UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY GNIEWINO

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Nadole, gmina Gniewino

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662; zm.: Dz. U. z 2026 r. poz. 912) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781, poz. 864 i poz. 912), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668 oraz z 2026 r. poz. 781), Rada Gminy Gniewino uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewino, uchwalonego uchwałą nr XXXI/236/2016 Rady Gminy Gniewino z dnia 29 grudnia 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Nadole, gmina Gniewino, zwany dalej „planem", którego granice określono na załącznikach nr od 1 do 6 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) części graficzne planu w skali 1:1000 wraz z wyrysami ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiące załączniki nr od 1 do 6;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 7;
3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 8.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania 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;
3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. Definicje pojęć użytych w uchwale:

1) **agroturystyka** – działalność turystyczna realizowana w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;
2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
3) **dach stromy** – dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;
4) **dach symetryczny** – dach, którego obie połacie mają jednakową długość oraz jednakowy kąt nachylenia względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę;
5) **główne połacie dachu** – połacie dachu obejmujące co najmniej 70% całkowitej powierzchni pokrycia dachu budynku lub wiaty;

6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków oraz wiat. Linia nie dotyczy części podziemnych budynków. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy drugorzędne, w szczególności:

a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m,

b) gzymsy, okapy – do 0,6 m,

c) elementy budynku służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) **przestrzeń publiczna –** przestrzeń charakteryzująca się powszechną dostępnością, przeznaczona do ogólnego użytku, w szczególności służąca nawiązywaniu relacji społecznych, przemieszczaniu się oraz realizacji innych funkcji publicznych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia zawarte w części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowy oznaczający numer załącznika;

4) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

5) symbol literowy oznaczający klasę przeznaczenia terenu;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

2. Następujące oznaczenia zawarte w części graficznej planu, stanowią oznaczenia informacyjne:

1) grunty rolne klasy III;

2) strefa w odległości 12 m od lasu;

3) Główny Zbiornik Wód Podziemnych „Dolina Kopalna Żarnowiec”;

4) wymiar w metrach;

5) kierunki określające powiązanie z istniejącym zewnętrznym układem komunikacyjnym.

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczonych następującymi symbolami cyfrowymi i literowymi:

1) na załączniku nr 1:

a) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – **1.1ML**,

b) teren zieleni naturalnej – **1.1ZN**;

2) na załączniku nr 2:

a) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – **2.1ML**,

b) teren zabudowy zagrodowej – **2.1RZM**,

c) teren lasu – **2.1L**;

3) na załączniku nr 3:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **3.1MNW-U**,

b) teren drogi dojazdowej – **3.1KDD**;

4) na załączniku nr 4:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki – **4.1MN-UT**,

b) teren usług lub zieleni – **4.1U-Z**,

c) teren drogi zbiorczej – **4.1KDZ**,

d) teren pompowni ścieków – **4.1IKP**,

e) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **4.1WS**;

5) na załączniku nr 5:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **5.1MNW-U**,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **5.1KR**;

6) na załączniku nr 6:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **6.1MNW-U**.

§ 7. W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nakaz zachowania zbliżonego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji w granicach jednej działki budowlanej przy lokalizacji nowych budynków na terenach **MN-UT** oraz **MNW-U**;

2) materiał i kolorystykę elewacji budynków mieszkalnych, budynków usługowych oraz budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej:

a) tynk w odcieniach białego, beżowego, écru,

b) dopuszczenie cegły, drewna, kamienia, szkła; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów,

c) dopuszczenie płytek elewacyjnych w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego, brązu, naturalnego spieku cegły,

d) dopuszczenie materiału drewnopodobnego, w kolorystyce drewna;

3) pokrycie i kolorystykę dachów stromych budynków i wiat: matowa dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniach grafitu, szarości, brązu lub naturalnej dachówki ceramicznej;

4) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego w granicach jednej działki budowlanej na terenach **MNW-U**.

§ 8. W ramach zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

1) sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

a) tereny **MNW-U** oraz **MN-UT** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) tereny **ML**, **U-Z** oraz **WS** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

c) tereny **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o którym mowa w pkt. 2, nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz realizacji przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu;

4) nakaz zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, z dopuszczeniem ich przebudowy wraz ze zmianą przebiegu;

5) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;

6) nakaz stosowania rodzimych gatunków drzew i krzewów przy zagospodarowywaniu terenów.

§ 9. W ramach zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. W ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) przestrzeń publiczną stanowią tereny **U-Z**, **KDZ** oraz **KDD**;

2) dopuszczenie wyznaczenia przestrzeni publicznych poza terenami, o których mowa w pkt. 1;

3) nakaz zagospodarowania przestrzeni publicznych w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami;

4) dopuszczenie w granicach przestrzeni publicznych lokalizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych poza terenami dróg oraz ciągów pieszo-jezdnych.

§ 11. W ramach ogólnych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują dla budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych;

2) dla działek budowlanych wydzielanych dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych;

3) parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych;

4) za zgodną z planem uznaje się funkcję, formę oraz parametry wynikające z zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu budynków istniejących i realizowanych na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub ważnego zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;

5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz odbudowę budynków istniejących, o których mowa w pkt. 4, z możliwością zachowania ich dotychczasowych funkcji, formy oraz parametrów, o ile planowana inwestycja nie naruszy pozostałych ustaleń planu;

6) w granicach terenu **2.1ML** dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, w rozumieniu przepisów z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

7) dla bliźniaczej formy zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki;

8) należy uwzględnić odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

   a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

   b) dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej: 1 miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe,

   c) dla obiektów hotelarskich i budynków turystycznych oraz budynków związanych z agroturystyką: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe oraz 2 miejsca parkingowe na 5 zatrudnionych,

   d) dla lokali handlowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni sprzedaży,

   e) dla lokali usługowych niewymienionych w literach c) i d): 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu,

   f) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenie **4.1U-Z**: 1 miejsce na 200m^2 powierzchni terenu;

10) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt. 9:

a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 6 – 15,

b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 16 – 40,

c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ich liczba wynikająca z pkt. 9 jest większa niż 100;

11) sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt. 9,

b) miejsca do parkowania należy przewidzieć w granicach działki budowlanej.

§ 12. W ramach granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, wskazuje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych „Dolina Kopalna Żarnowiec", w granicach którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 13. 1. W ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

a) na terenach **ML**: 1200 m^2,

b) na terenach **MNW-U**, **MN-UT**: 1000m^2,

c) na terenie **U-Z**: 800 m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 16 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że jedna z przeciwległych granic działki względem frontu będzie miała szerokość nie mniejszą niż 16 m;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem od 80 do 100 stopni w stosunku do pasa drogowego.

2. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Ustalenia zawarte w ust. 1 nie dotyczą scalania i podziału nieruchomości dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

§ 14. W ramach zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne klasy zbiorczej i dojazdowej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami **KDZ, KDD i KR**;

2) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają drogi, o których mowa w pkt. 1, a także drogi zlokalizowane w sąsiedztwie obszaru objętego planem, zgodnie z kierunkami określającymi to powiązanie, oznaczonymi w części graficznej planu;

3) obsługę komunikacyjną terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się bezpośrednio z przyległych dróg, o których mowa w pkt. 1 i 2, lub za pośrednictwem dojść i dojazdów;

4) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m;

5) dopuszcza się odstąpienie od lokalizacji placu do zawracania o którym mowa w pkt. 4, w przypadku gdy długość dojazdu nie przekracza 50 m.

§ 15. W ramach zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym, zapewniają istniejące w granicach obszaru planu oraz w jego sąsiedztwie: sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna oraz gazowa;

2) nakaz zapewnienia ciągłości powiązań układu sieci infrastruktury technicznej, o którym mowa w pkt. 1, przy budowie nowego oraz rozbudowie i przebudowie istniejącego układu;

3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej obejmującej zaopatrzenie w media oraz systemy odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

4) przy rozbudowie i przebudowie istniejących sieci elektroenergetycznych oraz budowie nowych należy stosować wyłącznie sieci kablowe.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe dla załącznika nr 1

§ 16. Dla terenu **1.1ML** (o powierzchni ok. 0,27 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m^2,

g) maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m,

h) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
- dla pozostałych budynków oraz wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 45 stopni,

i) sposób usytuowania budynków i wiat: kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z granic terenu.

