



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 26 marca 2013 r.

Poz. 1549

### UCHWAŁA NR XXXVI/275/2013 RADY GMINY GNIEWINO

z dnia 8 lutego 2013 r.

#### **w sprawie w sprawie uchwalenia zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenów położonych w obrębie geodezyjnym Nadole, gmina Gniewino**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.),

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 2002r.), Rada Gminy Gniewino uchwala zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenów położonych w obrębie geodezyjnym Nadole, gmina Gniewino, zwane dalej „planem”, obejmujące obszar o powierzchni ~5ha, jak na rysunku planu.

2. Plan stanowi jednocześnie zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nadole w gminie Gniewino, zatwierdzonego Uchwałą Nr 413/LXVIII/2006 Rady Gminy Gniewino z dnia

10 października 2006 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 80 z dnia

18 kwietnia 2007r., poz. 1192.

**§ 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 (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej),
- 2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany),
- 3) powierzchnia całkowita budynku – suma powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle nie mniej niż 1,9m, 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,

- 4) 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, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5m oraz części podziemnych obiektów budowlanych,
- 5) zabudowa – budynki,
- 6) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekі naturalne, kanały, rowy i drenaże,
- 7) zagospodarowanie tymczasowe– zagospodarowanie nowe, 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 zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.
- 8) powierzchnia biologicznie czynna– teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

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

W terenie MN,U dopuszcza się:

- a) zabudowę jednorodzinną,
- b) biura, pracownie, kancelarie, gabinety – mieszczące się wyłącznie w lokalach użytkowych do 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- c) hotele, motele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe,
- d) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup> każda,
- e) usługi gastronomii.

- 2) **KDW** – teren ulicy wewnętrznej.

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

§ 5. Ustalane w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydziełów geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, a także ciągów komunikacyjnych.

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 tereny oznaczone kolejnymi cyframi od 1 do 3.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w poszczególnych kartach terenów.

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

1. NUMER TERENU: 1

2. POWIERZCHNIA: 4,89ha

**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,
- 2) dopuszcza się szyldy o maksymalnej łącznej powierzchni  $2\text{m}^2$  na działkę,
- 3) stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9,
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych

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

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,
  - b) pozostałe – w tym od granicy lasu (poza zachodnią granicą planu) – zgodnie z przepisami,
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 50%,
- 4) intensywność zabudowy terenu – minimalna: 0, maksymalna: 0,5,
- 5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m  
(maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),
- 6) formy zabudowy – wolnostojące,
- 7) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie 0,5m,
- 8) kształt dachu – dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:  $1000\text{m}^2$ ,
- 10) ilość budynków mieszkalnych na działce: maksymalnie 1,
- 11) należy stosować formy architektoniczne nawiązujące do tradycji budowlanej regionu Pasa Nadmorskiego Kaszub Północnych

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

- 1) szerokość frontu działki – dowolna,
- 2) powierzchnia działki – minimum  $1000\text{m}^2$
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny

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

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową,
- 2) wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,
- 3) teren potencjalnie zagrożony 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:**

- 1) strefy ochrony dóbr kultury – teren w części objęty strefą ochrony archeologicznej, jak na rysunku planu,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – nie dotyczy,

3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – wszelkie działania inwestycyjne (w tym prace ziemne) w strefie ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 1), należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku

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

**11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** nie ustala się

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

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

1) dostępność drogowa:

a) od ulicy Kaszubskiej wyłącznie poprzez zjazdy w terenach: 2.KDW, 3.KDW,

b) spoza południowej i południowo-wschodniej 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:**

do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi

**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 NADOLE, GMINA GNIEWINO**

**1. NUMER TERENU:** 2

**2. POWIERZCHNIA:** 0,01ha

**3. KLASA DROGI:** KDW – ulica wewnętrzna

**4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,

2) przekrój – dowolny,

3) dostępność do terenów przyległych:

a) do terenu 1.MN,U – bez ograniczeń,

b) do ulicy Kaszubskiej – poprzez zjazd,

**5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM**

poprzez połączenie z ulicą Kaszubską (poza granicami planu)

**6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

- 1) strefy ochrony dóbr kultury – teren objęty strefą ochrony archeologicznej, jak na rysunku planu,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – nie dotyczy,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – wszelkie działania inwestycyjne (w tym prace ziemne) w strefie ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 1), należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku

**7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:** nie ustala się

**8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania

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

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

**11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:** nie ustala się.

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

**1. NUMER TERENU:** 3

**2. POWIERZCHNIA:** 0,01ha

**3. KLASA DROGI:** KDW – ulica wewnętrzna

**4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
- 2) przekrój – dowolny,
- 3) dostępność do terenów przyległych:
  - a) do terenu 1.MN,U – bez ograniczeń,
  - b) do ulicy Kaszubskiej – poprzez zjazd,

**5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM**

poprzez połączenie z ulicą Kaszubską (poza granicami planu)

