się istniejącą liczbę miejsc postojowych na terenie inwestycji, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 5. 1. Ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących sieciową infrastrukturę techniczną, wydzielonych ciągów komunikacyjnych, wydzieleń stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, wydzieleń korygujących, wydzieleń na potrzeby realizacji działań administracji publicznej, a także wydzieleń powstałych na skutek inwestycji realizowanych na podstawie przepisów odrębnych.

2. Dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy jak na rysunku planu – chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

3. W strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gniewino – jak na rysunku planu – dla działek budowlanych graniczących z ulicą zlokalizowaną poza północną granicą planu (istniejąca ul. Pomorska) ustala się zakaz lokalizacji nowych garaży w obszarach ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości mniejszej niż 15 m od pasa drogi graniczącego z północną granicą planu.

4. Dopuszcza się istniejące przeznaczenie, zagospodarowanie (w tym m.in. istniejącą prowadzoną działalność gospodarczą) i zainwestowanie (w tym m.in. istniejące dachy, istniejące rzuty poziome budynków, istniejące wysokości, formy zabudowy, oraz liczba kondygnacji budynków), w tym prowadzenie wszelkich robót budowlanych – w tym budowy nowych obiektów budowlanych – na istniejącej nieruchomości, dla których dopuszcza się również:

a) odbudowy, rozbudowy, nadbudowy – pod warunkiem dostosowania nowych elementów zabudowy oraz zagospodarowania terenu do ustalonych w karcie wskaźników i gabarytów zabudowy za wyjątkiem ustaleń dotyczących kształtu rzutów poziomych budynków,

b) remonty, przebudowy,

c) inne wynikające z istniejącego przeznaczenia zasady dotyczące infrastruktury technicznej w zakresie, o którym mowa w ust. 13, pkt: 2)-9) poszczególnych kart terenów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Dopuszcza się – z zastrzeżeniem ust. 4 oraz przepisów odrębnych – budowle o wysokości maksymalnej 12 m.

§ 6. 1. Projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi odrębnymi przepisami.

2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej, tzn. obszar planu winien być objęty zasięgiem akustycznym syreny alarmowej, włączonej do scentralizowanego, radiowego systemu alarmowego dla wsi Gniewino.

§ 7. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny oznaczone kolejnymi numerami od 1 do 2 – jak na rysunkach planu.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w poszczególnych kartach terenu.

§ 8. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. POMORSKIEJ WE WSI GNIEWINO, GMINA GNIEWINO:

1. **NUMER TERENU: 1.**

2. **POWIERZCHNIA:** 0,46 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENU: UR-CC** – teren usług kultu religijnego lub cmentarza czynnego, z maksymalnym udziałem cmentarza w obszarze ograniczonym linią wewnętrznego podziału „a”.

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 5 ust. 4.

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

1) stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9;

2) ustala się kolorystykę elewacji projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne – z wykluczeniem jaskrawych barw;

3) w strefie, o której mowa w ust. 9 pkt 1 dopuszcza się stosowanie wyłącznie tradycyjnych materiałów elewacyjnych – cegła, drewno, tynk; dopuszcza się stosowanie kamienia w partii cokołowej dla tynku dopuszcza się wyłącznie odcienie złamanej bieli, jasnej szarości, beżu;

4) dla dachów o kątach nachylenia połaci 40-45 stopni ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy o barwie cegły; dla dachów o kątach nachylenia połaci 22-25 stopni oraz dachów, o których mowa w ust. 4 dopuszcza się kolorystykę materiałów naturalnych pokryć dachowych, takich jak drewno oraz papa – z wykluczeniem jaskrawych barw.

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

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;

4) intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,4;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynku kościoła, o którym mowa w ust. 9 pkt 2 – minimalna: jak w stanie istniejącym, maksymalna: jak w stanie istniejącym,

b) dla pozostałej zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12 m;

6) geometria dachu:

a) dla istniejącego budynku kościoła, o którym mowa w ust. 9 pkt 2 – jak w stanie istniejącym,

b) dla pozostałej zabudowy – z uwzględnieniem ust. 4 – dwuspadowy lub naczółkowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni; dopuszcza się ponadto dach dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m;

7) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy – dowolne;

8) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji.