§ 17. Dla terenu **1.1ZN** (o powierzchni ok. 0,12 ha), oznaczonego w części graficznej planu, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

2) zasady zagospodarowania: dopuszcza się lokalizację wyłącznie budowli związanych z zielenią naturalną, w tym w szczególności służących ochronie przyrody, retencji wód, pielęgnacji drzew i krzewów oraz zachowaniu siedlisk;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9,

b) maksymalna wysokość budowli: 5 m.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla załącznika nr 2

§ 18. Dla terenu **2.1ML** (o powierzchni ok. 0,10 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu,

h) maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m,

i) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni,
- dla pozostałych budynków oraz wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 45 stopni,

j) sposób usytuowania budynków i wiat: kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z granic terenu.

§ 19. Dla terenu **2.1RZM** (o powierzchni ok. 0,21 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady zagospodarowania: dopuszcza się agroturystykę;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,

g) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 9 m,
- dla pozostałej zabudowy: 12 m,

h) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni,
- dla pozostałych budynków oraz wiat: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 45 stopni,

i) sposób usytuowania budynków i wiat: kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z granic danej działki budowlanej.

§ 20. Dla terenu **2.1L** (o powierzchni ok. 0,15 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren lasu;

2) zasady zagospodarowania: dopuszcza się lokalizację wyłącznie budowli związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9,

b) maksymalna wysokość budowli: 12 m,

c) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni lub dach płaski.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe dla załącznika nr 3

§ 21. Dla terenu **3.1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,92 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

b) teren infrastruktury technicznej, związany z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w pkt. 1 oraz pkt. 2 lit. a;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) zasady zagospodarowania:

a) dla terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej nie ustala się proporcji względem podstawowego przeznaczenia terenu, z dopuszczeniem jego samodzielnego wystąpienia,

b) dla terenu infrastruktury technicznej, o którym mowa w pkt. 2 lit. b, udział przeznaczenia nie może przekroczyć 10% powierzchni dla każdej działki budowlanej, którą teren ma obsługiwać;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2,

h) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m,

i) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych, usługowych, letniskowych lub rekreacji indywidualnej: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni,
- dla pozostałych budynków oraz wiat: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 45 stopni,

j) sposób usytuowania budynków i wiat: kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z granic działki budowlanej.

§ 22. Dla terenu **3.1KDD** (o powierzchni ok. 0,01 ha), oznaczonego w części graficznej planu, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;

2) parametry układu komunikacyjnego:

a) zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalna wysokość budowli: 12 m.

Rozdział 5.
Ustalenia szczegółowe dla załącznika nr 4

§ 23. Dla terenu **4.1MN-UT** (o powierzchni ok. 0,28 ha), oznaczonego w części graficznej planu, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług sportu i rekreacji,

b) teren infrastruktury technicznej, związany z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w pkt. 1 oraz pkt. 2 lit. a;

3) przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

4) zasady zagospodarowania:

a) dla terenu usług sportu i rekreacji nie ustala się proporcji względem podstawowego przeznaczenia terenu, z dopuszczeniem jego samodzielnego wystąpienia,

b) dla terenu infrastruktury technicznej, o którym mowa w pkt. 2 lit. b, udział przeznaczenia nie może przekroczyć 10% powierzchni dla każdej działki budowlanej, którą teren ma obsługiwać;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla działek w zabudowie usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 m^2,

- dla działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500m^2,

h) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m,

i) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni,

- dla pozostałych budynków oraz wiat: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 45 stopni,

j) sposób usytuowania budynków i wiat: kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z granic terenu.

§ 24. Dla terenu **4.1U-Z** (o powierzchni ok. 0,20 ha), oznaczonego w części graficznej planu, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług lub zieleni;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren infrastruktury technicznej, związany z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w pkt. 1,

b) teren komunikacji wodnej – śródlądowej;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren usług rzemieślniczych,

d) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,

e) teren usług biurowych i administracji,

f) teren ogrodów działkowych;

4) zasady zagospodarowania:

a) dla terenu infrastruktury technicznej, o którym mowa w pkt. 2 lit. a, udział przeznaczenia nie może przekroczyć 10% powierzchni dla każdej działki budowlanej, którą teren ma obsługiwać,

b) w ramach terenu komunikacji wodnej – śródlądowej, o którym mowa w pkt. 2 lit. b dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, w tym pomostów, związanych funkcjonalnie z terenem **4.1WS**;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,

g) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

h) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 45 stopni,

i) sposób usytuowania budynków i wiat: kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z granic terenu.

§ 25. Dla terenu **4.1KDZ** (o powierzchni ok. 0,34 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;

2) parametry układu komunikacyjnego:

a) zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalna wysokość budowli: 12 m.

§ 26. Dla terenu **4.1IKP** (o powierzchni ok. 0,01 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren pompowni ścieków;

2) zasady zagospodarowania: w ramach terenu dopuszcza się lokalizację wyłącznie budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m.

§ 27. Dla terenu **4.1WS** (o powierzchni ok. 0,05 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji wodnej – śródlądowej,

b) teren zieleni;

3) zasady zagospodarowania: w ramach terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, w tym pomostów;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m.

Rozdział 6.
Ustalenia szczegółowe dla załącznika nr 5

§ 28. Dla terenu **5.1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,31 ha), oznaczonego w części graficznej planu, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, związany z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w pkt. 1;

3) przeznaczenie wykluczane:

   a) teren usług handlu hurtowego,

   b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) zasady zagospodarowania: dla terenu infrastruktury technicznej, o którym mowa w pkt. 2, udział przeznaczenia nie może przekroczyć 10% powierzchni dla każdej działki budowlanej, którą teren ma obsługiwać;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

      - dla działek w zabudowie mieszkaniowej: 0,3,

      - dla działek w zabudowie usługowej: 0,4,

   c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

   d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

      - dla działek w zabudowie mieszkaniowej: 0,6,

      - dla działek w zabudowie usługowej: 0,8,

   e) maksymalna intensywność zabudowy:

      - dla działek w zabudowie mieszkaniowej: 0,9,

      - dla działek w zabudowie usługowej: 1,2,

   f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

      - dla działek w zabudowie mieszkaniowej: 0,5,

      - dla działek w zabudowie usługowej: 0,3,

   g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2,

   h) maksymalna wysokość zabudowy:

      - dla budynków mieszkalnych: 9m,

      - dla budynków usługowych: 12m,

   i) geometria głównych połaci dachu:

      - dla budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni,

      - dla budynków usługowych: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni lub dach płaski,

      - dla pozostałych budynków oraz wiat: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 45 stopni,

   j) sposób usytuowania budynków i wiat: kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z granic działki budowlanej.

§ 29. Dla terenu **5.1KR** (o powierzchni ok. 0,03 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) parametry układu komunikacyjnego:

a) zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalna wysokość budowli: 12 m.

Rozdział 7.
Ustalenia szczegółowe dla załącznika nr 6

§ 30. Dla terenu **6.1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,13 ha), oznaczonego w części graficznej planu, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, związany z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w pkt. 1;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) zasady zagospodarowania: dla terenu infrastruktury technicznej, o którym mowa w pkt. 2, udział przeznaczenia nie może przekroczyć 10% powierzchni dla każdej działki budowlanej, którą teren ma obsługiwać;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- dla działek w zabudowie mieszkaniowej: 0,3,

- dla działek w zabudowie usługowej: 0,4,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

- dla działek w zabudowie mieszkaniowej: 0,6,

- dla działek w zabudowie usługowej: 0,8,

e) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla działek w zabudowie mieszkaniowej: 0,9,

- dla działek w zabudowie usługowej: 1,2,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek w zabudowie mieszkaniowej: 0,5,

- dla działek w zabudowie usługowej: 0,3,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2,

h) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 9m,

- dla budynków usługowych: 12m,

i) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni,

- dla pozostałych budynków oraz wiat: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 45 stopni,

j) sposób usytuowania budynków i wiat: kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z granic terenu.

Rozdział 8.
Ustalenia końcowe

§ 31. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości:

1) dla terenów **ML, MNW-U, MN-UT, RZM**: 30 %;

2) dla pozostałych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: 5 %.

