UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY GNIEWINO

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Bychowo w gminie Gniewino.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1668 z późn. zm.), a także art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), Rada Gminy Gniewino uchwala, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewino (uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/236/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. wraz z późn. zm.), Rada Gminy Gniewino uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Bychowo w gminie Gniewino, zwany dalej „planem", obejmujący obszar o powierzchni ~326 ha, jak na rysunku planu (załączniki nr: 1A, 1B).

§ 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz odpowiedniej karcie terenu. Obszar ten przeznaczony jest także pod zieleń, zbiorniki wodne, cieki wodne, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej:
   a) chyba, że ustalenia w odpowiedniej karcie terenu stanowią inaczej,
   b) o ile nie dotyczy to terenów leśnych, na których obowiązują przepisy odrębne.
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, które mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 1,5 m oraz pochylni, części podziemnych obiektów budowlanych, sieci i urządzeń sieciowych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
3) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki itp.;
4) zagospodarowanie tymczasowe – nowo wprowadzane zagospodarowanie niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
5) stan istniejący – stan w momencie uchwalenia planu;
6) charakter budynku – zespół następujących cech budynku: bryła budynku, forma architektoniczna, dyspozycja ścian zewnętrznych, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych wraz z podziałami stolarki), materiał, kolorystyka;
7) bryła budynku – zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozczłonkowanie;
   a) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,

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

8) typ zabudowy – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, kształt dachu;

9) jaskrawa kolorystyka – kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn. cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);

10) miejscowe tradycje budowlane – kształtowanie zabudowy inspirowane wcześniejszą formą historyczną zabudowy; dla tradycyjnych siedlisk wsi Bychowo – zagroda składająca się z budynku mieszkalnego na planie prostokąta, przykrytego symetrycznym dachem dwuspadowym o nachyleniu ok. 45 stopni, usytuowanego kalenicą 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 połączonego z budynkiem mieszkalnym za pomocą jednokondygnacyjnego łącznika;

11) obiekt (element) dysharmonijny – obiekt budowlany kolidujący z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie; obiekt lub zespół obiektów dominujący w przestrzeni pod względem wysokości, powierzchni, kubatury lub kolorystyki.

§ 3.

Oznaczenie literowe dotyczące klasy przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

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

1) zabudowę jednorodzinną;

2) mieszkania w zabudowie usługowej (dopuszcza się maksymalnie 2 mieszkania w budynku usługowym);

3) usługi z wyłączeniem:

a) baz transportowych,

b) szpitali,

c) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m^2 każda.

2. **MN-ML** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

3. **MN-U-RA** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub akwakultury i obsługi rybactwa.W terenie MN-U-RA dopuszcza się:

1) zabudowę jednorodzinną;

2) usługi z wyłączeniem:

a) baz transportowych,

b) szpitali,

c) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m^2 każda.

3) akwakulturę i obsługę rybactwa.

4. **U-ZP-MN** – teren usług lub zieleni urządzonej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.W terenie U-ZP-MN dopuszcza się:

1) usługi z wyłączeniem:

a) baz transportowych,

b) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m^2 każda.

2) zieleń urządzoną;

3) zabudowę jednorodzinną.

5. **U** – teren usług.W terenie U dopuszcza się usługi z wyłączeniem:

1) baz transportowych;

2) szpitali;

3) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m^2 każda.

6. **UR** – teren usług kultu religijnego.

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

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

1) grunty orne, uprawy, łąki, pastwiska;

2) zabudowę zagrodową;

3) agroturystykę;

4) produkcję w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

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

10. **ZP** – teren zieleni urządzonej.

11. **KPP** – teren komunikacji pieszej.

12. **L** – teren lasu.

13. **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

15. **KDD** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej.

16. **RNR-RZM** – teren gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy zagrodowej.W terenie RNR-RZM dopuszcza się:

1) grunty orne, uprawy, łąki, pastwiska;

2) zabudowę zagrodową;

3) agroturystykę.

§ 4.

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

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkanie w zabudowie usługowej: minimum 2 mp na mieszkanie;

2) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej: minimum 2 mp na mieszkanie;

3) budynki letniskowe lub rekreacji indywidualnej: minimum 1 mp na budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej;

4) usługi: minimum 1 mp na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 mp na obiekt usługowy i nie mniej niż 1 mp na 5 zatrudnionych;

5) teren produkcji energii – teren elektrowni słonecznej: minimum 1 mp;

6) pozostałe obiekty produkcyjne: minimum 1 mp na 5 zatrudnionych.

2. Dla funkcji niewymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się analogicznie.

3. Ustala się wskaźnik do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk):

1) w strefach zamieszkania, w strefach ruchu: zgodnie z przepisami;

2) pozostałe:

a) dla zabudowy mieszkaniowej: minimum 0 mpk;

b) dla pozostałych funkcji, które wymagają powyżej 5 mp: minimum 1 mpk.

§ 5.

1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, które uznaje się za zgodne z planem, wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących sieciową infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych, wydzieleń stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, a także wydzieleń powstałych na skutek realizacji inwestycji drogowej. Podziały geodezyjne na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych.

2. Niezgodne z ustaleniami planu: inwestycje, istniejące przeznaczenie, istniejące zainwestowanie (w tym m. in.: istniejąca zabudowa, istniejąca prowadzona działalność gospodarcza), dla których wydano ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę, uznaje się za zgodne z planem; w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania nowe elementy istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy dostosować do ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i/lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę. Dopuszcza się ponadto rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy w parametrach innych niż dopuszczone w planie, a stanowiących kontynuację istniejącej zabudowy w zakresie: geometrii dachu, maksymalnej wysokości zabudowy, pod warunkiem nie przekroczenia wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i wskaźników parkingowych.

§ 6.

Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej parku w Bychowie gm. Gniewino, jak na rysunku planu, wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego decyzją Nr 1639 z dnia 7 sierpnia 1997 r. (dawny rejestr zabytków woj. Gdańskiego nr 1171), dla której ustala się:

a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne: zagospodarowanie zabytku, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, podział działek oraz prac polegających na usunięciu drzewa lub krzewu podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) ochronie i zachowaniu podlega starodrzew związany z zespołem oraz układem komunikacyjnym (szpaler kasztanowców, aleja grabów), ścieżka spacerowa, polana z grobem, ukształtowanie terenu – przy wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne,

c) ochronie i zachowaniu podlegają historyczne elementy zagospodarowania terenu, w tym historyczne ukształtowanie terenu – przy wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne,

d) stosowanie materiałów uwarunkowanych historycznie, zakaz lokalizowania elementów dysharmonizujących założenie oraz infrastruktury dominującej w krajobrazie,

e) nowe elementy zagospodarowania terenu (oświetlenie, nawierzchnie) winny nawiązywać pod względem stylistycznym do zabytkowego zespołu; ścieżki itp. wymagają wkomponowania w istniejący drzewostan.

2. Strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie wraz z zespołem folwarcznym ujętym w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się:

a) ochronę układu zespołu składającego się z dworu, parku, podworskiego budynku gospodarczego,

b) wszelkie zamierzenia inwestycyjne podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

c) typ zabudowy nawiązujący do miejscowej i regionalnej tradycji budowlanej;

d) kolorystykę i materiały elewacyjne projektowanej zabudowy dostosowane do występujących historycznie w zespole zabudowy, w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak np: drewno, cegła, kamień, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne,

e) kolorystykę i materiał dachów projektowanej zabudowy dostosowaną do występujących historycznie w zespole zabudowy, w kolorze spieku dachówki naturalnej (ceglasty, czerwony, brązowy) z wykończeniem matowym, dopuszcza się pokrycia w kolorze szarym, grafitowym wyłącznie zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi – w nawiązaniu do materiałów tradycyjnych występujących w zespole zabudowy na podstawie przekazów ikonograficznych, archiwalnych,

f) ujednolicenie kolorystyki pokryć dachowych w obrębie danego terenu – zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi – przekazy ikonograficzne, archiwalne,

g) dla elewacji projektowanej zabudowy wykluczenie okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru, sidingu; dopuszcza się licowanie cegłą, deskowanie, kamień w partii cokołowej,

h) zakaz wprowadzania elementów dysharmonijnych zagospodarowania terenu, w tym dominant przestrzennych i wysokościowych,

i) zakaz realizacji zabudowy o gabarytach dominujących w stosunku do zabudowy historycznej wsi Bychowo,

j) dla nowej zabudowy rzut głównej bryły budynku na planie zbliżonym do prostokąta,

k) ochronę historycznej kompozycji parku, zachowanego starodrzewia, historycznego ukształtowanie terenu i elementów historycznego zainwestowania terenu, w tym małej architektury, nawierzchni historycznych dróg i placów,

l) ochronę historycznego układu zespołu, ochronie podlega obszar niskiej zieleni, historyczne ukształtowanie terenu i elementy historycznego zainwestowania terenu, nawierzchnia historycznych dróg i placów,

m) nowe elementy zagospodarowania terenu (oświetlenie, nawierzchnie) winny nawiązywać pod względem stylistycznym do zabytkowego zespołu; ścieżki itp. wymagają wkomponowania w istniejący drzewostan;

n) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na działkach; na elewacjach i dachach budynków dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wyłącznie w miejscach nieeksponowanych od strony dróg.

o) zaleca się lokalizację nowej zabudowy w miejscach historycznego występowania na podstawie przekazów ikonograficznych, archiwalnych.

3. Strefa ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla której ustala się:

a) typ zabudowy nawiązujący do miejscowej i regionalnej tradycji budowlanej występującej we wsi Bychowo;

b) kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak np: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne,

c) kolorystykę dachów projektowanej zabudowy w kolorze spieku dachówki naturalnej (ceglasty, czerwony, brązowy, grafitowy) z wykończeniem matowym,

d) zaleca się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachowych,

e) zakaz wprowadzania elementów dysharmonijnych zagospodarowania terenu, w tym dominant przestrzennych i wysokościowych,

f) zakaz realizacji zabudowy o gabarytach dominujących w stosunku do zabudowy historycznej wsi Bychowo,

g) dla nowej zabudowy rzut głównej bryły budynku na planie zbliżonym do prostokąta;

h) na obszarze aktywnym biologicznie w terenie 16.14RNR-RZM, jak na rysunku planu zaleca się maksymalne zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;

i) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na działkach; na elewacjach i dachach budynków dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wyłącznie w miejscach nieeksponowanych od strony dróg.

j) zaleca się lokalizację nowej zabudowy w miejscach historycznego występowania na podstawie przekazów ikonograficznych, archiwalnych.

4. Budynki ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków (podworski budynek gospodarczy w terenie 5.1U, budynki mieszkalne w terenach: 1.10MN-U, 1.17MN-U, 1.18MN-U), jak na rysunku planu, dla których ustala się:

a) do wszelkich zmian w obrębie historycznych elementów chronionych, o których mowa w § 2 pkt: 6, 7, 8 zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) przywrócenie elementów wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego dla epoki, w której budynek powstał, na podstawie źródeł ikonograficznych, archiwalnych,

c) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej należy zachować historyczną formę otworu okiennego i podziały stolarki,

d) zakaz ocieplania i tynkowania budynków o ceglanych, szachulcowych i drewnianych elewacjach;

e) zachowanie i ochrona w zakresie lokalizacji na działce, bryły i rzutu budynku, kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian (rozmieszczenie drzwi i okien), historycznej formy architektonicznej, historycznego detalu architektonicznego (w tym wielkość i kształt otworów okiennych oraz podział stolarki okiennej i drzwiowej), historycznych materiałów budowlanych oraz kolorystyki.

5. Cmentarz ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków (w terenach: 10.1ZP, 12.6L), jak na rysunku planu, dla którego ustala się:

a) ochronie podlega: historyczny układ przestrzenny cmentarza w tym układ kwater oraz historyczny przebieg dróg i ścieżek, historyczne ukształtowanie terenu, zachowane historyczne nagrobki i inne elementy małej architektury; ustala się zakaz: niwelacji terenu, zabudowy; ustala się prowadzenie działań uczytelniających historyczne granice cmentarza,

b) zamierzenia przy obszarach i przy obiektach ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, wymagają stosowania przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

c) ustala się kształtowanie zieleni w nawiązaniu do historycznego założenia cmentarnego.

6. Budynek o wartościach historyczno-kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy wsi Bychowo (dwór w terenie 4.1U-ZP-MN), jak na rysunku planu – obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej zabudowy w zakresie lokalizacji na działce, bryły i rzutu budynku, kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian (rozmieszczenie drzwi i okien), historycznej formy architektonicznej, historycznego detalu architektonicznego (w tym wielkość i kształt otworów okiennych oraz podział stolarki okiennej i drzwiowej), historycznych materiałów budowlanych oraz kolorystyki.

7. Strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

8. Historyczne siedliska współtworzące charakter zabudowy wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla których ustala się:

a) zachowanie i ochronę istniejącej zabudowy w zakresie lokalizacji na działce, historycznego rzutu budynków, historycznej bryły budynków i geometrii dachów,

b) zachowanie granicznych obsadzeń zieleni wokół siedliska,

c) dla nowej zabudowy w obrębie historycznego siedliska typ zabudowy nawiązujący do miejscowej i regionalnej tradycji budowlanej występującej we wsi Bychowo.

§ 7.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 110 terenów oznaczonych kolejnymi numerami od 1.1 do 1.29, 2.1, od 3.1 do 3.3, 4.1, od 5.1 do 5.2, 6.1, od 7.1 do 7.15, od 8.1 do 8.15, od 9.1 do 9.2, od 10.1 do 10.2, od 11.1 do 11.3, od 12.1 do 12.10, od 13.1 do 13.5, od 14.1 do 14.2, od 15.1 do 15.2, od 16.1 do 16.17.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w poszczególnych kartach terenów.

§ 8.

KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO.

1. **NUMERY TERENÓW: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 1.21, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25, 1.26, 1.27, 1.28, 1.29**

2. **POWIERZCHNIE:** 1.1 **–** 0,21 ha, 1.2 – 0,84 ha, 1.3 – 6,67 ha, 1.4 – 3,35 ha, 1.5 – 0,88 ha, 1.6 **–** 0,60 ha, 1.7 – 1,15 ha, 1.8 – 1,42 ha, 1.9 – 1,24 ha, 1.10 – 10,19 ha, 1.11 **–** 1,17 ha, 1.12 – 3,50 ha, 1.13 – 0,80 ha, 1.14 – 1,26 ha, 1.15 – 2,13 ha, 1.16 **–** 5,41 ha, 1.17 – 3,57 ha, 1.18 – 3,99 ha, 1.19 – 0,89 ha, 1.20 – 2,84 ha, 1.21 **–** 6,60 ha, 1.22 – 0,14 ha, 1.23 – 0,07 ha, 1.24 – 0,21 ha, 1.25 – 0,21 ha, 1.26 – 0,90 ha, 1.27 – 0,87 ha, 1.28 – 0,35 ha, 1.29 – 1,19 ha.

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

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 5 ust. 2.

5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8, 9.

6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,5;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 9 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice);

b) dla budowli:

- na obszarach, o których mowa w ust. 9 pkt: 2,3) – 9 m (nie dotyczy słupów linii elektroenergetycznych),

-- na pozostałym obszarze – dowolna.

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 4;

6) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – w tym od lasu w terenach: 12.4L, 12.5L, 12.6L, 12.7L, 12.8L, 12.9L, 12.10L – zgodnie z przepisami.

7) gabaryty obiektów:

a) stosuje się zasady ustalone pkt 4),

b) geometria dachów:

- dla budynków, o których mowa w ust. 9 pkt 3) – jak w stanie istniejącym i/lub zgodnie z parametrami historycznymi,

- dla pozostałej zabudowy:

-- dla budynków parterowych – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 18-45 stopni,

-- dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 30-45 stopni; dopuszcza się dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 18-25 stopni pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m.

c) formy zabudowy – wolnostojące, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,

d) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,8 m.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimum 1000 m^2.

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

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – minimum 1000 m^2;

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

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

2) w terenach: 1.3MN-U, 1.4MN-U, 1.5MN-U, 1.6MN-U, 1.7MN-U, 1.8MN-U, 1.10MN-U, 1.15MN-U, 1.20MN-U, 1.26MN-U korytarz ekologiczny rangi subregionalnej, jak na rysunku planu, dla którego ustala wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

3) w terenach: 1.3MN-U, 1.5MN-U, 1.7MN-U zieleń do zachowania i wprowadzenia, jak na rysunku planu;

4) w terenach 1.24MN-U, 1.25MN-U dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów kolejowych (poza północną granicą planu) zaleca się stosowanie stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

9. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) w terenie 1.20MN-U strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej parku w Bychowie gm. Gniewino, jak na rysunku planu, wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego decyzją Nr 1639 z dnia 7 sierpnia 1997 r. (dawny rejestr zabytków woj. Gdańskiego nr 1171), dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 1;

2) w terenach: 1.8MN-U, 1.20MN-U strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;

3) w terenach: 1.1MN-U, 1.2MN-U, 1.3MN-U, 1.4MN-U, 1.5MN-U, 1.7MN-U, 1.9MN-U, 1.10MN-U, 1.11MN-U, 1.15MN-U, 1.16MN-U, 1.19MN-U, 1.20MN-U, 1.21MN-U, 1.22MN-U, 1.28MN-U strefa ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 3;

4) budynki ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków (budynki mieszkalne w terenach: 1.10MN-U, 1.17MN-U, 1.18MN-U), jak na rysunku planu, dla których ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 4;

5) w terenach: 1.3MN-U, 1.10MN-U, 1.16MN-U, 1.17MN-U, 1.18MN-U, 1.22MN-U, 1.24MN-U, 1.25MN-U zespół siedlisk współtworzących charakter zabudowy wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla których ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 8.

6) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w budynkach.

10. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

11. **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** w terenach: 1.10MN-U, 1.14MN-U, 1.20MN-U potencjalna strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii energetycznej WN 110kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

13. **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa:

a) do terenu 1.1MN-U – poprzez teren 16.8RNR-RZM; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 16.8RNR-RZM,

b) do terenu 1.2MN-U – poprzez tereny: 7.12KR, 16.11RNR-RZM; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 16.11RNR-RZM,

c) do terenu 1.3MN-U – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.5KR; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 8.6RNR-RZ, 12.7L,

d) do terenu 1.4MN-U – poprzez teren 14.1KDL; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 12.8L, 13.3WS, 16.4RNR-RZM,

e) do terenu 1.5MN-U – poprzez teren 15.2KDD; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 13.3WS,

f) do terenu 1.6MN-U – poprzez teren 7.12KR; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 12.9L, 13.4WS,

g) do terenu 1.7MN-U – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.6KR; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 13.2WS,

h) do terenu 1.8MN-U – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.8KR,

i) do terenu 1.9MN-U – poprzez tereny: 14.1KDL, 14.2KDL,

j) do terenu 1.10MN-U – poprzez tereny: 14.1KDL, 14.2KDL, 15.1KDD, 7.9KR, 8.9RNR-RZ, 16.8RNR-RZM; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 8.9RNR-RZ, 16.8RNR-RZM,

k) do terenu 1.11MN-U – poprzez teren 15.1KDD; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 12.6L,

l) do terenu 1.12MN-U – poprzez tereny: 15.1KDD, 7.7KR, 16.6RNR-RZM; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 16.6RNR-RZM,

m) do terenu 1.13MN-U – poprzez tereny: 7.7KR, 16.5RNR-RZM; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 16.5RNR-RZM, 8.7RNR-RZ,

n) do terenu 1.14MN-U – poprzez teren 15.1KDD oraz spoza granic planu,

o) do terenu 1.15MN-U – poprzez tereny: 15.1KDD, 7.6KR,

p) do terenu 1.16MN-U – poprzez tereny: 14.2KDL, 7.10KR, 7.11KR oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 8.11RNR-RZ,

r) do terenu 1.17MN-U – poprzez tereny: 14.2KDL, 7.10KR oraz spoza granic planu,

s) do terenu 1.18MN-U – poprzez tereny: 14.2KDL, 7.9KR oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 8.10RNR-RZ,