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

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

9. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) teren położony – jak na rysunku planu – w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gniewino, dla którego ustala się:

a) zachowanie istniejącego starodrzewia, w tym drzewa do zachowania – jak na rysunku planu, w tym z uwzględnieniem ust. 11; dopuszcza się cięcia pielęgnacyjne oraz wycinkę pojedynczych drzew niezbędną do realizacji celu publicznego oraz w przypadku zagrożenia życia lub mienia; ustala się zasadę rekompensacji wycinanych drzew gatunkami drzew tożsamych z wycinanymi lub z gatunków drzew szlachetnych, długowiecznych (lipa, dąb itp.),

b) realizację ścian zewnętrznych projektowanych budynków prostopadle (z tolerancją ±5 stopni) lub równolegle (z tolerancją ±5 stopni) do osi drogi publicznej, od której odbywa się wjazd na działkę lub w nawiązaniu do historycznej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie – z uwzględnieniem § 2 pkt 13;

2) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – kościół pw. św. Józefa Robotnika (istniejąca działka nr: 368, obr. Gniewino), cmentarz przykościelny katolicki (dawny ewangelicki) (istniejąca działka nr: 368, obr. Gniewino) ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu; do wszelkich zmian w obrębie elementów chronionych, o których mowa w §2 pkt 13 zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisom z zakresu prawa budowlanego; ustala się zakaz tynkowania i ocieplania od zewnątrz ceglanych, kamiennych murów.

10. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

1) tymczasowe obiekty usługowe – wyklucza się;

2) urządzenia techniczne – dopuszcza się;

3) zieleń – dopuszcza się.

11. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:**

1) pomniki przyrody: a-i (7 lip drobnolistnych i 2 klony zwyczajne) – jak na rysunku planu o orientacyjnej lokalizacji – zagospodarowanie wokół pomnika zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren – jak na rysunku planu – znajduje się w obszarze wyznaczonym linią oznaczającą odległość minimalną 50 metrów cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego bądź przechowującego artykuły żywności oraz studni – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

13. **ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa – od sąsiadujących z terenem dróg, w tym poprzez sąsiadujące tereny; dopuszcza się dojazd do sąsiednich terenów;

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

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

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

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

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. **USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI:** nie dotyczy.

16. **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWYCH ORAZ TERENÓW SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH:** nie dotyczy.

17. **STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 30%.

18. **ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO:**nie ustala się.

§ 9. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. POMORSKIEJ WE WSI GNIEWINO, GMINA GNIEWINO:

1. **NUMER TERENU: 2.**

2. **POWIERZCHNIA:** 2,07 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENU: MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 5 ust. 4.

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

1) stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9;

2) ustala się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne – z wykluczeniem jaskrawych barw;

3) w strefie, o której mowa w ust. 9 pkt 1 dopuszcza się stosowanie wyłącznie tradycyjnych materiałów elewacyjnych – cegła, drewno, tynk; dopuszcza się stosowanie kamienia w partii cokołowej dla tynku dopuszcza się wyłącznie odcienie złamanej bieli, jasnej szarości, beżu;

4) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy o barwie cegły; dla dachów o kątach nachylenia połaci 22-25 stopni dopuszcza się kolorystykę materiałów naturalnych pokryć dachowych, takich jak drewno oraz papa – z wykluczeniem jaskrawych barw.

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

1) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

a) w obszarze wydzielenia wewnętrznego „a” dopuszcza się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,

b) na pozostałym obszarze:

1. dla zabudowy wolnostojącej: 25%,

2. dla zabudowy bliźniaczej: 35%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

4) intensywność zabudowy działki:

a) dla zabudowy wolnostojącej – minimalna: 0, maksymalna: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,75,

b) dla zabudowy bliźniaczej – minimalna: 0, maksymalna: 1,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,05;

5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice);

6) geometria dachu – dwuspadowy lub naczółkowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni; dopuszcza się ponadto dach dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m; dla garaży oraz budynków gospodarczych o wysokości maksymalnej 4,5 m dopuszcza się dachy płaskie; dopuszcza się geometrie dachów zgodne z istniejącymi dachami na obszarze inwestycji;

7) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku mieszkalnego – maksymalnie 0,6 m;

8) formy zabudowy – dopuszcza się: wolnostojące, bliźniacze;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej: 500 m^2,

b) dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m^2;

10) inne gabaryty obiektów i parametry zabudowy:

a) dopuszcza się wyłącznie prostokątny rzut poziomy budynku (z wykluczeniem kwadratu) lub budynek o rzucie poziomym w kształcie litery „L”,

b) ustala się stosowanie okapów dla dachów stromych o wysięgu 0,4-0,7 m;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji.