§ 32. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

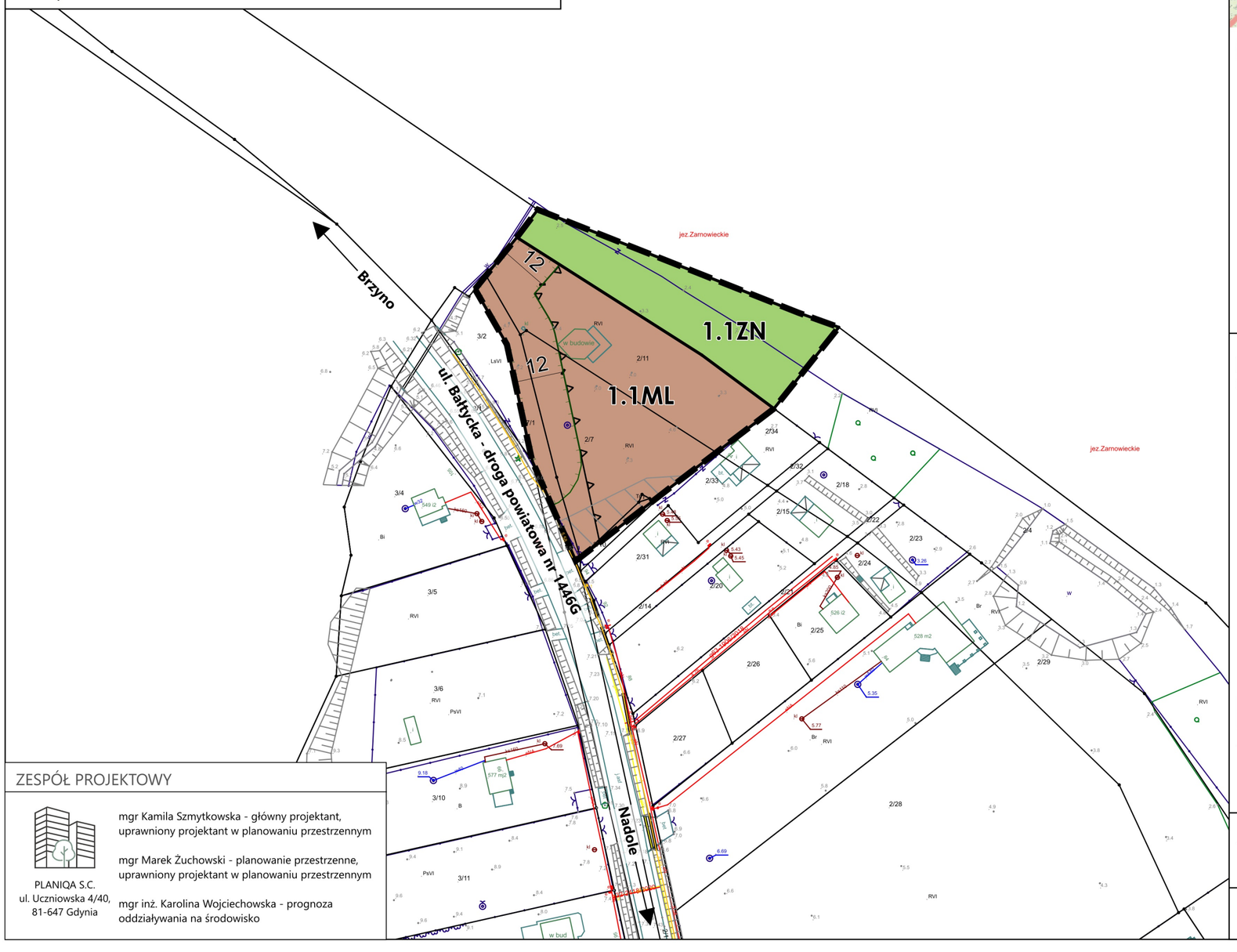
Załącznik nr 1 do uchwały nr .....
Rady Gminy Gniewino
z dnia ..... 2026 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębu Nadole, gmina Gmiewino

NUMER ZAŁĄCZNIKA

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY GNIEWINO
Z DNIA .....



ZESPÓŁ PROJEKTOWY

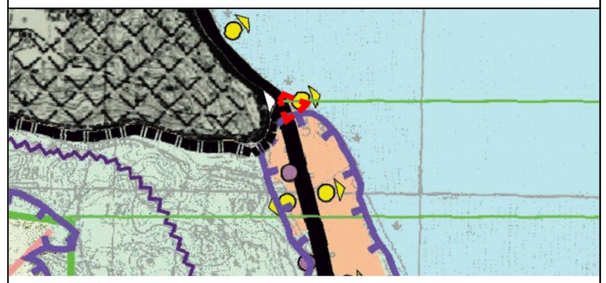
PLANIQA S.C.
ul. Uczniowska 4/40,
81-647 Gdynia

mgr Kamila Szmytkowska - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr inż. Karolina Wojciechowska - prognoza oddziaływania na środowisko

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM - GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY GNIEWINO

GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)

1.MN/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

WODY ŚRÓDLĄDOWE

PRZYRODA - W TYM USTALONE FORMY PRZYRODY

KORYTARZ EKOLOGICZNY RANGI SUBREGIONALNEJ

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO - STREFA W.III

KOMUNIKACJA

ULICA ZBIORCZA

CIĄG WIDOKOWY

LEGENDA DO CZĘŚCI GRAFICZNEJ PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1.1ML symbol cyfrowy - numer załącznika
symbol cyfrowy - numer terenu
symbol literowy - przeznaczenie terenu

WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

nieprzekraczalne linie zabudowy

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

PRZEZNACZENIE TERENU

ML teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej

ZN teren zieleni naturalnej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

strefa w odległości 12m od lasu

6 wymiar w metrach

kierunki określające powiązanie komunikacyjne z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym

MAPA

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18

SKALA

1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

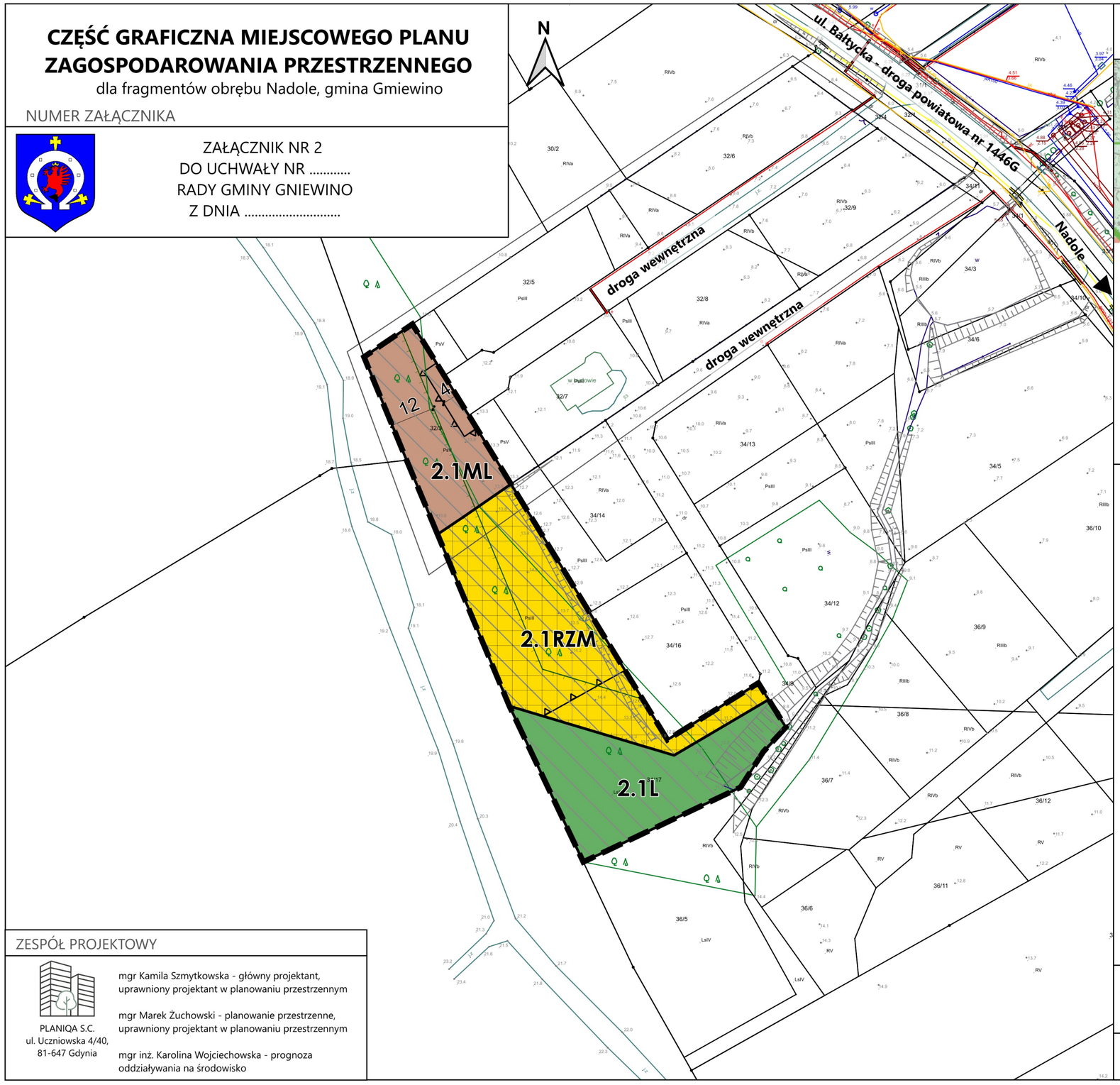
Załącznik nr 2 do uchwały nr .....
Rady Gminy Gniewino
z dnia ..... 2026 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębu Nadole, gmina Gmiewino

NUMER ZAŁĄCZNIKA

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY GNIEWINO
Z DNIA .....



