



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 8 listopada 2023 r.

Poz. 4769

UCHWAŁA NR LI/422/2023 RADY GMINY GNIEWINO

z dnia 27 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Chynowie w gminie 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 2023 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.), Rada Gminy Gniewino uchwala, 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 późn. zm.), Rada Gminy Gniewino uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Chynowie w gminie Gniewino, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ~68,83 ha, jak na rysunku planu (załączniki nr: 1A, 1B, 1C).

§ 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, zbiorniki wodne, retencyjne, ciekі wodne, 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) 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, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m oraz pochylni, części podziemnych obiektów budowlanych;
- 3) zabudowa – budynki;
- 4) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekі 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;

- 8) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – dopuszcza się maksymalnie dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą).

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

1. **MN-U-PEF** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub elektrowni słonecznej. W terenie MN-U-PEF dopuszcza się:

- 1) zabudowę jednorodziną;
- 2) usługi z wyłączeniem:
 - a) składów,
 - b) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m² każda.
- 3) mieszkanie w zabudowie usługowej;
- 4) elektroenergetykę fotowoltaiczną – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy dowolnej, w tym przekraczającej 500 kW, wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

2. **PEF-RNR-RZ** – teren elektrowni słonecznej lub gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy związanej z rolnictwem. W terenie PEF-RNR-RZ dopuszcza się:

- 1) elektroenergetykę fotowoltaiczną – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy dowolnej, w tym przekraczającej 500 kW, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) grunty orne oraz uprawy,
- 3) zabudowę zagrodową,
- 4) produkcję w gospodarstwach rolnych hodowlanych, ogrodniczych.

3. **MW-U-PEF** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub elektrowni słonecznej. W terenie MW-U-PEF dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową do 6 mieszkań w budynku;
- 2) mieszkanie w zabudowie usługowej;
- 3) usługi z wyłączeniem:
 - a) składów,
 - b) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m² każda;
- 4) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 5) elektroenergetykę fotowoltaiczną – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy dowolnej, w tym przekraczającej 500 kW, wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

4. **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

5. **KDL** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej.

6. **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 4. 1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych, wydzielen stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości

przyległej, wydzielen dla których – niezależnie od ustaleń szczegółowych – sporządzi się koncepcję urbanistyczno-podziałową, wydzielen powstałych na skutek decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, a także wydzielen powstałych na skutek uchwalenia planu.

2. Dla zabudowy bliźniaczej w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, jak na rysunku planu.

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

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne (w tym w zabudowie zagrodowej), wielorodzinne, mieszkania w zabudowie usługowej, mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – minimum 1 mp na mieszkanie;
- 2) usługi turystyki (w tym: pensjonaty, dom wypoczynkowe, hotele, motele, ośrodki wypoczynkowe, wynajem pokoi, itp.) – minimum 1 mp na 5 zatrudnionych;
- 3) usługi handlu – minimum 1 mp na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży oraz minimum 1 mp na 5 zatrudnionych;
- 4) gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary, pizzerie, itp.) – minimum 1 mp na 10 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej dla miejsc konsumpcyjnych oraz minimum 1 mp na 5 zatrudnionych;
- 5) usługi kultury, zdrowia i opieki społecznej, biura, gabinety, kancelarie, pracownie, poczty, banki, rzemiosło usługowe – minimum 1 mp na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 5 zatrudnionych;
- 6) pozostałe usługi: minimum 1 mp na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 7) elektrownia słoneczna – minimum 0 mp.

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) na drogach publicznych, w strefach zamieszkania, w strefach ruchu – zgodnie z przepisami;
- 2) dla funkcji, które wymagają powyżej 5 mp: minimum 1 mpk.

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 6 terenów oznaczonych kolejnymi symbolami cyfrowymi od 1.1 do 1.2, od 2.1 do 2.3 oraz 3.1.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w poszczególnych kartach terenów.

§ 7. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM CHYNOWIE W GMINIE GNIWINO.

1. **NUMER TERENU:** 1.1

2. **POWIERZCHNIA:** 8,62 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENU:** MN-U-PEF – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub elektrowni słonecznej, 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:** stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8.