**6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

- 1) strefy ochrony dóbr kultury – teren objęty strefą ochrony archeologicznej, jak na rysunku planu,
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – nie dotyczy,
- 3) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – wszelkie działania inwestycyjne (w tym prace ziemne) w strefie ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 1), należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku

**7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:** nie ustala się

**8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania

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

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

**11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** 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).

**§ 11.** Zobowiązuje się Wójta Gminy Gniewino do:

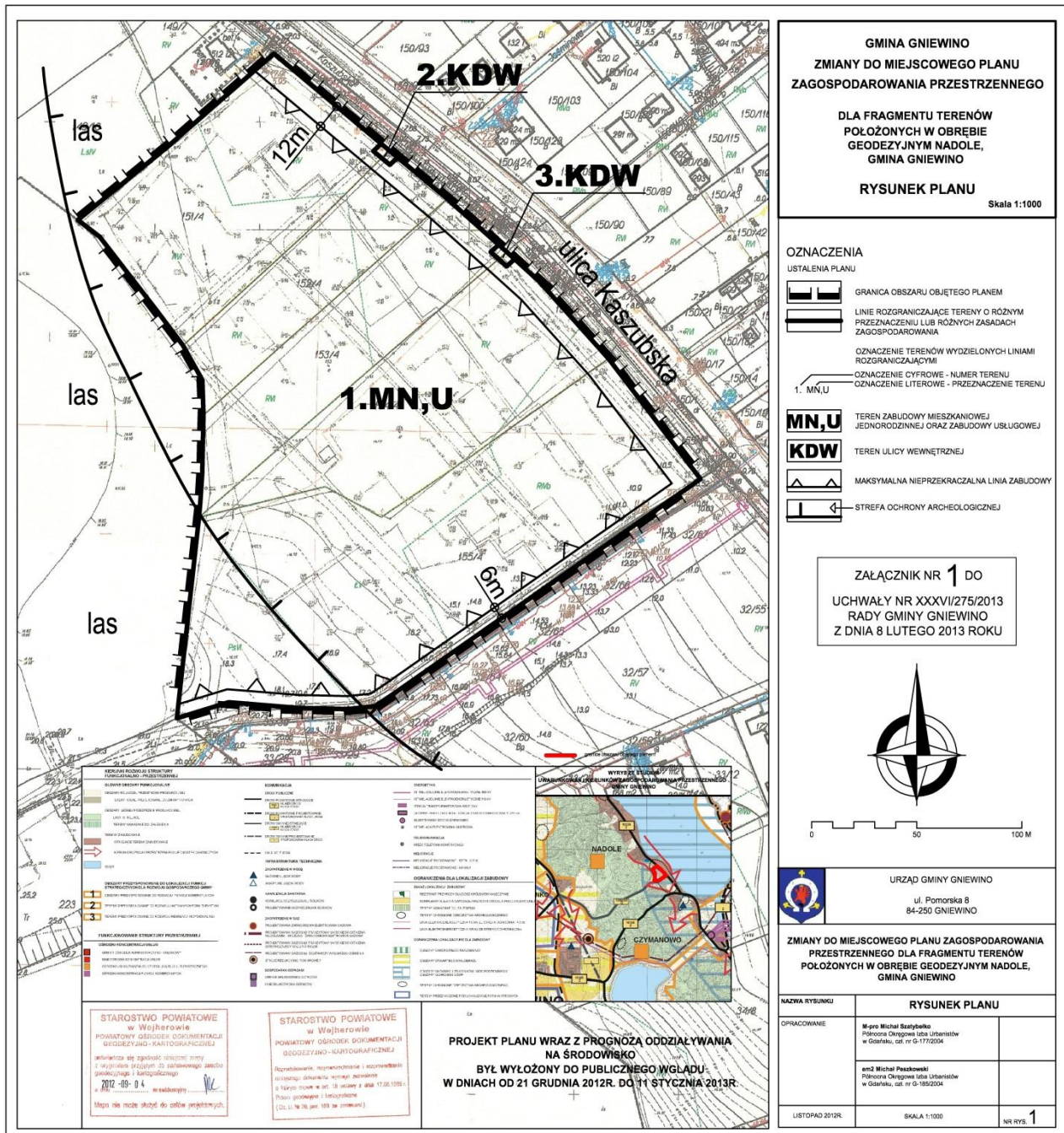
1. przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem,
2. publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Gminy Gniewino.

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Dietrich Krzebietke**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/275/2013  
Rady Gminy Gniewino  
z dnia 8 lutego 2013 r.





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/275/2013  
Rady Gminy Gniewino  
z dnia 08.02.2013 r.

### **ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Do projektu zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenów położonych w obrębie geodezyjnym Nadole, gmina Gniewino w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/275/2013  
Rady Gminy Gniewino  
z dnia 08.02.2013 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 w/w planu miejscowego nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.