ZESPÓŁ PROJEKTOWY

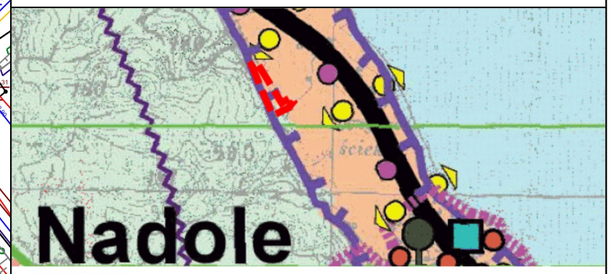
PLANIQA S.C.
ul. Uczniowska 4/40,
81-647 Gdynia

mgr Kamila Szmytkowska - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr inż. Karolina Wojciechowska - prognoza oddziaływania na środowisko

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)

1.MN/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

10.ZL - LAS

PRZYRODA - W TYM USTALONE FORMY OCHRONY

KORYTARZ EKOLOGICZNY RANGI SUBREGIONALNEJ

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO - STREFA W.III

LEGENDA DO CZĘŚCI GRAFICZNEJ PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1.1ML — symbol cyfrowy - numer załącznika; symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

nieprzekraczalne linie zabudowy

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

PRZEZNACZENIE TERENU

ML — teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej

RZM — teren zabudowy zagrodowej

L — teren lasu

POZOSTAŁE OZNACZENIA

grunty rolne klasy III

strefa w odległości 12m od lasu

6 — wymiar w metrach

kierunki określające powiązanie komunikacyjne z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym

MAPA

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18

SKALA

1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

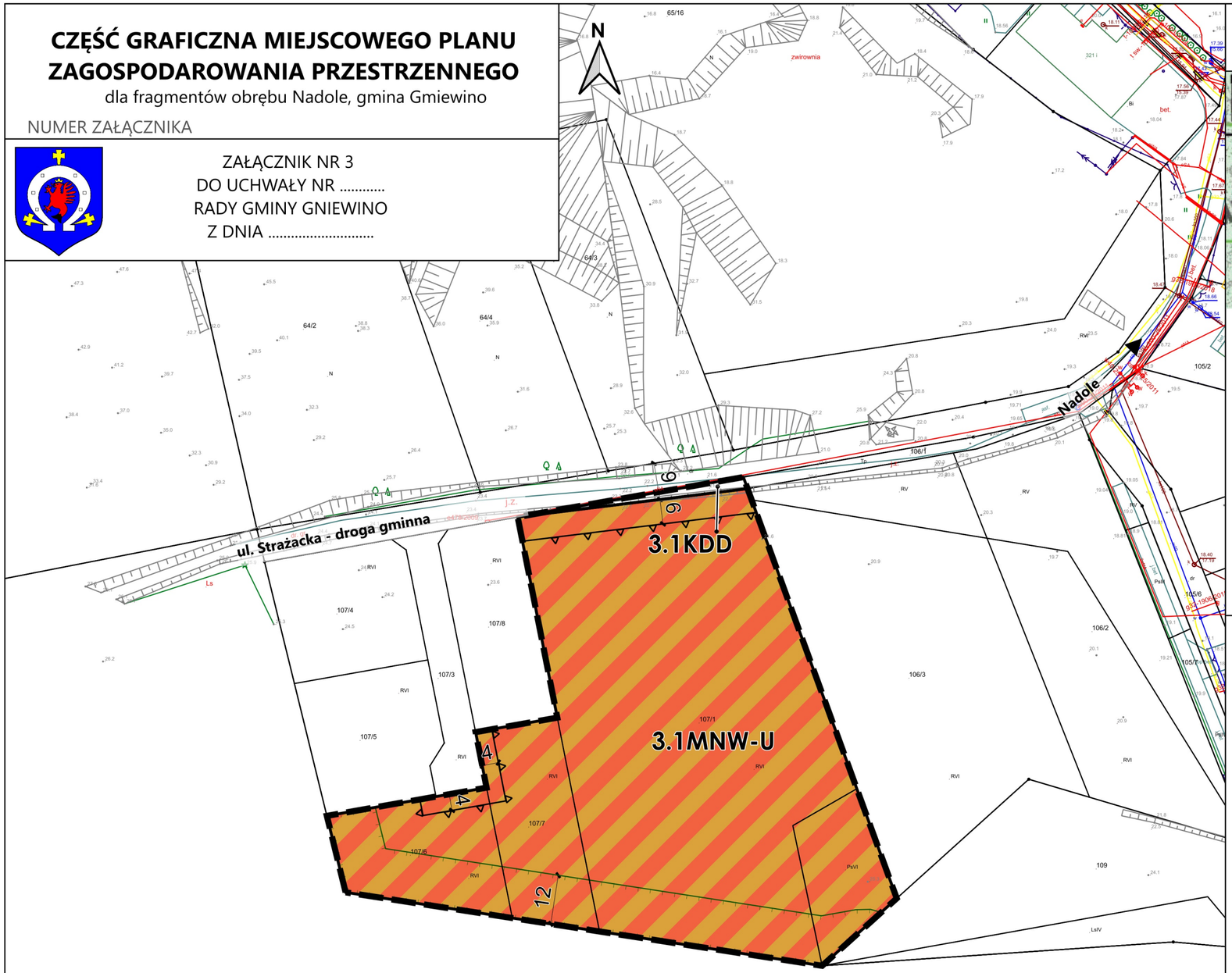
Załącznik nr 3 do uchwały nr .....
Rady Gminy Gniewino
z dnia ..... 2026 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębu Nadole, gmina Gmiewino

NUMER ZAŁĄCZNIKA

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY GNIEWINO
Z DNIA .....



ZESPÓŁ PROJEKTOWY

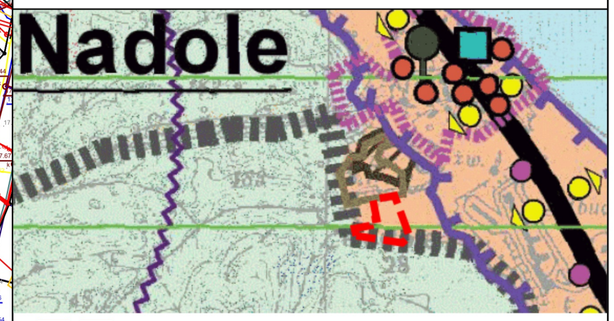
PLANIQA S.C.
ul. Uczniowska 4/40,
81-647 Gdynia

mgr Kamila Szmytkowska - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr inż. Karolina Wojciechowska - prognoza oddziaływania na środowisko

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICE OBRĘBÓW

GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)

1.MN/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

10.ZL - LAS

PRZYRODA - W TYM USTALONE FORMY OCHRONY

KORYTARZ EKOLOGICZNY RANGI SUBREGIONALNEJ

OBSZAR GÓRNICZY

OBSZAR UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA

LEGENDA DO CZĘŚCI GRAFICZNEJ PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1.1ML — symbol cyfrowy - numer załącznika; symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU

MNW-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

KDD — teren drogi dojazdowej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

strefa w odległości 12m od lasu

6 — wymiar w metrach

kierunki określające powiązanie komunikacyjne z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym

MAPA

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18

SKALA

1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

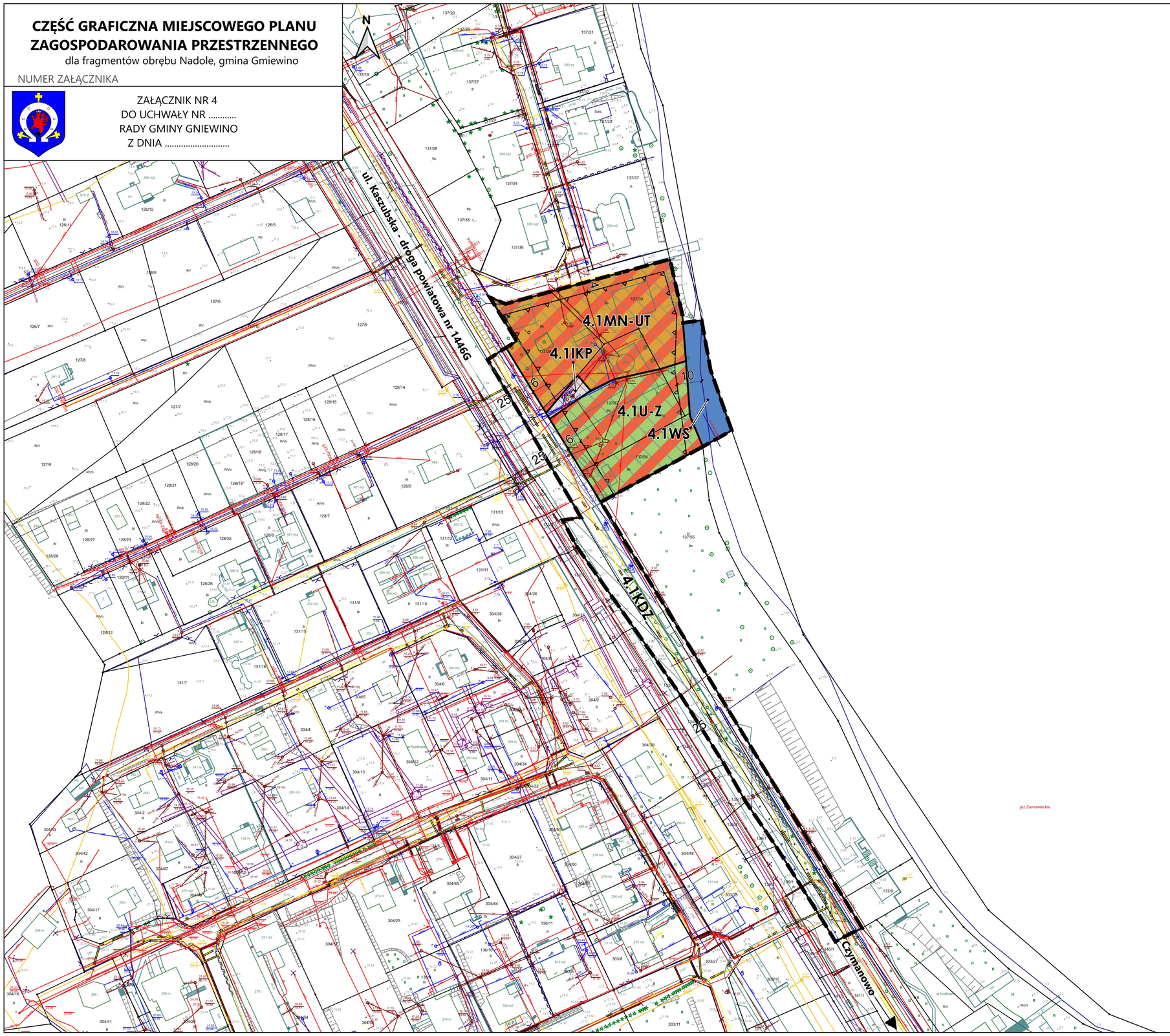
Załącznik nr 4 do uchwały nr .....
Rady Gminy Gniewino
z dnia ..... 2026 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębu Nadole, gmina Gmiewino

NUMER ZAŁĄCZNIKA

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY GNIEWINO
Z DNIA .....



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)
- 1.MN/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- WODY ŚRÓDLĄDOWE

PRZYRODA - W TYM USTALONE FORMY OCHRONY
- KORYTARZ EKOLOGICZNY RANGI SUBREGIONALNEJ

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO - STREFA W.III

KOMUNIKACJA
- ULICA ZBIORCZA
- CIĄG WIDOKOWY
- TRASA ROWEROWA - TURYSTYCZNY SZLAK KASZUB PÓŁNOCNYCH

LEGENDA DO CZĘŚCI GRAFICZNEJ PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1.1ML — symbol cyfrowy - numer załącznika; symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- nieprzekraczalne linie zabudowy

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

PRZEZNACZENIE TERENU
- MN-UT — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki
- U-Z — teren usług lub zieleni
- KDZ — teren drogi zbiorczej
- IKP — teren pompowni ścieków
- WS — teren wód powierzchniowych śródlądowych

POZOSTAŁE OZNACZENIA
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Dolina Kopalna Żarnowiec"
- 6 — wymiar w metrach
- kierunki określające powiązanie komunikacyjne z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

PLANIQA S.C.
ul. Uczniowska 4/40,
81-647 Gdynia

mgr Kamila Szmytkowska - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr inż. Karolina Wojciechowska - prognoza oddziaływania na środowisko

MAPA

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18

SKALA

1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

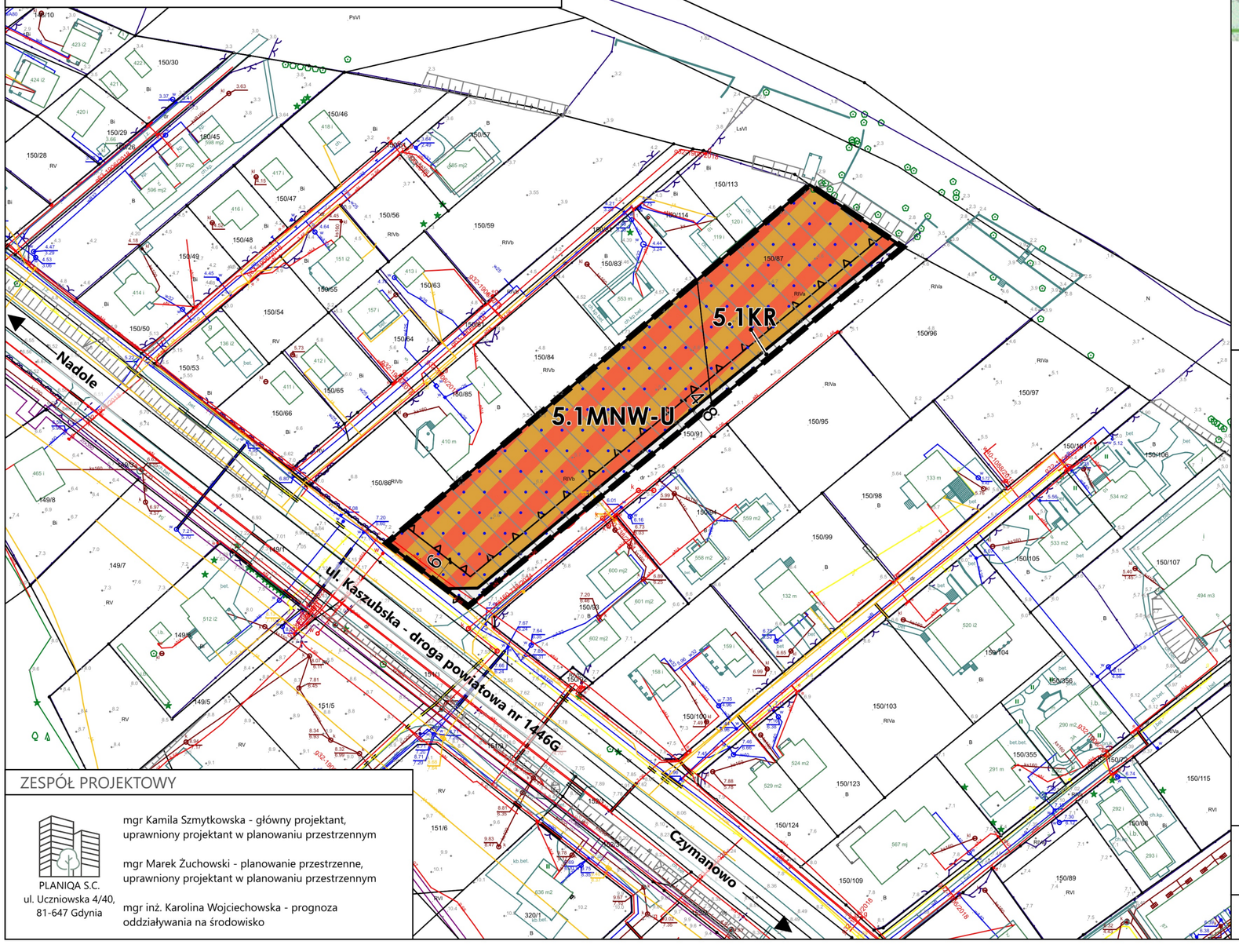
Załącznik nr 5 do uchwały nr .....
Rady Gminy Gniewino
z dnia ..... 2026 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębu Nadole, gmina Gmiewino

NUMER ZAŁĄCZNIKA

ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY GNIEWINO
Z DNIA .....