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

- 1) linie zabudowy:
 - a) 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 – 40%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,9; w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m;
- 6) geometria dachu – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-45 stopni;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 5 na terenie inwestycji;
- 9) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w odcieniach brązu, grafitu lub czerwieni.

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 lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) teren położony jest w korytarzu ekologicznym rangi regionalnej Pradoliny Redy-Łeby, dla którego ustala się realizację przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny;
- 2) 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 ODREBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony jest we fragmencie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 110 Pradolina Kaszubska, jak na rysunku planu – 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 – spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 1.2PEF-RNR-RZ;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie 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) urządzenia techniczne – dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub 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 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM CHYNOWIE W GMINIE GNIEWINO.

1. NUMER TERENU: 1.2

2. POWIERZCHNIA: 10,97 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: PEF-RNR-RZ – teren elektrowni słonecznej lub gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy związanej z rolnictwem, 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: stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

a) 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 – 50%;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9 m,

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

6) geometria dachu:

a) dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-45 stopni,

b) dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci maksymalnie 45 stopni; dopuszcza się dach płaski.

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – zgodnie z przepisami;

8) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 5 na terenie inwestycji;

9) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w odcieniach brązu, grafitu lub czerwieni;

10) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych w odległości mniejszej niż 17 m od osi planowanej napowietrznej dwutorowej linii energetycznej NN 2x400 kV, o której mowa w ust. 11 pkt 3).

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – zgodnie z przepisami;

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

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

1) teren położony jest w korytarzu ekologicznym rangi regionalnej Pradoliny Redy-Łeby, dla którego ustala się realizację przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny;

2) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, 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 ODREBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 110 Pradolina Kaszubska, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) planowana napowietrzna dwutorowa linia energetyczna NN 2x400 kV wraz ze strefą ochronną, jak na rysunku planu – 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 – poprzez teren 1.1MN-U-PEF;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie 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) urządzenia techniczne – dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub 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. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM CHYNOWIE W GMINIE GNIEWINO.

1. NUMER TERENU: 2.1

2. POWIERZCHNIA: 20,26 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MW-U-PEF – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub elektrowni słonecznej, 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: stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - b) pozostałe – w tym od lasu (poza granicami planu) – zgodnie z przepisami.
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na obszarze, o którym mowa w ust. 9 pkt 1): 25%,
 - b) na pozostałym obszarze: 30%.
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) na obszarze, o którym mowa w ust. 9 pkt 1) – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,5;
 - b) na pozostałym obszarze – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,75.
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na obszarze, o którym mowa w ust. 9 pkt 1) – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się piwnice),
 - b) na pozostałym obszarze – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 10,5m.
- 6) geometria dachu:
 - a) na obszarze, o którym mowa w ust. 9 pkt 1) – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, lub wielospadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30-45 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8m, maksymalnej – 1,8m;
 - b) na pozostałym obszarze – dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-45 stopni.
- 7) formy zabudowy – wolnostojące, bliźniacze;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 5 na terenie inwestycji;
- 10) ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w odcieniach brązu, grafitu lub czerwieni.

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 lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) zachowanie istniejących i wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych;
- 3) na terenach o spadkach powyżej 15% występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren objęty jest w części strefą ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Chynowie – jak na rysunku planu, dla której ustala się:
 - a) zasady ustalone w ust. 6,
 - b) kontynuację tradycji budowlanej wsi i regionu w zakresie kształtowania nowej zabudowy,
 - c) stosowanie w warstwie zewnętrznej budynków tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła ceramiczna, tynk, kamień, drewno, metal) oraz detali architektonicznych wywodzących się z form historycznych; zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. typu siding; ustala się kolorystykę naturalnych materiałów budowlanych;
 - d) ochronę historycznych zadrzewień; w przypadku wycinki obowiązuje zasada rekompensacji (gatunkami drzew szlachetnych).
- 2) teren objęty w części strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się:
 - a) wszelkie prace w obrębie strefy, które naruszają strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

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

- 1) strefa ochronna od planowanej napowietrznej dwutorowej linii energetycznej NN 2x400 kV (poza granicami planu), jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony jest na obszarze potencjalnie narażonym na osuwanie się mas ziemnych – 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 – poprzez teren 2.2KR oraz spoza granic planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie 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) urządzenia techniczne – dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika lub 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%.