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

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 9;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

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

1) wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

2) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

9. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) teren w części położony – jak na rysunku planu – w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Gniewino, dla której ustala się:

   a) zachowanie istniejącego starodrzewia; dopuszcza się cięcia pielęgnacyjne oraz wycinkę pojedynczych drzew niezbędną do realizacji celu publicznego oraz w przypadku zagrożenia życia lub mienia; ustala się zasadę rekompensacji wycinanych drzew gatunkami drzew tożsamych z wycinanymi lub z gatunków drzew szlachetnych, długowiecznych (lipa, dąb itp.),

   b) realizację ścian zewnętrznych projektowanych budynków prostopadle (z tolerancją ±5 stopni) lub równolegle (z tolerancją ±5 stopni) do osi drogi publicznej, od której odbywa się wjazd na działkę lub w nawiązaniu do historycznej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie – z uwzględnieniem § 2 pkt 13;

2) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:

   a) budynek gospodarczy – magazyn (istniejąca działka 366, obr. Gniewino) ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu; do wszelkich zmian w obrębie elementów chronionych, o których mowa w §2 pkt 13 zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisom z zakresu prawa budowlanego; ustala się zakaz tynkowania i ocieplania od zewnątrz ceglanych i kamiennych elewacji; ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna być odtworzeniowa względem historycznej, tzn. powinna powtarzać kształt otworu okiennego i drzwiowego, podziały oraz materiały;

3) historyczne podziały własnościowe do zachowania – jak na rysunku planu.

10. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

11. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:** teren – jak na rysunku planu – w części znajduje się w obszarze wyznaczonym linią oznaczającą odległość minimalną 50 metrów cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego bądź przechowującego artykuły żywności oraz studni – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** zgodnie z § 5 ust. 2.

13. **ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa – od sąsiadujących z terenem dróg, w tym poprzez sąsiadujące tereny; dopuszcza się dojazd do sąsiednich terenów;

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;

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

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

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

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 5: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.

14. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. **USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI:** nie dotyczy.

16. **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWYCH ORAZ TERENÓW SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH:** nie dotyczy.

17. **STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 30%.

18. **ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO:**nie ustala się.

§ 10. 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);

4) dane przestrzenne tworzone dla planu (załącznik nr 4).

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

Przewodnicząca Rady Gminy

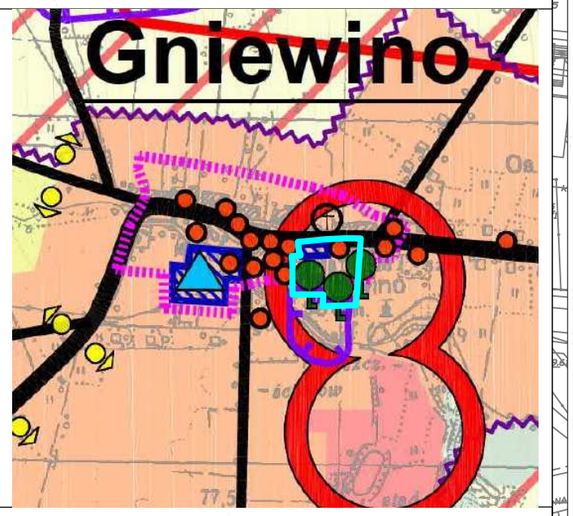
Judyta Smulewicz

GMINA GNIEWINO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. POMORSKIEJ WE WSI GNIEWINO, GMINA GNIEWINO

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLIX/408/2023
RADY GMINY GNIEWINO
Z DNIA 28 CZERWCA 2023 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GNIEWINO



granica obszaru objętego planem

LEGENDA
USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- a a a — OBSZAR WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO "a"
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
- OZNACZENIE LITEROWE - SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU

1UR-CC

- UR-CC — TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO LUB CMENTARZA CZYNNEGO
- MN-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- a — POMNIK PRZYRODY
- DRZEWO DO ZACHOWANIA
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO WSI GNIEWINO
- BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- HISTORYCZNY PODZIAŁ WŁASNOŚCIOWY DO ZACHOWANIA
- LINIA OZNACZAJĄCA ODLEGŁOŚĆ MINIMALNĄ 50 m CMENTARZA (teren 1UR-CC) OD ZABUDOWAŃ MIESZKALNYCH, ZAKŁADÓW ŻYWIENIA ZBIOROWEGO BĄDŹ PRZECHOWUJĄCEGO ARTYKUŁY ŻYWNOŚCI ORAZ STUDNI