ZESPÓŁ PROJEKTOWY

PLANIQA S.C.
ul. Uczniowska 4/40,
81-647 Gdynia

mgr Kamila Szmytkowska - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr inż. Karolina Wojciechowska - prognoza oddziaływania na środowisko

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)

1.MN/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

WODY ŚRÓDLĄDOWE

PRZYRODA - W TYM USTALONE FORMY OCHRONY

KORYTARZ EKOLOGICZNY RANGI SUBREGIONALNEJ

OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO - STREFA W.III

KOMUNIKACJA

ULICA ZBIORCZA

CIĄG WIDOKOWY

TRASA ROWEROWA - TURYSTYCZNY SZLAK KASZUB PÓŁNOCNYCH

LEGENDA DO CZĘŚCI GRAFICZNEJ PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1.1ML — symbol cyfrowy - numer załącznika; symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

nieprzekraczalne linie zabudowy

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

PRZEZNACZENIE TERENU

MNW-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Dolina Kopalna Żarnowiec"

6 — wymiar w metrach

kierunki określające powiązanie komunikacyjne z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym

MAPA

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18

SKALA

1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

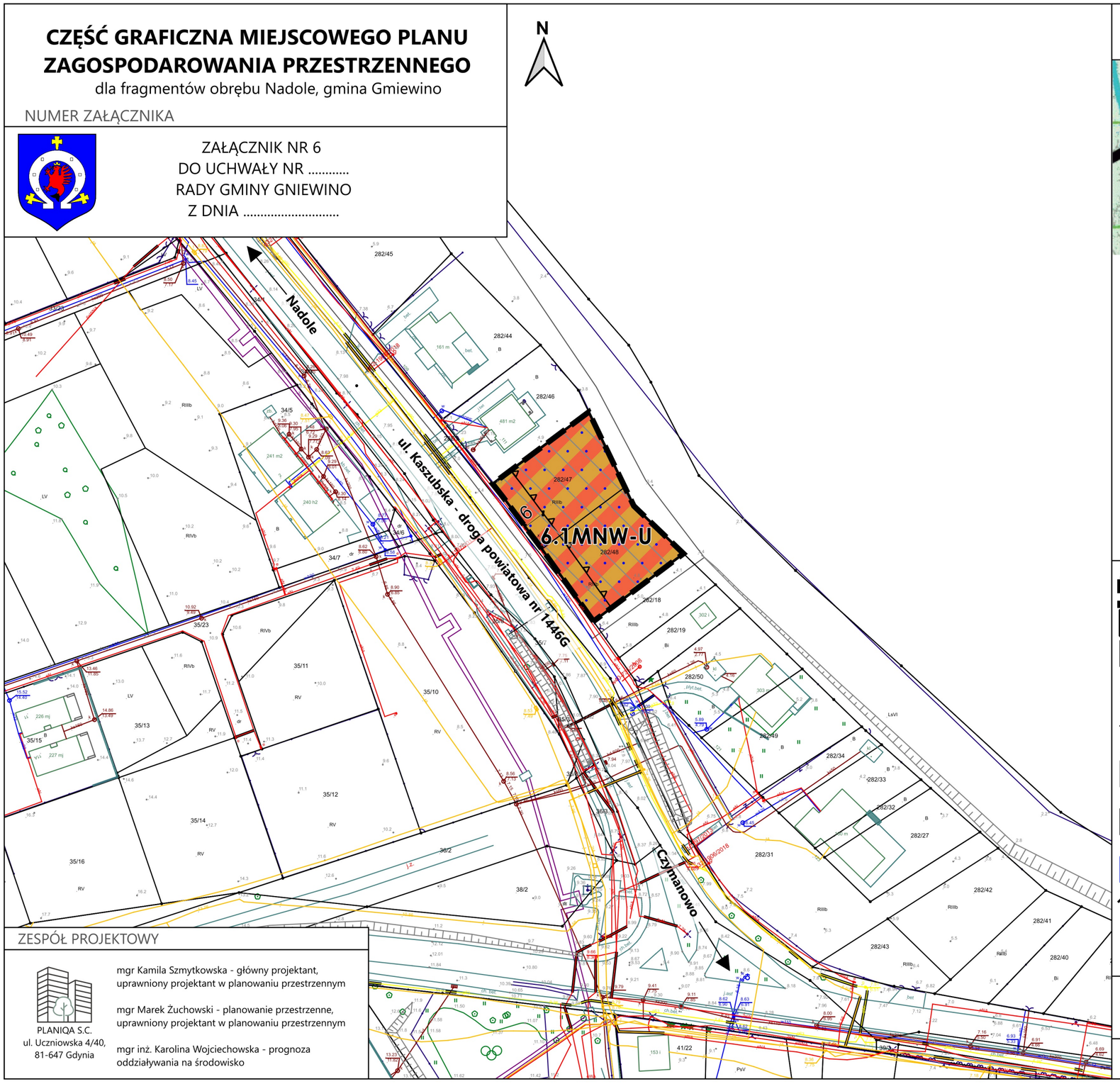
Załącznik nr 6 do uchwały nr .....
Rady Gminy Gniewino
z dnia ..... 2026 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębu Nadole, gmina Gniewino

NUMER ZAŁĄCZNIKA

ZAŁĄCZNIK NR 6
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY GNIEWINO
Z DNIA .....



ZESPÓŁ PROJEKTOWY

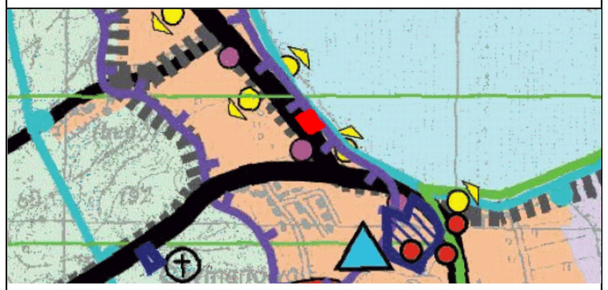
PLANIQA S.C.
ul. Uczniowska 4/40,
81-647 Gdynia

mgr Kamila Szmytkowska - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr inż. Karolina Wojciechowska - prognoza oddziaływania na środowisko

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)

1.MN/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

WODY ŚRÓDLĄDOWE

PRZYRODA - W TYM USTALONE FORMY OCHRONY

KORYTARZ EKOLOGICZNY RANGI SUBREGIONALNEJ

OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO - STREFA W.III

KOMUNIKACJA

ULICA ZBIORCZA

CIĄG WIDOKOWY

TRASA ROWEROWA - TURYSTYCZNY SZLAK KASZUB PÓŁNOCNYCH

LEGENDA DO CZĘŚCI GRAFICZNEJ PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1.1ML — symbol cyfrowy - numer załącznika; symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu

WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

nieprzekraczalne linie zabudowy

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

PRZEZNACZENIE TERENU

MNW-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

POZOSTAŁE OZNACZENIA

Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Dolina Kopalna Żarnowiec"

6 — wymiar w metrach

kierunki określające powiązanie komunikacyjne z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym

MAPA

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18

SKALA

1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

Załącznik nr 7 do uchwały nr .....

Rady Gminy Gniewino

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Rozstrzygnięcie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a które polegają na budowie, przebudowie i rozbudowie dróg publicznych gminnych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty.

Z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Nadole, gmina Gniewino wynika w tym zakresie, że:

1) nie przewiduje się wydzielenia i budowy nowych dróg publicznych gminnych;

2) przewiduje się wydzielenie poszerzenia i potencjalną przebudowę lub rozbudowę drogi publicznej gminnej w granicach terenu 3.1KDD;

3) przewiduje się wydzielenie poszerzenia pod istniejący pas drogi publicznej powiatowej w granicach terenu 1.1KDZ;

4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej obejmującej zaopatrzenie w media oraz systemy odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

Plan dopuszcza obsługę terenu za pomocą rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami prawa, dlatego realizacja jego ustaleń nie wymaga od gminy budowy nowych sieci infrastruktury technicznej. Nie wyklucza to jednak budowy sieci infrastruktury technicznej w przyszłości, jeżeli gmina uzna ją za zasadną.

Inwestycje należące do zadań własnych gminy będzie realizować gmina, w tym przez swoje jednostki organizacyjne, w trybie określonym w przepisach o zamówieniach publicznych. Dopuszcza się ich realizację w innej formie przewidzianej prawem, w szczególności w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, na podstawie umowy z inwestorem lub przez inne podmioty, którym gmina powierzy wykonanie zadania.

Gmina nabywa nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji w drodze czynności przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, w tym przez zakup, zamianę, nieodpłatne przejęcie lub wywłaszczenie.

Kolejność i terminy realizacji inwestycji ustala wójt, uwzględniając potrzeby mieszkańców, stopień zainwestowania terenów, możliwości finansowe gminy oraz powiązanie z realizacją zabudowy przewidzianej w planie.

Inwestycje mogą być finansowane z:

1) dochodów własnych gminy, w tym wpływów z opłat planistycznych oraz z opłat adiacenckich;

2) środków zewnętrznych, w szczególności środków Unii Europejskiej, dotacji i funduszy celowych;

3) środków pochodzących od inwestorów na podstawie zawartych umów;

4) kredytów, pożyczek lub innych źródeł dopuszczonych przepisami o finansach publicznych.

Wydatki na realizację inwestycji są planowane w uchwałach budżetowych oraz w wieloletniej prognozie finansowej, stosownie do możliwości finansowych gminy.

Załącznik nr 8 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Gniewino

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik8.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Gniewino na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i zostaną ujawnione po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Nadole, gmina Gniewino

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest między innymi w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662; zm.: Dz. U. z 2026 r. poz. 912) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781, poz. 864 i poz. 912), zwanej dalej „upzp".

Procedura prowadzona jest ponadto w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668 oraz z 2026 r. poz. 781), określającym przepisy przejściowe związane z reformą planowania, w tym w szczególności zasady obowiązujące do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy.

Cel sporządzenia planu

Sporządzenie planu ma na celu:

1) zmianę przeznaczenia terenów przeznaczonych pod tereny lasów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na gruntach które nie stanowią gruntów leśnych, na tereny zabudowy letniskowej,
2) zmianę przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
3) uaktualnienie przeznaczenia terenów do rzeczywistego stanu podziału ewidencyjnego,
4) zmianę przeznaczenia terenów po nieczynnej przepompowni oraz terenów zieleni na tereny rekreacyjne publiczne.

Procedura sporządzania planu została wszczęta w związku z wnioskami w sprawie zmiany planu miejscowego od osób prywatnych, które wpłynęły do Urzędu Gminy Gniewino w poprzednich latach. Wnioski dotyczyły przeznaczenia gruntów na cele budowlane, w tym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz zabudowę rekreacji indywidualnej. Ponadto, wszczęcie procedury wynikało z konieczności uaktualnienia i dostosowania przeznaczenia terenu oraz przepisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do rzeczywistego stanu podziału ewidencyjnego oraz potrzeby przeznaczenia terenów po nieczynnej przepompowni na cele usługowe i rekreacyjne.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała możliwość podjęcia prac zmierzających do jego przygotowania, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obowiązujące dokumenty planistyczne

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) uchwała nr 413/LXVIII/2006 Rady Gminy Gniewino z dnia 10 października 2006 roku,
2) uchwała nr LI/423/2023 Rady Gminy Gniewino z dnia 4 września 2023 roku,

Obowiązujące plany miejscowe przeznaczają tereny w granicach obszaru objętego planem głównie pod tereny:

1) 1.2MN-ML-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami,
2) 29ZP-PP – tereny zieleni urządzonej oraz parkingu terenowego,
3) 38ZC – teren cmentarza z dopuszczeniem kaplicy,
4) 27-U/MN – teren zabudowa usługowa i mieszkaniowa (usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, zabudowa hotelowo-pensjonatowa, gastronomia, itp.),
5) 30K – teren przepompowni ścieków,
6) 35MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
7) 02ZL – teren leśny.

Ponadto, w granicach obowiązujących planów miejscowych wyznaczono tereny pod układ komunikacyjny.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Nadole, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Gniewino nr 413/LXVIII/2006 z dnia 10 października 2006 roku, dla działek nr 282/47, 282/48, obr. Nadole, w granicach których znajduje się użytek RIIIb, dokonano przeznaczenia na cele nierolnicze, tj. na cele zabudowy mieszkaniowej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym uchwałą nr XXXI/236/2016 Rady Gminy Gniewino z dnia 26 grudnia 2016 r., obszar objęty planem niemal w całości znajduje się w granicach terenu 1.MN/U – terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej – o charakterze wielofunkcyjnym, w którego skład wchodzi:

a) funkcja mieszkaniowa (przede wszystkim jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza),
b) funkcja usługowa (administracja, oświata, kult religijny, kultura, handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2 oraz pozostałe usługi, zieleń, parki, skwery, cmentarze),
c) funkcja rolnicza (zabudowa zagrodowa oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, stadniny koni, agroturystyka, ogrody działkowe),
d) funkcja letniskowa (rekreacji indywidualnej);

W niewielkim fragmencie znajduje się również w granicach terenu 10.ZL – terenu lasów.

Zgodnie ze studium, ze względu na skalę rysunków Studium i rodzaj podkładu mapowego, przedstawione na nich granice (w tym granice opisanych powyżej funkcji terenów) należy traktować jako wytyczne do opracowania planów miejscowych, gdzie nastąpi ich uszczegółowienie.

Studium wprowadziło również następujące zasady ustalania przeznaczenia poszczególnych obszarów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp), istotne z punkty widzenia planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie:

- w zależności od potrzeb uznaje się stan istniejący,
- w zależności od potrzeb możliwa jest kontynuacja istniejącego przeznaczenia (i zagospodarowania), w tym ustalonego przeznaczenia w obowiązujących mpzp,
- w zależności od potrzeb uznaje się wydane i obowiązujące decyzje o warunkach zabudowy (w tym decyzje lokalizacji celu publicznego),
- zawsze możliwe jest wprowadzenie lub pozostawienie: użytkowania rolniczego lub leśnego, zieleni urządzonej, w tym zieleni objętej formami ochrony przyrody, wód powierzchniowych, komunikacji (pieszej, rowerowej, kołowej, kolejowej, wodnej, itp.), sieci i urządzeń sieciowych (w tym magistralnych), urządzeń źródłowych oraz obsługujących je obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi gminy, oraz innych funkcji publicznych.

Studium określa również kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, jednakże z uwagi na specyfikę studium, dopuszczono w nim również następujące wyjątki zastosowania innych wskaźników:

- w przypadku obowiązującego na danym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w studium,
- w przypadku wydanych decyzji o warunkach zabudowy o parametrach i wskaźnikach innych niż ustalone w studium,
- jeżeli inne parametry i wskaźniki wynikają ze stanu istniejącego lub przepisów odrębnych,
- w szczególnych przypadkach, takich jak: - szczególna lokalizacja (np.: centrum miejscowości, główne przestrzenie publiczne, pierzeja eksponowana w krajobrazie, uzupełnienie założenia ruralistycznego, kompozycyjnego, istniejące bezpośrednie sąsiedztwo, kształt i wymiary poszczególnych wydzieleń geodezyjnych), - szczególna funkcja (budynki, budowle - np.: kościoły, wieże widokowe, młyny, wieże ciśnień, silosy, itp.), - szczególne potrzeby wynikające z procesów produkcyjnych, technologicznych, itp., - realizacja celu publicznego,
- w przypadku, gdy inne parametry i wskaźniki wynikają z analiz i studiów przeprowadzanych w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodność dokumentu z obowiązującymi dokumentami planistycznymi

Plan miejscowy nie narusza ustaleń studium w zakresie przeznaczenia terenu.

Przy ustalaniu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zastosowano odstępstwo dopuszczone w studium, mówiące o tym, że dopuszcza się zastosowanie innych wskaźników niż ustalone w studium w przypadku obowiązującego na danym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Mając na uwadze ochronę praw nabytych przez właścicieli nieruchomości, zdecydowano się na ustalenie parametrów zabudowy zgodnie z obowiązującymi planami

miejscowymi. Ponadto, na terenach 1.1ML oraz 2.1ML zdecydowano się na ustalenie parametrów wysokości zabudowy zgodnie z parametrami ustalonymi w obowiązującym planie miejscowym dla terenów o tej samej funkcji, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych terenów ML.

Biorąc powyższe pod uwagę plan miejscowy, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie, nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a ponadto został sporządzony w sposób respektujący ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wykorzystany podkład mapowy

Zgodnie z art. 16 ust. 1 upzp miejscowy plan sporządza się w skali 1:1000, na podstawie urzędowych kopii map zasadniczych, a w przypadku ich braku – map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zastosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000.