§ 10. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM CHYNOWIE W GMINIE GNIEWINO.

1. NUMER TERENU: 2.2

2. POWIERZCHNIA: 0,28 ha.

3. KLASA DROGI: KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój – nie ustala się;
- 3) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie – nie ustala się.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: poprzez połączenie z układem drogowym poza granicami planu.

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

- 1) teren objęty jest w części strefą ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Chynowie – jak na rysunku planu.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: stosuje się zasady ogólne.

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

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) tymczasowe obiekty usługowe – wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne – dopuszcza się;
- 3) zieleń – dopuszcza się.

10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 0%.

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

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

§ 11. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM CHYNOWIE W GMINIE GNIEWINO.

1. NUMER TERENU: 2.3

2. POWIERZCHNIA: 0,001 ha.

3. KLASA DROGI: KDL – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej.

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój – nie ustala się;
- 3) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie – nie ustala się.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: poprzez połączenie z układem drogowym poza granicami planu.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: stosuje się zasady ogólne.

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

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) tymczasowe obiekty usługowe – wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne – dopuszcza się;
- 3) zieleń – dopuszcza się.

10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 0%.

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

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

§ 12. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM CHYNOWIE W GMINIE GNIEWINO.

1. NUMER TERENU: 3.1

2. POWIERZCHNIA: 28,71 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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 ust.: 6, 8.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy – nie dotyczy;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie dotyczy;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się;
- 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;
- 6) geometria dachu – nie dotyczy;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – zgodnie z przepisami;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z przepisami;

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

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) stosuje się zasady ogólne.

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 ODREBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) istniejąca napowietrzna linia energetyczna NN 400 kV wraz ze strefą ochronną, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) planowana napowietrzna dwutorowa linia energetyczna NN 2x400 kV wraz ze strefą ochronną, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) strefa ochronna od planowanej napowietrznej dwutorowej linii energetycznej NN 2x400 kV (poza granicami planu), jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami.

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

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – spoza granic planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) urządzenia techniczne – dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym wytwarzanie energii elektrycznej.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 0%.

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

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (załączniki nr: 1A, 1B, 1C);
- 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 (załącznik nr 4).

§ 14. 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.

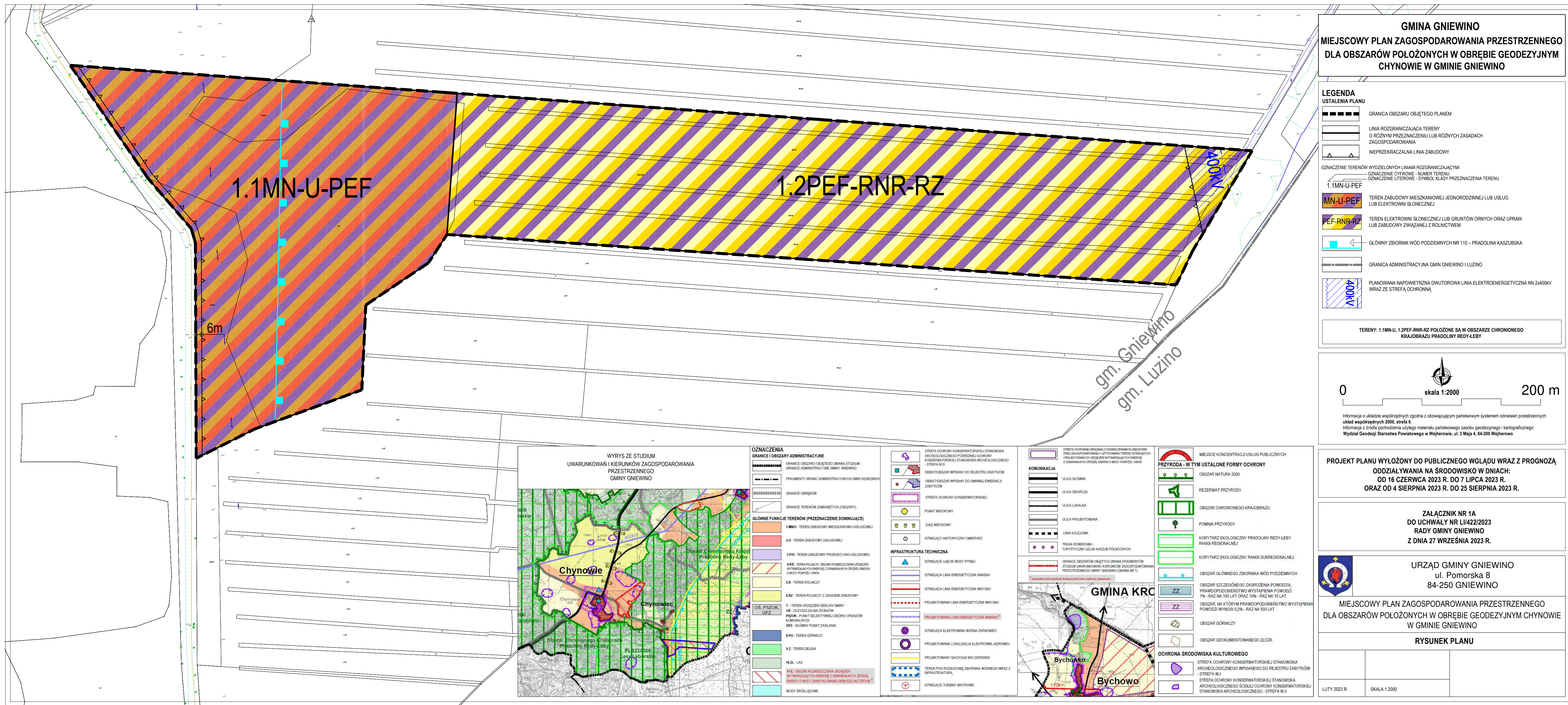
§ 15. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc przepisy uchwał:

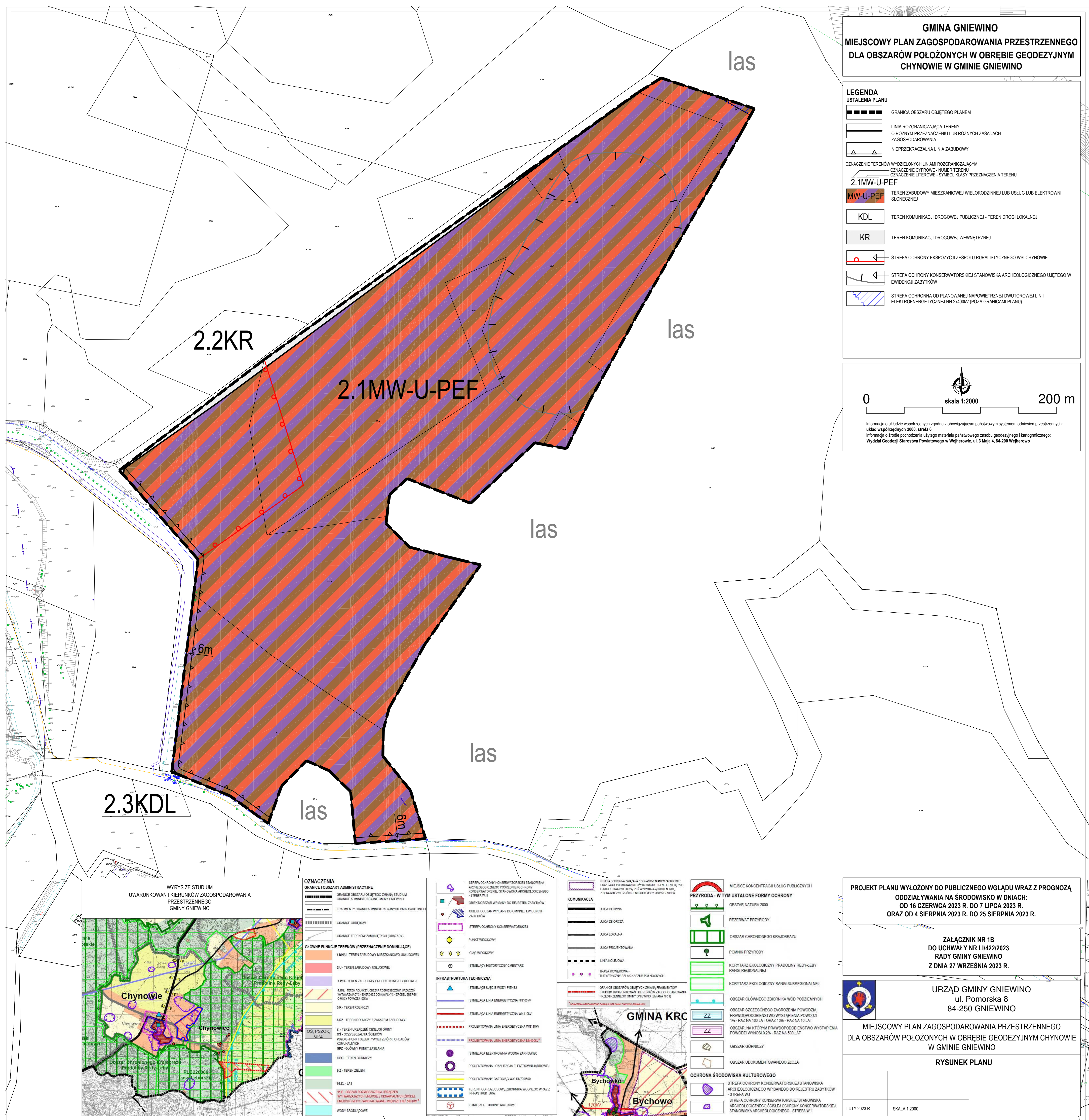
- 1) LXVII/475/2010 Rady Gminy Gniewino z dnia 28 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Chynowie w gminie Gniewino;
- 2) XLII/323/2017 Rady Gminy Gniewino z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chynowie, gmina Gniewino.