GMINA GNIEWINO
ul. Pomorska 8
84-254 GNIEWINO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. POMORSKIEJ WE WSI GNIEWINO, GMINA GNIEWINO

	RYSUNEK PLANU	
OPRACOWANIE	M-PRO MICHAŁ SZATYBEŁKO mgr inż. arch. Michał Szatybełko dawna Północna Okręgowa Izba Urbanistów w Gdańsku nr G-177/2004	
CZERWIEC 2023 R.	SKALA 1:1000	

0 — 100 m

Informacja o układzie współrzędnych zgodna z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych:
układ współrzędnych 2000, strefa 6.
Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Wejherowie, ul. 3 Maja 4, 84-200 Wejherowo

PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO W DNIACH OD 28 KWIETNIA 2023 R. DO 19 MAJA 2023 R.

OZNACZENIA

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM - GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY GNIEWINO
- FRAGMENTY GRANIC ADMINISTRACYJNYCH GMIN SĄSIEDNICH
- GRANICE OBRĘBÓW
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH (OBSZARY)

GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)
- **1.MN/U** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- **2.U** - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- **3.P/U** - TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- **4.R/E** - TEREN ROLNICZY, OBSZAR ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 100KW
- **5.R** - TEREN ROLNICZY
- **6.RZ** - TEREN ROLNICZY Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- **7.** - TEREN URZĄDZEŃ OBSŁUGI GMINY
  OŚ - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
  PSZOK - PUNKT SELEKTYWNEJ ZBIÓRKI ODPADÓW KOMUNALNYCH
  GPZ - GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- **8.PG** - TEREN GÓRNICZY
- **9.Z** - TEREN ZIELENI
- **10.ZL** - LAS
- **11.E** - OBSZAR ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 KW *
- WODY ŚRÓDLĄDOWE
- MIEJSCE KONCENTRACJI USŁUG PUBLICZNYCH

PRZYRODA - W TYM USTALONE FORMY OCHRONY
- OBSZAR NATURA 2000
- REZERWAT PRZYRODY
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- POMNIK PRZYRODY
- KORYTARZ EKOLOGICZNY PRADOLINY REDY-ŁEBY RANGI REGIONALNEJ
- KORYTARZ EKOLOGICZNY RANGI SUBREGIONALNEJ
- OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI 1% - RAZ NA 100 LAT ORAZ 10% - RAZ NA 10 LAT
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI WYNOSI 0,2% - RAZ NA 500 LAT
- OBSZAR GÓRNICZY
- OBSZAR UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW - STREFA W.I
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO - STREFA W.II
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO - STREFA W.III
- OBIEKT/OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT/OBSZAR WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- PUNKT WIDOKOWY
- CIĄG WIDOKOWY
- ISTNIEJĄCY HISTORYCZNY CMENTARZ

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- ISTNIEJĄCE UJĘCIE WODY PITNEJ
- ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA NN400kV
- ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA WN110kV
- PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA WN110kV
- PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA NN400kV*
- ISTNIEJĄCA ELEKTROWNIA WODNA ZARNOWIEC
- PROJEKTOWANA LOKALIZACJA ELEKTROWNI JĄDROWEJ
- PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WIC DN700/500
- TEREN POD ROZBUDOWĘ ZBIORNIKA WODNEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ
- ISTNIEJĄCE TURBINY WIATROWE
- STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ISTNIEJĄCYCH I PROJEKTOWANYCH URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 100KW

KOMUNIKACJA
- ULICA GŁÓWNA
- ULICA ZBIORCZA
- ULICA LOKALNA
- ULICA PROJEKTOWANA
- LINIA KOLEJOWA
- TRASA ROWEROWA - TURYSTYCZNY SZLAK KASZUB PÓŁNOCNYCH
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ FRAGMENTÓW STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GNIEWINO (ZMIANA NR 1)

*OZNACZENIA NIEPODLEGAJĄCE ZMIANIE, ZUKAZP GMINY GNIEWINO (ZMIANA NR1)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/408/2023

Rady Gminy Gniewino

z dnia 28 czerwca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Pomorskiej we wsi Gniewino, gmina Gniewino w ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/408/2023

Rady Gminy Gniewino

z dnia 28 czerwca 2023 r.

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

W obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Pomorskiej we wsi Gniewino, gmina Gniewino nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych należących do zadań własnych gminy. Realizacja nowej infrastruktury technicznej na zasadach obowiązujących w gminie Gniewino

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/408/2023
Rady Gminy Gniewino
z dnia 28 czerwca 2023 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę