UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY GNIEWINO

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Perlino w gminie Gniewino - etap I

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, 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 Perlino w gminie Gniewino – etap I, zwany dalej „planem", którego granice określono na załącznikach nr od 1 do 5 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 5;
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 6;
3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 7.

§ 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
4) 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) **historyczna tradycja budowlana miejscowości i regionu** – kształtowanie zabudowy inspirowane wcześniejszą formą historyczną tradycyjnych siedlisk, tj. zagroda składająca się z budynku mieszkalnego na planie prostokąta o stosunku boków od 1:1,5 do 1:2,4, przykrytego symetrycznym dachem dwuspadowym o nachyleniu ok. 45 stopni lub symetrycznym dachem dwuspadowym o nachylenia połaci ok. 20 stopni na wysokiej ściance kolankowej o wysokości 0,8-1,8 m, usytuowanego na froncie działki równolegle do drogi i 1-3 budynków gospodarczych o analogicznych proporcjach i bryle, usytuowanych za budynkiem mieszkalnym równolegle lub prostopadle do drogi wokół niezabudowanego, czworobocznego podwórza gospodarczego;

7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków, wiat oraz budowli rolniczych. 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;

8) **pas zieleni izolacyjnej** – pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 10 m, urządzony jako zwarta, wielopiętrowa zieleń złożona z rodzimych gatunków drzew i krzewów, nawiązująca do historycznej niwy ogrodowej i nasadzeń granicznych charakterystycznych dla tradycyjnych układów ulicowych wsi. Zieleń ta stanowi tło ekspozycyjne dla pierwszej linii siedlisk oraz zapewnia wizualne oddzielenie historycznej zabudowy od zabudowy zlokalizowanej w głębi terenów, poprzez ograniczenie jej percepcji w krajobrazie kulturowym i zachowanie czytelności historycznego układu przestrzennego;

9) **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 przeznaczenia terenu;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) pas zieleni izolacyjnej;

8) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

9) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

10) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Perlino;

11) strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Perlino.

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

1) granica Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Jeziora Choczewskie”;

2) granica Choczewsko-Salińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

3) grunty rolne klas II-III;

4) strefa w odległości 12 m od lasu;

5) Główny Zbiornik Wód Podziemnych „Zbiornik międzymorenowy Salino”;

6) wymiar w metrach;

7) 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – od **1.1** do **1.3MNW**,

b) tereny drogi dojazdowej - **1.1** i **1.2KDD**,

c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - **1.1KR**,

d) teren zabudowy zagrodowej - **1.1RZM**,

e) teren lasu - **1.1L**,

f) teren zieleni naturalnej - **1.1ZN**;

2) na załączniku nr 2:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - **2.1MNW**,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług - **2.1** i **2.2MNW-U**,

c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej - **2.1** i **2.2KR**;

3) na załączniku nr 3:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – od **3.1** do **3.3MNW**,

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

c) tereny zabudowy zagrodowej - od **3.1** do **3.7RZM**,

d) teren zieleni naturalnej – **3.1ZN**;

4) na załączniku nr 4:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - od **4.1** do **4.3MNW**,

b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług - **4.1MNW-U**,

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

d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej - od **4.1** do **4.3KR**,

e) tereny zabudowy zagrodowej - od **4.1** do **4.8RZM**,

f) tereny zieleni naturalnej - **4.1ZN** i **4.2ZN**;

5) na załączniku nr 5:

a) teren zabudowy zagrodowej - **5.1RZM**.

§ 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 **MNW** oraz **MNW-U**;

2) materiał i kolorystykę elewacji budynków:

a) tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego,

b) dopuszczenie cegły, drewna, kamienia; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów, z zastrzeżeniem lit. c),

c) nakaz zastosowania co najmniej jednego z materiałów wymienionych w lit. b) w elewacji budynków mieszkalnych lokalizowanych w granicach Choczewsko-Salińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

d) dopuszczenie szkła, a także płytek elewacyjnych w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego, brązu, naturalnego spieku cegły,

e) 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** i **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** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) tereny **MNW-U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

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, z zastrzeżeniem §12 pkt 2);

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:

1) 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;

2) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Perlino ustala się:

a) nakaz zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego wsi, w tym: struktury zabudowy, układu komunikacyjnego wsi, zachowanej historycznej zieleni komponowanej, ukształtowania terenu oraz podziałów parcelacyjnych,

b) nakaz kształtowania nowej zabudowy w sposób nawiązujący do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu,

c) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego w granicach jednej działki budowlanej;

d) zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych eksponowanych z dróg publicznych,

e) zakaz lokalizacji wież telekomunikacyjnych, masztów i słupów, z wyjątkiem słupów oświetleniowych;

3) w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Perlino ustala się:

a) nakaz ochrony walorów krajobrazowych i ekspozycyjnych istniejącej struktury przestrzennej,

b) nakazy i zakazy określone w pkt. 2 lit. b-e, stosuje się odpowiednio.

4) w granicach terenów **3.3MNW**, **3.4RZM**, **3.5RZM**, **4.5RZM** ustala się nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu.

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

1) przestrzeń publiczną stanowią tereny **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 przed dniem 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) należy uwzględnić odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) 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 35 m^2 powierzchni sprzedaży,

   e) dla lokali usługowych niewymienionych w literach c) i d): 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu;

8) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt. 7:

   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. 7 jest większa niż 100;

9) sposób realizacji miejsc do parkowania:

   a) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt. 7,

   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, ustala się:

1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych „Zbiornik międzymorenowy Salino”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

2) Choczewsko-Saliński Obszar Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz aktów prawa miejscowego dotyczących obszarów chronionego krajobrazu;

3) Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 "Jeziora Choczewskie", dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz planów zadań ochronnych.

§ 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:

- na terenach **3.1MNW**, **3.2MNW** oraz **3.1MNW-U**: 1000 m^2,

- na pozostałych terenach: 1200 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w granicach stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, ustala się zakaz:

a) zwiększania rzędnych terenu,

b) sadzenia zadrzewień.

§ 15. W ramach zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne klasy zbiorczej, dojazdowej oraz tereny 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.

§ 16. 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 oraz elektroenergetyczna;

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

§ 17. Dla terenów **1.1MNW** (o powierzchni ok. 7,04 ha), **1.2MNW** (o powierzchni ok. 6,47 ha), **1.3MNW** (o powierzchni ok. 3,51 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

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) 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;

4) 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: 0,6,

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

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

h) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

i) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych, 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 danej działki budowlanej.

§ 18. Dla terenów **1.1KDD** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **1.2KDD** (o powierzchni ok. 0,02 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;

2) parametry układu komunikacyjnego:

a) zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalna wysokość budowli: 12 m.

§ 19. Dla terenu **1.1KR** (o powierzchni ok. 0,09 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.

§ 20. Dla terenu **1.1RZM** (o powierzchni ok. 0,34 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: 0,4,

g) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 9 m,

- dla pozostałej zabudowy: 13 m,

h) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy 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.

§ 21. Dla terenu **1.1L** (o powierzchni ok. 0,56 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.

§ 22. Dla terenu **1.1ZN** (o powierzchni ok. 0,94 ha) 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

§ 23. Dla terenu **2.1MNW** (o powierzchni ok. 5,13 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

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) 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.

4) 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: 0,6,

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

h) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

i) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych, 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 danej działki budowlanej.

§ 24. Dla terenów **2.1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,32 ha), **2.2MNW-U** (o powierzchni ok. 2,09 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: 1200 m^2,

h) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

i) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych, 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 danej działki budowlanej.

§ 25. Dla terenów **2.1KR** (o powierzchni ok. 0,12 ha), **2.2KR** (o powierzchni ok. 0,16 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 4.
Ustalenia szczegółowe dla załącznika nr 3

§ 26. Dla terenu **3.1MNW** (o powierzchni ok. 0,5 ha), ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

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

3) 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;

4) 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: 1,2,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,

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

h) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

i) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych: 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 linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu.

§ 27. Dla terenu **3.2MNW** (o powierzchni ok. 1,29 ha), ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

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

3) 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;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,

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

h) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

i) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych: 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 linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu.

§ 28. Dla terenu **3.3MNW** (o powierzchni ok. 1,8 ha), ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

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) 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,

c) w granicach terenu obowiązuje nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z § 9 pkt 4;

4) 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: 0,6,

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

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

h) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

i) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych, 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 danej działki budowlanej.

§ 29. Dla terenu **3.1MNW-U** (o powierzchni ok. 1,16 ha) 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: 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 m,

i) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych: 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 linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu.

§ 30. Dla terenu **3.1RZM** (o powierzchni ok. 3,28 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: 0,1,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,

g) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 9 m,

- dla pozostałej zabudowy: 12 m,

h) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni;

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

§ 31. Dla terenów **3.2RZM** (o powierzchni ok. 1,14 ha), **3.3RZM** (o powierzchni ok. 0,71 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: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni;

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

§ 32. Dla terenów **3.4RZM** (o powierzchni ok. 1,06 ha), **3.5RZM** (o powierzchni ok. 3,32 ha), **3.6RZM** (o powierzchni ok. 2,55 ha), **3.7RZM** (o powierzchni ok. 4,30 ha), ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się agroturystykę,

b) w granicach terenów **3.4RZM** i **3.5RZM** obowiązuje nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z § 9 pkt 4;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,

g) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 9 m,

- dla pozostałej zabudowy: 12 m,

h) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy 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.

§ 33. Dla terenu **3.1ZN** (o powierzchni ok. 2,91 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

2) zasady zagospodarowania: zakaz lokalizacji budynków i budowli.

Rozdział 5.
Ustalenia szczegółowe dla załącznika nr 4

§ 34. Dla terenów **4.1MNW** (o powierzchni ok. 7,61 ha), **4.2MNW** (o powierzchni ok. 2,04 ha), ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

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

3) 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;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75,

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

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

h) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

i) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych: 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 danej działki budowlanej.

§ 35. Dla terenu **4.3MNW** (o powierzchni ok. 0,13 ha), ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

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

3) 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;

4) 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: 0,6,

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

h) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

i) geometria głównych połaci dachu, z zastrzeżeniem § 9 pkt 2:

- dla budynków mieszkalnych: 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 30 do 45 stopni;

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

§ 36. Dla terenu **4.1MNW-U** (o powierzchni ok. 3,06 ha) 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: 0,25,

- dla pozostałych działek: 0,4,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

- dla działek w zabudowie mieszkaniowej: 0,5,

- dla pozostałych działek: 0,8,

e) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla działek w zabudowie mieszkaniowej: 0,75,

- dla pozostałych działek: 1,2,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek w zabudowie mieszkaniowej: 0,6,

- dla pozostałych działek: 0,3,

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

h) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

i) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych: 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 linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu.

§ 37. Dla terenu **4.1KDZ** (o powierzchni ok. 0,05 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.

§ 38. Dla terenów **4.1KR** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **4.2KR** (o powierzchni ok. 0,05 ha), **4.3KR** (o powierzchni ok. 0,33 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.

§ 39. Dla terenów **4.1RZM** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **4.2RZM** (o powierzchni ok. 4,06 ha), **4.3RZM** (o powierzchni ok. 0,47 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: 0,2,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,

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 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,

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

§ 40. Dla terenu **4.4RZM** (o powierzchni ok. 0,31 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: 0,4,

g) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 9 m,

- dla pozostałej zabudowy: 12 m,

h) geometria głównych połaci dachu, z zastrzeżeniem § 9 pkt 2 i 3:

- dla budynków mieszkalnych: 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 30 do 45 stopni,

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

§ 41. Dla terenów **4.5RZM** (o powierzchni ok. 0,65 ha), **4.6RZM** (o powierzchni ok. 1,19 ha), **4.7RZM** (o powierzchni ok. 0,60 ha), **4.8RZM** (o powierzchni ok. 2,98 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się agroturystykę,

b) w granicach terenu **4.5RZM** obowiązuje nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z § 9 pkt 4;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,

g) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 9 m,

- dla pozostałej zabudowy: 12 m,

h) geometria głównych połaci dachu, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3:

- dla budynków mieszkalnych: 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,

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

§ 42. Dla terenów **4.1ZN** (o powierzchni ok. 0,66 ha), **4.2ZN** (o powierzchni ok. 1,82 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

2) zasady zagospodarowania: zakaz lokalizacji budynków i budowli.

Rozdział 6.
Ustalenia szczegółowe dla załącznika nr 5

§ 43. Dla terenu **5.1RZM** (o powierzchni ok. 1,05 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: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni;

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

Rozdział 7.
Ustalenia końcowe

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

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

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

§ 45. 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.

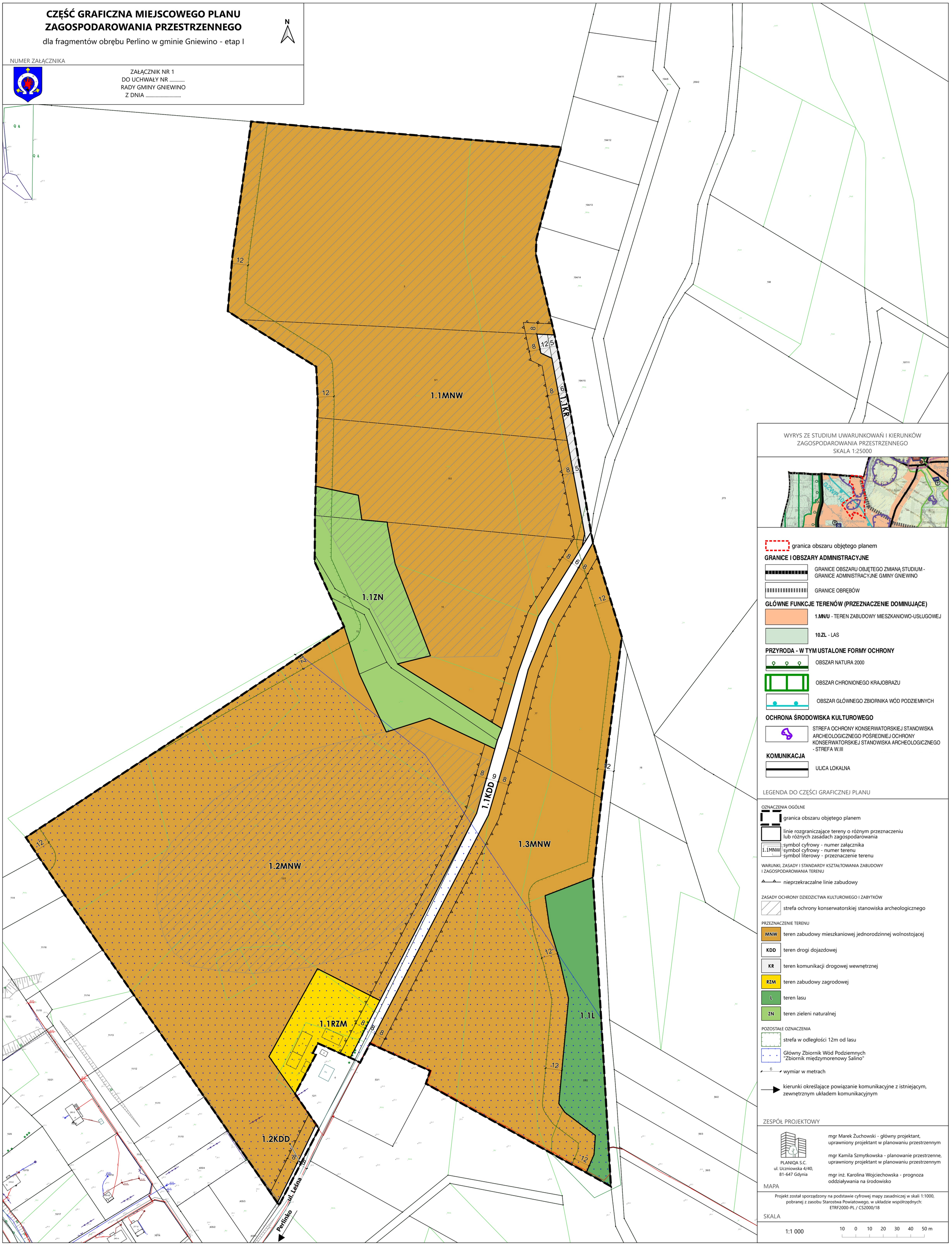
CZĘŚĆ GRAFICZNA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębu Perlino w gminie Gniewino - etap I

N

NUMER ZAŁĄCZNIKA

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:25000

granica obszaru objętego planem

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM - GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY GNIEWINO
- GRANICE OBRĘBÓW

GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)

- **1.MN/U** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- **10.ZL** - LAS

PRZYRODA - W TYM USTALONE FORMY OCHRONY

- OBSZAR NATURA 2000
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

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

KOMUNIKACJA

- ULICA LOKALNA

LEGENDA DO CZĘŚCI GRAFICZNEJ PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1.1MNW: 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 — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KDD — teren drogi dojazdowej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RZM — teren zabudowy zagrodowej
- L — teren lasu
- ZN — teren zieleni naturalnej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- strefa w odległości 12m od lasu
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Zbiornik międzymorenowy Salino"
- 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 Marek Żuchowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr Kamila Szmytkowska - 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

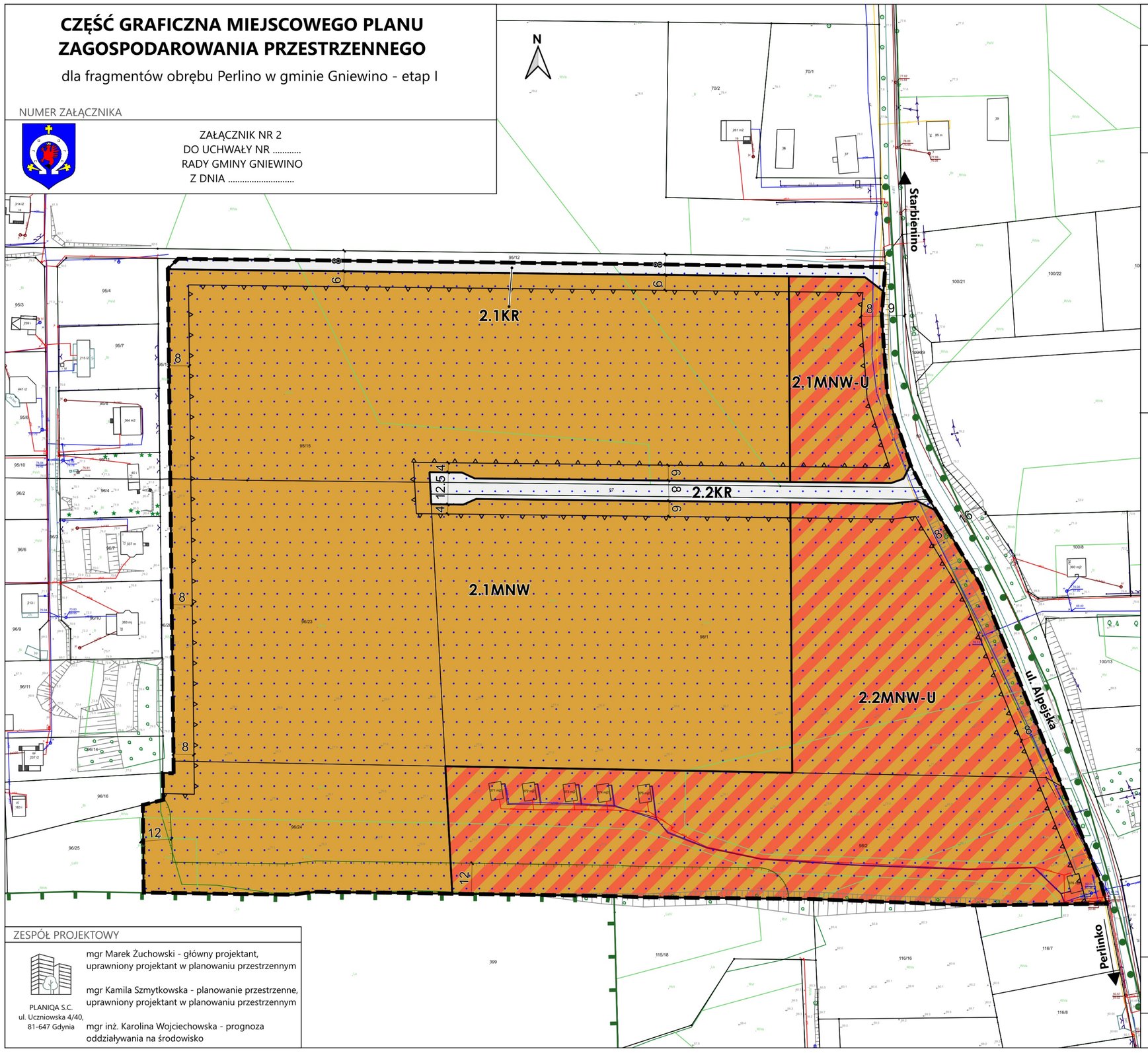
Załącznik nr 2 do uchwały nr .....
Rady Gminy Gniewino
z dnia ..... 2026 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębu Perlino w gminie Gniewino - etap I

NUMER ZAŁĄCZNIKA

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:25000



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

10.ZL - LAS

PRZYRODA - W TYM USTALONE FORMY OCHRONY

OBSZAR NATURA 2000

OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH

KOMUNIKACJA

ULICA LOKALNA

LEGENDA DO CZĘŚCI GRAFICZNEJ PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1.1MNW — 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 — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

MNW-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

granica Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 "Jeziora Choczewskie"

granica Choczewsko-Salińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

strefa w odległości 12m od lasu

Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Zbiornik międzymorenowy Salino"

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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

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

mgr Marek Żuchowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr Kamila Szmytkowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr inż. Karolina Wojciechowska - prognoza oddziaływania na środowisko

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

CZĘŚĆ GRAFICZNA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębu Perlino w gminie Gniewino - etap I

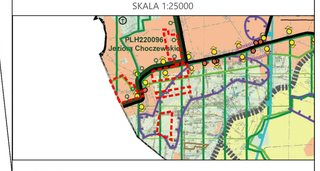
NUMER ZAŁĄCZNIKA

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

N

ul. Potokowa
Starbienino
ul. Alejska
Perlino/Gniewino
ul. Lipowa
3.1RZM
3.2MNW
3.1MNW
3.1MNW-U
3.2RZM
3.5RZM
ul. Modrzewiowa
do ul. Modrzewiowej
3.3MNW
3:1ZN
3:4RZM
3.3RZM
do ul. Lipowej
droga wewnętrzna
3.6RZM
Gardkowice
3:7RZM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:25000



granica obszaru objętego planem

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM - GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY GNIEWINO

GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)

1.MNU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

5.R - TEREN ROLNICZY

PRZYRODA - W TYM USTALONE FORMY OCHRONY

OBSZAR NATURA 2000

OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

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

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

CIĄG WIDOKOWY

KOMUNIKACJA

ULICA ZBIORCZA

ULICA LOKALNA

LEGENDA DO CZĘŚCI GRAFICZNEJ PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

granica obszaru objetego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

nieprzekraczalne linie zabudowy

strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

pas zieleni izolacyjnej

PRZEZNACZENIE TERENU

MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

MNW-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

RZM — teren zabudowy zagrodowej

ZN — teren zieleni naturalnej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

granica Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 "Jeziora Choczewskie"

granica Choczewsko-Salińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

grunty rolne klas II-III

strefa w odległości 12m od lasu

Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Zbiornik międzymorenowy Salino"

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 Marek Żuchowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr Kamila Szmytkowska - 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 4 do uchwały nr .....
Rady Gminy Gniewino
z dnia ..... 2026 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębu Perlino w gminie Gniewino - etap I

NUMER ZAŁĄCZNIKA

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

N

Bytowska

do ul. Dworskiej

ul. Dworska - droga powiatowa nr 1441G

ul. Rybacka - droga powiatowa nr 1436G

Gniewino

ul. Rybacka

ul. Lipowa

ul. Łąkowa

do ul. Łąkowej/Lipowej

4.1MNW

4.2MNW

4.1KR

4.2KR

4.1RZM

4.3KR

4.2RZM

4.1KDZ

4.3RZM

4.1MNW-U

4.1ZN

4.3MNW

4.4RZM

4.5RZM

4.6RZM

4.7RZM

4.8RZM

4.2ZN

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:25000



granica obszaru objętego planem

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICE OBRĘBÓW

GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)

1.MNU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

5.R - TEREN ROLNICZY

PRZYRODA - W TYM USTALONE FORMY OCHRONY

OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

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

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

ĆWĄG WIDOKOWY

KOMUNIKACJA

ULICA ZBIORCZA

ULICA LOKALNA

LEGENDA DO CZĘŚCI GRAFICZNEJ PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

nieprzekraczalne linie zabudowy

strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Perlino

strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Perlino

pas zieleni izolacyjnej

PRZEZNACZENIE TERENU

MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

MNW-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

KDZ — teren drogi zbiorczej

KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

RZM — teren zabudowy zagrodowej

ZN — teren zieleni naturalnej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

granica Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 "Jezioro Choczewskie"

granica Choczewsko-Salińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

grunty rolne klas II-III

strefa w odległości 12m od lasu

Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Zbiornik międzymorenowy Salino"

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 Marek Zuchowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr Kamila Szmytkowska - 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

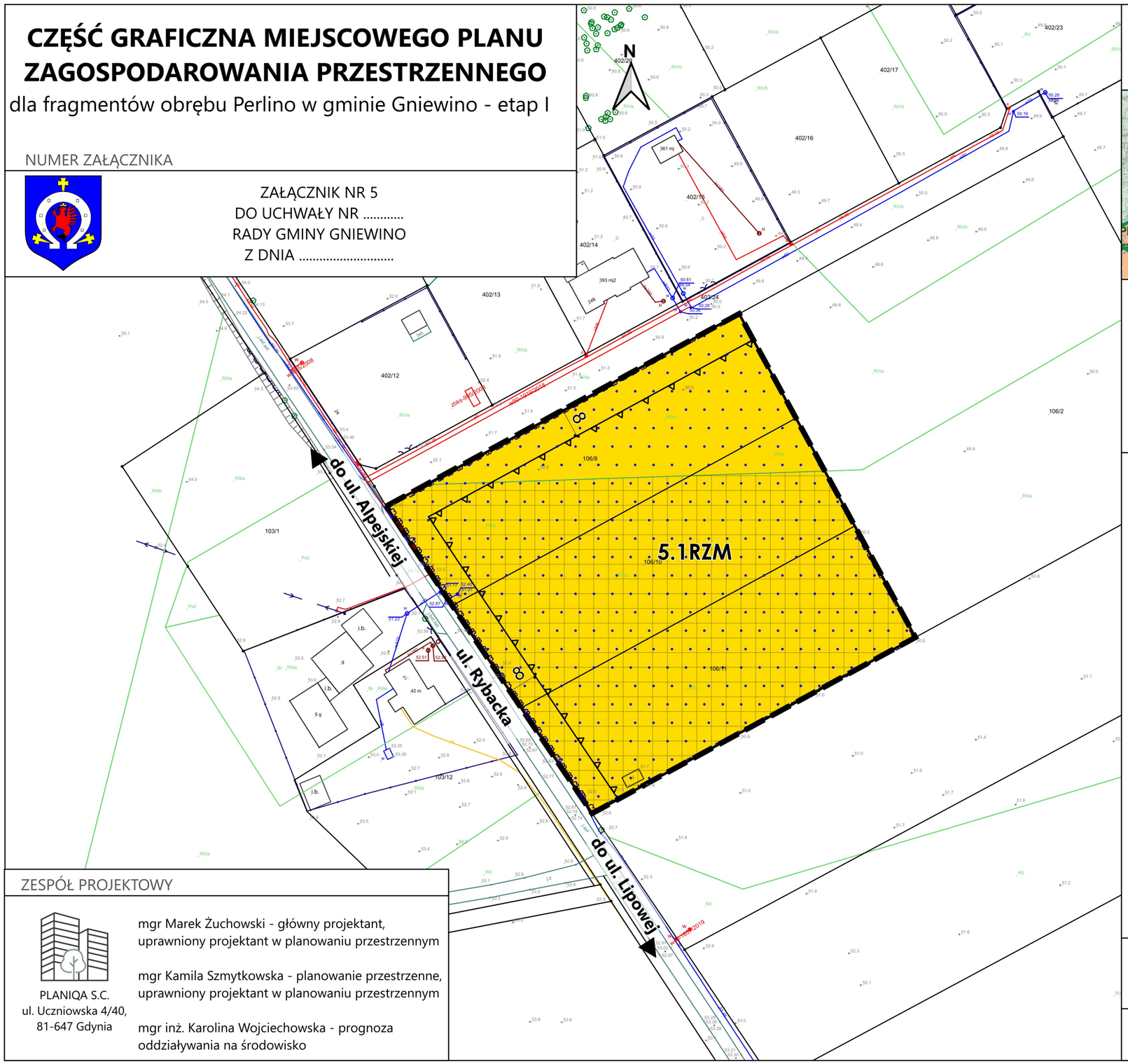
Załącznik nr 5 do uchwały nr .....
Rady Gminy Gniewino
z dnia ..... 2026 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębu Perlino w gminie Gniewino - etap I

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

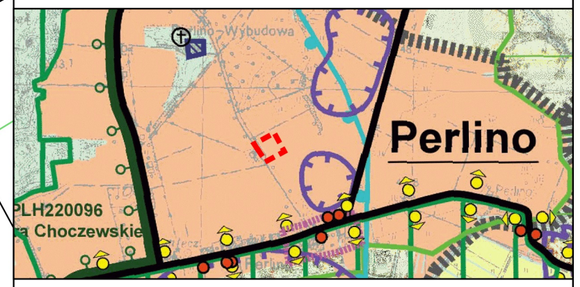
mgr Marek Żuchowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr Kamila Szmytkowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

mgr inż. Karolina Wojciechowska - prognoza oddziaływania na środowisko

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:25000



granica obszaru objętego planem

1.MN/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH

LEGENDA DO CZĘŚCI GRAFICZNEJ PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1.1MNW — 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

RZM teren zabudowy zagrodowej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

grunty rolne klas II-III

Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Zbiornik międzymorenowy Salino"

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.

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 Perlino w gminie Gniewino wynika w tym zakresie, że:

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

2) przewiduje się potencjalną przebudowę lub rozbudowę istniejącej drogi gminnej, zlokalizowanej w granicach terenu 1.1KDD wraz z niezbędnymi poszerzeniami mającymi na celu korektę przebiegu;

3) 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 7 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Gniewino

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik7.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 fragmentu obrębu Perlino w gminie Gniewino – etap I

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 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), 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, 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.

W trakcie trwania procedury Wójt Gminy Gniewino podjął decyzję o etapowaniu sporządzania i uchwalania projektu planu. Decyzję podjęto ze względu na stanowisko Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku, kwestionującej ustalenia projektu planu miejscowego w zakresie zgodności z planem zadań ochrony dla obszaru Natura 2000. Powyższe kwestie opisano szerzej w podrozdziale niniejszego uzasadnienia pt. „Wymagania ochrony środowiska […]". Wprowadzenie etapowania procedury planistycznej pozwoliło na kontynuowanie prac nad zasadniczą częścią projektu planu miejscowego bez konieczności wstrzymywania całego postępowania z powodu rozbieżności dotyczących ograniczonego fragmentu obszaru objętego opracowaniem. Przyjęte rozwiązanie umożliwia sprawne zaspokojenie potrzeb rozwojowych gminy oraz zapewnienie mieszkańcom i inwestorom odpowiednio szybkiego uzyskania aktualnych ustaleń planistycznych dla terenów, które nie budzą zastrzeżeń organów ochrony środowiska. Jednocześnie wydzielenie do odrębnego etapu terenu wskazanego przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska stwarza możliwość przeprowadzenia pogłębionej analizy ich wpływu na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz wypracowania rozwiązań w pełni uwzględniających wymagania środowiskowe. Takie podejście realizuje zasadę zrównoważonego rozwoju, godząc potrzebę ochrony cennych walorów przyrodniczych z koniecznością prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej. Dodatkowo uzyskanie jednoznacznego stanowiska organów ochrony środowiska dla terenów objętych drugim etapem zwiększy pewność prawną przyszłych procesów inwestycyjnych oraz ograniczy ryzyko wystąpienia wątpliwości na kolejnych etapach przygotowania i realizacji inwestycji, w tym w procedurach środowiskowych i budowlanych.

Cel sporządzenia planu

Sporządzenie planu ma na celu:

1) zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z dopuszczeniem usług oraz letniskowej,
2) uaktualnienie zasad zagospodarowania terenów do obowiązujących przepisów.

Procedura sporządzania planu została wszczęta w związku z licznymi wnioskami w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego od osób prywatnych, które wpłynęły do Urzędu Gminy Gniewino w poprzednich latach. Wnioski dotyczyły przeznaczenia gruntów na cele budowlane, w tym głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ale również pod zabudowę zagrodową lub usługi.

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 100/XVII/2003 Rady Gminy Gniewino z dnia 7 października 2003 r.,
2) uchwała nr IV/26/2015 Rady Gminy Gniewino z dnia 6 stycznia 2015 roku.

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

1) 18MN1 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem letnisk indywidualnych,
2) 19MN1 – zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem letnisk indywidualnych,
3) 21MM – zabudowa mieszkaniowa oraz obiekty usług komercyjnych typu: usługi handlu, gastronomii, weterynaryjne, turystyki, reklamy, z dopuszczeniem rzemiosła nieuciążliwego i zakładów drobnej wytwórczości,
4) 01MR – zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, z dopuszczeniem nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych, usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
5) 03MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego niezakłócające funkcji mieszkaniowych,
6) 05MM – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zagrodowa oraz obiekty komercyjne typu: usługi handlu gastronomii, weterynaryjne, turystyki, reklamy, z dopuszczeniem rzemiosła nieuciążliwego i zakładów drobnej wytwórczości,
7) RM – tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy rolniczej w przypadku posiadania min. 10 ha użytków rolnych w granicach obrębu lub min. 5 ha użytków rolnych w granicach obrębu oraz 5 ha poza granicami obrębu,
8) RP – tereny rolne bez prawa zabudowy,
9) D1.R – teren rolniczy,

10) D3.RM,RU - teren zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

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

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 podzielony jest pomiędzy 3 główne funkcje terenów:

1) 1.MN/U – teren 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);
2) 5.R – teren rolniczy, w ramach którego studium dopuszcza: otwartą przestrzeń rolniczą, zabudowę zagrodową oraz obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, stadniny koni, agroturystykę, ogrody działkowe;
3) 10.ZL – las.

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 obowiązującym planem miejscowym.

Ponadto, w zakresie ustalenia parametrów w granicach terenu **3.1MNW** dopuszczono niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to ze studium i obowiązującego planu. Teren uznano za szczególny przypadek, z uwagi na fakt iż jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie centrum wsi Perlinko intensywnie rozwijającej się w ostatnich latach.

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. 78,66 ha, obejmuje 45 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) na załączniku nr 1:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – od **1.1** do **1.3MNW**,
   b) tereny drogi dojazdowej - **1.1** i **1.2KDD**,
   c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - **1.1KR**,
   d) teren zabudowy zagrodowej - **1.1RZM**,
   e) teren lasu - **1.1L**,
   f) teren zieleni naturalnej - **1.1ZN**;
2) na załączniku nr 2:
   a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - **2.1 MNW**,
   b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług - **2.1** i **2.2MNW-U**,
   c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej - **2.1** i **2.2KR**;
3) na załączniku nr 3:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - od **3.1** do **3.3MNW**,
   b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług - **3.1MNW-U**,
   c) tereny zabudowy zagrodowej - od **3.1** do **3.7RZM**,
   d) teren zieleni naturalnej – **3.1ZN**;
4) na załączniku nr **4**:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – od **4.1** do **4.3MNW**,
   b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług - **4.1MNW-U**,
   c) teren drogi zbiorczej - **4.1KDZ**,

d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej - od **4.1** do **4.3KR**,
e) tereny zabudowy zagrodowej - od **4.1** do **4.8RZM**,
f) tereny zieleni naturalnej - **4.1ZN** i **4.2ZN**;

5) na załączniku nr **5**:
a) teren zabudowy zagrodowej - **5.1RZM**.

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.

Zarząd Województwa Pomorskiego pismem nr DRRP-G.7634.376.2026 z dnia 28 lipca 2026 roku odmówił uzgodnienia projektu w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego. Zarząd wskazał, że w audycie krajobrazowym w karcie form ochrony dla obszarów chronionego krajobrazu jako rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu w zakresie osadnictwa oraz architektury, wskazano m.in:

- uwzględnianie w aktach planowania przestrzennego, szczególnie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obszarów rozwoju osadnictwa i przekształceń istniejących struktur rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych dostosowanych do istniejących uwarunkowań kulturowych i krajobrazowych, w tym poszanowania tożsamości kulturowej istniejących struktur, poprzez zachowanie: czytelności historycznych układów ruralistycznych, układu rozplanowania, intensywności, skali, formy i proporcji oraz rozwiązań materiałowych zabudowy, charakterystycznych dla określonej jednostki osadniczej i lokalnej tradycji budowlanej;
- kształtowanie współczesnej zabudowy z zachowaniem czytelnej specyfiki i lokalnej tradycji budowlanej poprzez nawiązanie do parametrów i cech budynków zabytkowych (z uwzględnieniem bryły, w tym kształtu dachu, kompozycji elewacji, kolorystyki, materiałów oraz detalu architektonicznego).

Zarząd stwierdził, że zapis o dopuszczeniu stosowania cegły, drewna, kamienia powoduje jedynie możliwość stosowania tych materiałów, a nie konieczność ich użycia. Zapis ten, zdaniem Zarządu nie uwzględniał rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego. Z tego powodu wprowadzono korektę do projektu planu miejscowego poprzez ustalenie § 7 pkt 2 lit c, który nakazuje zastosowania co najmniej jednego z określonych materiałów, tj. cegły, drewna lub kamienia, w elewacji budynków mieszkalnych lokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Po uwzględnieniu złożonych uwag projekt planu został ponownie przesłany do uzgodnienia z Zarządem Województwa Pomorskiego i ostatecznie uzgodniony.

Walory architektoniczne i krajobrazowe

Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych nastąpiło poprzez ustalenie spójnych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oraz ustalenia ładu przestrzennego. Ponadto w granicach obszaru objętego planem uwzględniono

zabytkowy charakter części obszaru, zgodnie z ustaleniami obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Uwzględniono także uwagi wskazane przez Zarząd Województwa Pomorskiego, o których mowa w punkcie dotyczącym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju.

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. Ze względu na wymagania zmniejszenia podatności na zmiany klimatu w planie ustalono adekwatny do przewidzianych funkcji udział powierzchni biologicznie czynnej.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Gdańsku (dalej RDOŚ). Postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WZP.610.20.28.2026.JK.2 z dnia 27.08.2026 roku odmówiono uzgodnienia projektu planu dla obszaru położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby i obszaru Natura 2000 Jeziora Choczewskie PLH 220096, zwracając uwagę na niezgodność ustaleń planu z planem zadań ochrony przyjętym dla obszaru Natura 2000. Zgodnie z opinią nr RDOŚ-Gd-WZP.410.20.38.2026.JK.2 z dnia 27.08.2026 r. organ stwierdził, że ustalenia planu w granicach zlewni bezpośredniej jeziora Choczewskiego mogą mieć negatywny wpływ na przedmiot ochrony w obszarze Natura 2000. Oba wyżej wymienione pisma wpłynęły po wyznaczonym terminie na zajęcie stanowiska, a ponadto ogłoszono już o rozpoczęciu konsultacji społecznych (ogłoszenie z dnia 27.08.2026 r.). W związku z powyższym Wójt Gminy Gniewino uznał że projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony w trybie art. 25 ust. 2 upzp.

Po rozpoczęciu konsultacji społecznych zidentyfikowano błąd polegający na pominięciu ustaleń dla terenu 5.1RZM. W związku z powyższym uzupełniono dokumentację o odpowiedni zakres i przedłużono termin trwania konsultacji. Wystąpiono także ponownie o opinie i uzgodnienia, wskazując w pismach przewodnich, że konieczność ponowienia opiniowania wynika z dodania terenu 5.1RZM w granicach załącznika nr 5. O ponowną opinię wystąpiono również do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, wskazując instytucji powód braku uwzględnienia jej wcześniejszego stanowiska. Wyjaśniono również, że w ocenie tut. organu projekt planu miejscowego nie narusza przepisów obowiązujących w granicach ww. Obszaru Chronionego Krajobrazu, a z uzasadnienia do ww. pism nie wynika jaki przepis prawa został naruszony. Wskazano także, że na obecnym etapie planowania inwestycji nie można stwierdzić, że projekt planu narusza ustalenia planu zadań ochrony dla obszaru Natura 2000 Jeziora Choczewskie PLH220096.

Pismem nr RDOŚ-Gd-WZP.410.20.67.2026.JK.1 z dnia 22.10.2026 roku wpłynęła opinia instytucji wskazująca, że wydzielenie 1.1MNW w części położonej w bezpośredniej zlewni jeziora Choczewskiego nie uwzględnia wskazań z planu ochrony i obecne tereny rolne przeznacza na zabudowę mieszkaniową i letniskową. W związku z powyższą opinią Wójt

Gminy Gniewino podjął decyzję o etapowaniu sporządzania projektu planu miejscowego, wydzielając zakres kwestionowanego terenu do odrębnego opracowania (etapu II), który po wprowadzeniu korekt zostanie ponownie przesłany do zaopiniowania i uzgodnienia z RDOŚ, a następnie przedstawiony do konsultacji społecznych.

Ponadto RDOŚ wskazał, że wydzielenie 2.1MNW, a dokładniej niewielka część działek nr 96/23, 95/15 położona jest w zlewni bezpośredniej Jeziora Choczewskiego. Zdaniem RDOŚ w tym niewielkim fragmencie plan nie uwzględnia wskazań z planu ochrony, przeznaczając teren pod zabudowę mieszkaniową i letniskową. Należy podkreślić, że teren 2.1MNW jest w całości objęty obowiązującym planem miejscowym, przeznaczającym teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (18MN1). W związku z powyższym projekt planu miejscowego jedynie sankcjonuje ustalenia obowiązującego planu miejscowego. Zgodnie z pkt. 7 załącznika nr 6 do Zarządzenia […], dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Perlino, uchwalonego uchwałą nr 100/XVII/2003 z dnia 7 października 2003 roku, plan zadań określa wskazanie polegające na utrzymaniu dotychczasowej funkcji terenów rolnych i leśnych w zlewni bezpośredniej Jeziora Choczewskiego (jezioro lobeliowe). Niewielka część działek nr 96/23 i 95/15 posiada obecnie przeznaczenie budowlane, a nie rolnicze czy leśne. Proponowane przeznaczenie nie narusza zatem ustaleń planu zadań ochrony.

RDOŚ stwierdził także, że na załącznikach graficznych projektu planu należy doprecyzować przebieg granicy Choczewsko-Salińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, która zgodnie z opisem przebiegu granic, stanowiącym załącznik nr 3 do Rozporządzenia nr 5/94 Wojewody Gdańskiego z dnia 8 listopada 1994 r. powołującego niniejszy obszar chronionego krajobrazu, przebiega następująco: „Granica wschodnia poprowadzona jest wschodnim skrajem lasów otaczających Jezioro Choczewskie do miejscowości Perlinko, a następnie wzdłuż drogi Perlinko-Gniewino do miejscowości Małe Perlino.” Do projektu wprowadzono korekty w tym zakresie, zgodnie z wytycznymi RDOŚ.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa § 9 planu. W granicach obszaru objętego planem występują:

1) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
2) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Perlino;
3) strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Perlino.

Ustalenia dotyczące powyższych stref wynikają z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wyrażonych we wniosku nr ZN.5150.93.2026.HR z dnia 12 marca 2026 roku, złożonym w procedurze sporządzania planu miejscowego.

W związku z występowaniem zabytków 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.

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków, postanowieniem z dnia 27.07.2026 roku odmówił uzgodnienia projektu planu. Warunkiem uzgodnienia planu zostało uwzględnienie następujących uwag:

1) skorygować zasady ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Perlino – w § 9 pkt 2) wśród elementów objętych ochroną wskazać również historyczny układ komunikacyjny wsi oraz zachowaną historyczną zieleń komponowaną;
2) skorygować ustalenia dla poszczególnych terenów:
   a) dla terenów **2.1MNW-U, 2.2MNW-U** ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej min. 50%;
   b) przeprojektować tereny **3.1MNW (obecnie 3.1MNW i 3.2MNW)** i **3.1RZM** – w pierwszej linii zabudowy względem ul. Lipowej (w pasie o szerokości ok. 55 m) dopuszcza się zachowanie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy 40%; w głębi obszaru (3.1RZM i północna część 3.1MNW) maksymalnie 10% powierzchni zabudowy i min. 80% powierzchni biologicznie czynnej;
   c) ograniczyć zasięg terenów **3.1MNW-U**, **3.2RZM** do pasa wzdłuż ul. Lipowej o maksymalnej szerokości ok. 55 m; dla terenu 3.1MNW-U ograniczyć maksymalny udział powierzchni zabudowy do 30% i zwiększyć udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do min. 50%;
   d) wykluczyć spod zabudowy południową część terenu **3.2MNW (obecnie 3.3MNW)** – południowa granica terenu winna przebiegać na przedłużeniu południowej granicy działki 165/19;
   e) wykluczyć spod zabudowy zachodnią część terenu **3.3RZM (obecnie 3.3RZM i 3.4RZM)** – zachodnia granica winna przebiegać wzdłuż elewacji budynku gospodarczego najdalej wysuniętego względem ul. Lipowej;
   f) dla terenów **4.1RZM, 4.2RZM, 4.3RZM** zwiększyć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do min. 50%; ograniczyć udział powierzchni zabudowy do 20%;
   g) wykluczyć spod zabudowy teren 4.4RZM (obecnie 4.4RZM i 4.5RZM).

Zgodnie z uzasadnieniem do postanowienia odmawiającego uzgodnienia Konserwator wskazał, że zarówno historyczna wieś Perlino, jak i osada Perlinko są przykładami układu ulicowego. Historyczną strukturę przestrzenną ww. założeń stanowiły zwarte zabudowania zagrodowe lokalizowane wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego (ul. Lipowej) w jednej linii – wraz z otaczającą je niwą ogrodową. Cechą charakterystyczną tego typu założeń jest widoczne w przestrzeni wyodrębnienie obszaru niwy siedliskowej z terenu łąk i pól uprawnych, uczytelnione nasadzeniami zieleni granicznej. Zdaniem Konserwatora zasadne było zatem wykluczenie wykształcenia drugiej linii zabudowy względem historycznych ciągów komunikacyjnych oraz wtórnych układów komunikacyjnych dysharmonizujących historyczną strukturę wsi. Zasięg obszarów dopuszczenia zabudowy winien zapewnić zachowanie historycznej linii zabudowy, właściwą ekspozycję historycznej zabudowy i

układów przestrzennych w krajobrazie oraz harmonijny rozwój miejscowości na zasadzie kontynuacji historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu, tj. zgodnie z historycznymi wzorcami lokalizowania siedlisk. W związku z powyższym, Konserwator wskazał, że w projekcie planu skorygować należy zasięg obszarów poprzez całkowite wykluczenie spod zabudowy wskazanych terenów, gdzie aktualne uwarunkowania umożliwiają zachowanie pojedynczej linii zabudowy.

Część z warunków uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie była możliwa do spełnienia z uwagi na obowiązujące już miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które dawały możliwość realizacji zabudowy. Organ, przy wsparciu zespołu projektowego, podjął rozmowy z Konserwatorem na temat alternatywnych rozwiązań. Jednym z takich rozwiązań okazało się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 10 m, urządzonych jako zwarta, wielopiętrowa zieleń złożona z rodzimych gatunków drzew i krzewów, nawiązująca do historycznej niwy ogrodowej i nasadzeń granicznych charakterystycznych dla tradycyjnych układów ulicowych wsi. Zieleń ta ma stanowić tło ekspozycyjne dla pierwszej linii siedlisk oraz zapewnić wizualne oddzielenie historycznej zabudowy od zabudowy zlokalizowanej w głębi terenów, poprzez ograniczenie jej percepcji w krajobrazie kulturowym i zachowanie czytelności historycznego układu przestrzennego.

Po wprowadzeniu korekt projekt planu został ponownie przesłany do uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i ostatecznie uzgodniony w trybie art. 25 ust. 2 upzp (tzw. milcząca zgoda).

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 (§ 15) i infrastruktury technicznej (§ 16).

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.

Dla istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wyznaczono strefę ochronną, w granicach której ustalono zakaz zwiększania rzędnych terenu oraz sadzenia zadrzewień.

Ponadto w granicach tej strefy nie będzie możliwości sytuowania budynków, wiat i budowli rolniczych, z uwagi na wyznaczone w części graficznej planu nieprzekraczalne linie zabudowy, co ma na celu zabezpieczenie ludzi przed oddziaływaniem linii.

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 **MNW**, **MNW-U**, **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 7 (teren **1.1KR**), 13 (teren **1.1ZN**), 14 (teren **1.1ZN**), 16 (teren **1.1KDD**), 63 (teren **4.3KR**) oraz 97 (teren **2.2KR**), wszystkie położone w obrębie Perlino, stanowią własność gminy i związków między gminnych,
2) działka nr 220 (teren **4.1KDZ)** stanowi własność powiatu i związków powiatowych,
3) 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, 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 § 16 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 oraz z dnia 08.09.2026 r o przedłużeniu terminu konsultacji,
3) przeprowadzenie konsultacji społecznych, w tym możliwość składania uwag przez zainteresowanych – w dniach od 31 sierpnia do 7 października 2026 roku, z terminem składania uwag do 7 października 2026 roku, spotkaniem otwartym i dyżurem projektanta w dniu 15 września 2026 roku.

Przedłużenie konsultacji społecznych nastąpiło w wyniku omyłkowego pominięcia ustaleń dla terenu 5.1RZM przy publikacji w biuletynie informacji publicznej projektu planu miejscowego i załącznika nr 5 do projektu. Do projektu planu w ramach konsultacji nie wpłynęły żadne uwagi.

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.

Po rozpoczęciu konsultacji społecznych zidentyfikowano błąd polegający na pominięciu ustaleń dla terenu 5.1RZM. W związku z powyższym uzupełniono dokumentację o odpowiedni zakres i przedłużono termin trwania konsultacji. Wystąpiono także ponownie o opinie i uzgodnienia, wskazując w pismach przewodnich, że konieczność ponowienia opiniowania wynika z dodania terenu 5.1RZM w granicach załącznika nr 5.

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

Wymagania w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenie w wodę, określa § 16 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 produkcyjnej, poprzez wyznaczenie terenów 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.