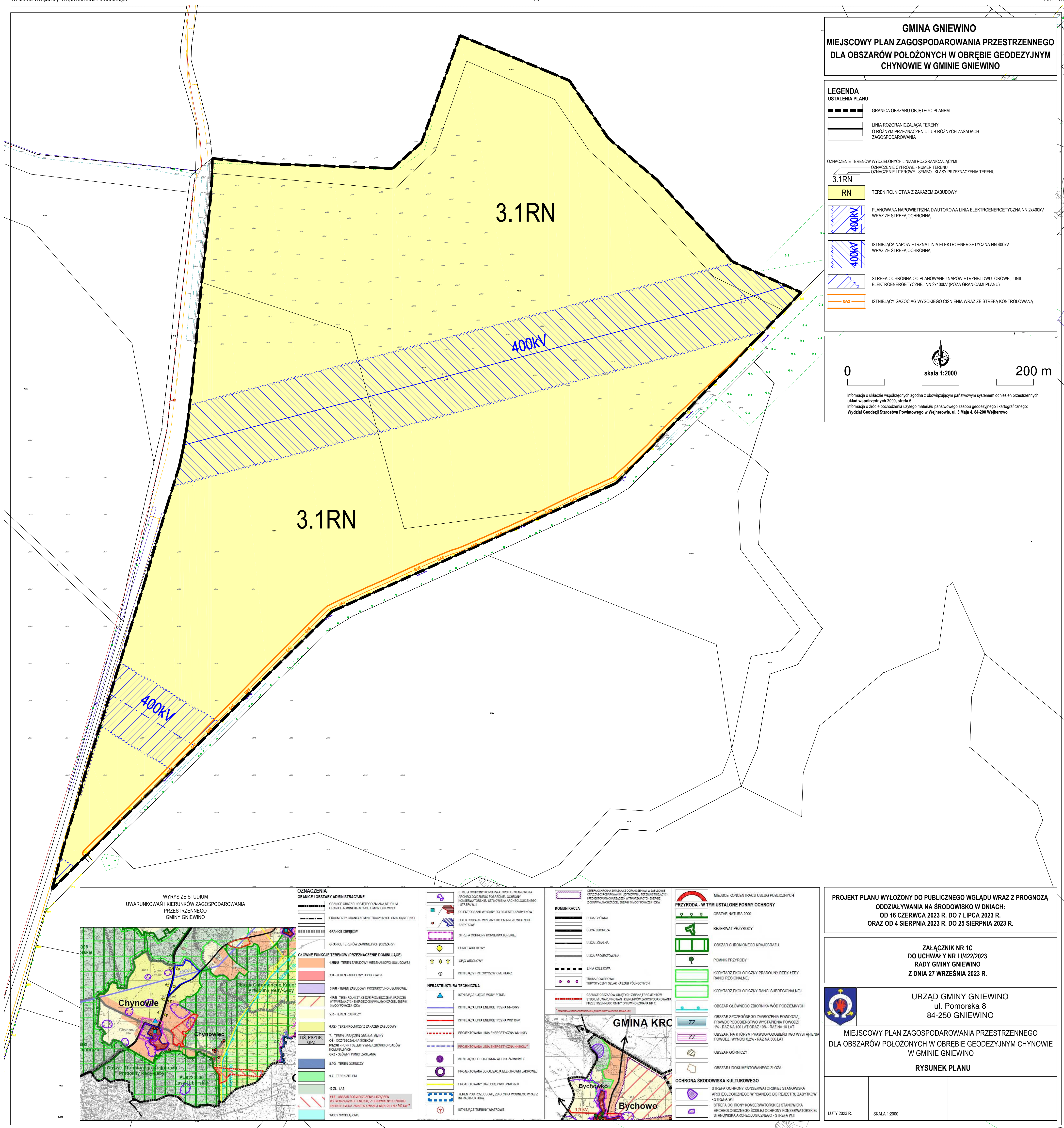
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Judyta Smulewicz