Zgodnie z przepisami, plan sporządzono na podstawie wektorowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, pozyskanej z zasobu Starostwa Powiatowego (licencja nr GD.6642.727.2026_2215_P z dnia 26 lutego 2026 roku).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju

Obszar objęty planem o łącznej powierzchni ok. 3,12 ha, obejmuje 15 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) na załączniku nr 1:
   a) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – **1.1ML**,
   b) teren zieleni naturalnej – **1.1ZN**;
2) na załączniku nr 2:
   a) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – **2.1ML**,
   b) teren zabudowy zagrodowej – **2.1RZM**,
   c) teren lasu – **2.1L**;
3) na załączniku nr 3:
   a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **3.1MNW-U**,
   b) teren drogi dojazdowej – **3.1KDD**;
4) na załączniku nr 4:
   a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki - **4.1MN-UT**,
   b) teren usług lub zieleni - **4.1U-Z**,
   c) teren drogi zbiorczej - **4.1KDZ**,
   d) teren pompowni ścieków – **4.1IKP**,
   e) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **4.1WS**;
5) na załączniku nr 5:
   a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **5.1MNW-U,**
   b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **5.1KR**;

6) na załączniku nr 6:
   a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **6.1MNW-U**.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju, wyrażono wszystkimi ustaleniami planu, a w szczególności ustaleniami § 7, określającego zasady dotyczące m.in. materiałów i kolorystyki elewacji budynków oraz dachów budynków i wiat.

Walory architektoniczne i krajobrazowe

Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych nastąpiło poprzez ustalenie spójnych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oraz ustalenia ładu przestrzennego.

Wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Wymagania ochrony środowiska określa § 8 planu poprzez ustalenie odpowiednich norm akustycznych oraz zakazów i nakazów kluczowych z perspektywy ochrony walorów środowiska. W granicach obszaru objętego planem występują chronione grunty rolne i leśne. Plan nie zakłada zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśnie. Uwzględnia za to dokonane już w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze. Ze względu na wymagania zmniejszenia podatności na zmiany klimatu w planie ustalono adekwatny do przewidzianych funkcji udział powierzchni biologicznie czynnej.

Plan został zaopiniowany przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska pismem nr RDOŚ-RDOŚ-Gd-WZP.410.20.36.2026.JK.1 z dnia 04.08.2026 r., w której wskazano konieczność zamieszczenia zapisu informującego o obowiązku zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. RDOŚ podkreślił również, że realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych, a także, że wskazane jest umieszczenie zapisu dotyczącego zachowania wartościowych przyrodniczo i krajobrazowo drzew oraz grup drzew. Projektowaną zabudowę należy wkomponować w układ zieleni. Organ sporządzający plan, przychylił się częściowo do uwzględnienia w projekcie proponowanych zapisów, wprowadzając nakaz ochrony roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa § 9 planu. W granicach obszaru objętego planem występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. W związku z występowaniem ww. strefy w granicach obszaru objętego planem, przy realizacji inwestycji należy uwzględnić również przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan ustala odpowiednie zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych (§ 14) i infrastruktury technicznej (§ 15).

Plan zawiera ustalenia zapewniające ludziom właściwą obsługę komunikacyjną poprzez ustalenie układu komunikacyjnego, jego powiązania z układem zewnętrznym, a także uwzględnienie wymaganych poszerzeń dróg publicznych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, zapewniających odpowiednią szerokość układu komunikacyjnego w liniach rozgraniczających.

Plan zawiera również ustalenia zapewniające ludziom właściwą obsługę w zakresie rozwoju sieci infrastruktury technicznej, poprzez określenie powiązania układu sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, zapewnienie zachowania ciągłości powiązań układu sieci, a także dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej obejmującej zaopatrzenie w media oraz systemy odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi. Plan ustala możliwość realizacji wyłącznie sieci elektroenergetycznych kablowych, co wpłynie pozytywnie nie tylko na krajobraz otoczenia, ale również ograniczy potencjalne oddziaływania od tego typu infrastruktury.

Plan ustala przestrzenie publiczne, a także dopuszcza wydzielenie nowych, nakazując w ich granicach zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

Ponadto, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany przez właściwego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w rozumieniu art. 25 ust. 2 upzp.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan uwzględnia walory ekonomicznie przestrzeni poprzez ustalenie stawek procentowych, służących naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości:

1) dla terenów **ML, MNW-U, MN-UT, RZM**: 30 %,
2) dla pozostałych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: 5 %.

Prawo własności

Plan uwzględnia strukturę własnościową przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz przestrzeni publicznych, a także przy ustalaniu parametrów zabudowy:

1) działki nr 137/57, 137/54 (teren **4.1U-Z**), położone w obrębie Nadole, stanowią własność gminy i związków między gminnych,
2) działki nr 138/1, 112/2, 137/1 (teren **4.1KDZ),** położone w obrębie Nadole, stanowią własność powiatów i związków powiatowych,
3) działki nr 2/4 (teren **1.1ZN),** 137/56 (teren **4.1MN-UT**), położone w obrębie Nadole, stanowią własność spółek prawa handlowego,
4) pozostałe nieruchomości stanowią własność osób fizycznych.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z art. 15 ust. 5 upzp plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej.

Potrzeby interesu publicznego

W zakresie potrzeb interesu publicznego plan ustala przestrzenie publiczne, w tym drogi i ich poszerzenia, zieleń urządzoną, wody powierzchniowe, a także odpowiednie zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, mające na celu zabezpieczenie interesu publicznego.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Wymagania w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej określa § 15 planu, w którym określono adekwatne zasady oraz dopuszczono realizację infrastruktury technicznej obejmującej zaopatrzenie w media oraz systemy odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zgodnie z zasadami partycypacji społecznej ustalonymi w upzp zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem planu odbyło się przede wszystkim poprzez:

1) ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określenie sposobów miejsca składania wniosków do projektu – ogłoszenie z dnia 18.02.2026 roku,
2) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych – ogłoszenie z dnia 27.08.2026 roku.
3) przeprowadzenie konsultacji społecznych, w tym możliwość składania uwag przez zainteresowanych – w dniach 31 sierpnia do 30 września 2026 roku, z terminem składania uwag do 30 września 2026 roku, spotkaniem otwartym i dyżurem projektanta w dniu 15 września 2026 roku.

Do projektu planu, w ramach konsultacji społecznych, nie wpłynęła żadna uwaga.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło w zakresie wymaganym przepisami upzp, w tym m.in. poprzez:

1) udostępnienie w biuletynie informacji publicznej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko na etapie przed opiniowaniem i uzgadnianiem z instytucjami;
2) udostępnienie w biuletynie informacji publicznej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków i rozpatrzeniem na etapie przed konsultacjami społecznymi;
3) udostępnienie w biuletynie informacji publicznej oraz w Rejestrze Urbanistycznym projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko oraz raportem z przebiegu konsultacji społecznych na etapie przed przekazaniem do uchwalenia Radzie Gminy;
4) dokumentowanie prac planistycznych.

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Wymagania w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenie w wodę, określa § 15 planu.

Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów, które mogłyby podlegać poważnym awariom, skutkującym zagrożeniem dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Obszar objęty planem zakłada zapewnienie rozwoju miejscowości w sposób zapewniający kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, poprzez wyznaczenie terenu zabudowy zagrodowej.

Interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania

W związku z tym, że procedura została zainicjowana na wnioski osób fizycznych, złożonych do Urzędu Gminy, uwzględnia interes prywatny, zmierzający do zmian w zakresie zagospodarowania terenu, zgodnych z planami inwestycyjnymi. Interes publiczny realizowany jest natomiast między innymi poprzez ustalenia dla przestrzeni publicznych, układu komunikacyjnego, czy sieci infrastruktury technicznej.

Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

Obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego, wykształconego układu komunikacyjnego. Istniejący układ komunikacyjny zapewnia powiązanie z istniejącym zewnętrznym układem, co pozwala minimalizować transportochłonność układu przestrzennego.

Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Rozwiązania z zakresu wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, z uwagi na zakres określony w art. 15 upzp, nie stanowią ustaleń planu. Obszar objęty planem położony jest przy drogach publicznych, co umożliwia wdrożenie transportu zbiorowego.

Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Plan zapewnia rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez zapewnienie odpowiednich szerokości układu komunikacyjnego.

Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie terenów zainwestowanych. W granicach obszaru objętego planem oraz w jego bliskim sąsiedztwie istnieje infrastruktura drogowa oraz infrastruktura techniczna. Obszar stanowi w pełni wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Rada Gminy Gniewino nie podjęła podczas obecnej kadencji uchwały przyjmującej analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Plan został opracowany z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania, co potwierdzono w ramach przedstawienia sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4.

Wpływ na finanse, w tym budżet gminy

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne z punktu widzenia interesu publicznego gminy, w tym wpływu na budżet gminy. Gmina może spodziewać się po realizacji inwestycji wpływów z tytułu podatków od nieruchomości.