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/422/2023

Rady Gminy Gniewino

z dnia 27 września 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Chynowie w gminie Gniewino był wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 16 czerwca 2023 r. do 7 lipca 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Gniewinie. W dniu 26 czerwca 2023 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu. Termin składania uwag do projektu planu upłynął 21 lipca 2023 r.

Do projektu planu miejscowego wpłynęło 5 uwag złożonych w jednym piśmie przez osoby prywatne dotyczących działki nr 6/2 obręb Chynowie (teren 3.1RN).

- 1) Uwaga złożona przez osoby prywatne – data wpływu 12 lipca 2023 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o zmianę ustalenia projektu planu określającego minimalną liczbę miejsc do parkowania i wprowadzenie zapisu „nie dotyczy” w miejsce „wyklucza się”.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga uwzględniona.

- 2) Uwaga złożona przez osoby prywatne – data wpływu 12 lipca 2023 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o zmianę ustalenia projektu planu określającego zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga uwzględniona.

- 3) Uwaga złożona przez osoby prywatne – data wpływu 12 lipca 2023 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o zmianę ustalenia projektu planu określającego stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości terenu i wprowadzenie stawki 0% w miejsce 30%.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga uwzględniona.

- 4) Uwaga złożona przez osoby prywatne – data wpływu 12 lipca 2023 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o usunięcie ustalenia projektu planu dotyczącego zakazu zabudowy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

- 5) Uwaga złożona przez osoby prywatne – data wpływu 12 lipca 2023 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o usunięcie ustalenia projektu planu dotyczącego istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

W związku z uwzględnieniem części złożonych uwag przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 sierpnia 2023 r. do 25 sierpnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Gniewinie.

W dniu 4 sierpnia 2023 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu. Termin składania uwag do projektu planu upłynął 8 września 2023 r.

Do projektu planu miejscowego wpłynęły 2 uwagi złożone przez osoby prywatne podczas dyskusji publicznej 4 sierpnia 2023 r. oraz pismem z dnia 4 września 2023 r., dotyczące działki nr 6/2 obręb Chynowie (teren 3.1RN).

- 1) Uwaga złożona przez osoby prywatne podczas dyskusji publicznej 4 sierpnia 2023 r. oraz pismem z dnia 4 września 2023 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o usunięcie ustalenia projektu planu dotyczącego zakazu zabudowy w celu umożliwienia realizacji zagrody gospodarstwa rolnego.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

- 2) Uwaga złożona przez osoby prywatne podczas dyskusji publicznej 4 sierpnia 2023 r. oraz pismem z dnia 4 września 2023 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o usunięcie ustalenia projektu planu dotyczącego istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/422/2023

Rady Gminy Gniewino

z dnia 27 września 2023 r.

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

Realizacja na zasadach obowiązujących w gminie Gniewino.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/422/2023

Rady Gminy Gniewino

z dnia 27 września 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