t) do terenu 1.19MN-U – poprzez tereny: 14.1KDL, 16.12RNR-RZM oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 16.12RNR-RZM,

u) do terenu 1.20MN-U – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.8KR, 16.11RNR-RZM; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 16.11RNR-RZM, 12.9L,

w) do terenu 1.21MN-U – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.12KR,

x) do terenu 1.22MN-U – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.11KR, 16.13RNR-RZM; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 16.13RNR-RZM,

y) do terenu 1.23MN-U – poprzez tereny: 7.11KR, 16.13RNR-RZM; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 16.13RNR-RZM,

z) do terenu 1.24MN-U – poprzez tereny: 14.1KDL, 16.16RNR-RZM; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 16.16RNR-RZM,

za) do terenu 1.25MN-U – poprzez tereny: 14.1KDL, 16.17RNR-RZM; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 16.17RNR-RZM,

zb) do terenu 1.26MN-U – poprzez teren 7.12KR; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 8.14RNR-RZ, 13.5WS,

zc) do terenu 1.27MN-U – poprzez tereny: 7.15KR, 16.14RNR-RZM; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 16.14RNR-RZM,

zd) do terenu 1.28MN-U – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.15KR,

ze) do terenu 1.29MN-U – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.15KR.

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej;

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

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

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

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:**

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

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

15. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 30%.

§ 9.

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO.

1. **NUMER TERENU: 2.1**

2. **POWIERZCHNIA:** 3,20 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENU: MN-ML** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej lub rekreacji indywidualnej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.

5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8, 9.

6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,4;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 9 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice);

b) dla budowli – dowolna.

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 4;

6) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

7) gabaryty obiektów:

a) stosuje się zasady ustalone pkt 4),

b) geometria dachów:

- dla budynków parterowych – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 18-45 stopni,

- dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 30-45 stopni; dopuszcza się dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 18-25 stopni pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m.

c) formy zabudowy – wolnostojące,

d) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,8 m.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimum 1000 m^2.

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

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – minimum 1000 m^2;

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

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

9. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7;

2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w budynkach.

10. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

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

12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

13. **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa – poprzez teren 7.1KR oraz spoza granic planu;

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej;

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

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

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

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:**

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

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

15. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 30%.

§ 10.

KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO.

1. **NUMERY TERENÓW: 3.1, 3.2, 3.3**

2. **POWIERZCHNIE:** 3.1 **–** 0,89 ha, 3.2 – 3,03 ha, 3.3 – 3,5 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENÓW: MN-U-RA** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub akwakultury i obsługi rybactwa, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 5 ust. 2.

5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8, 9.

6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,5;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 9 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice);

b) dla budowli:

- na obszarze, o którym mowa w ust. 9 pkt 1) – 9 m (nie dotyczy słupów linii elektroenergetycznych),

-- na pozostałym obszarze – dowolna.

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 4;

6) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

7) gabaryty obiektów:

a) stosuje się zasady ustalone pkt 4),

b) geometria dachów – dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 30-45 stopni; dopuszcza się dach mansardowy; w przypadku zastosowania dachu mansardowego dopuszcza się mniejszy kąt nachylenia połaci,

c) formy zabudowy – wolnostojące,

d) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,8 m.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimum 1000 m^2.

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

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – minimum 1000 m^2;

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

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

2) w terenie 3.1MN-U-RA korytarz ekologiczny rangi subregionalnej, jak na rysunku planu, dla którego ustala wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

3) dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów kolejowych (poza północną granicą planu) zaleca się stosowanie stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

9. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) w terenie 3.2MN-U-RA strefa ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 3;

2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w budynkach.

10. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

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

12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

13. **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa:

a) do terenu 3.1MN-U-RA – poprzez tereny 7.12KR oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 13.4WS,

b) do terenu 3.2MN-U-RA – poprzez tereny 7.15KR oraz spoza granic planu,

c) do terenu 3.3MN-U-RA – poprzez tereny: 16.17RNR-RZM, 7.15KR oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 16.17RNR-RZM.

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej;

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

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

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

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:**

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

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

15. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 30%.

§ 11.

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO.

1. **NUMER TERENU: 4.1**

2. **POWIERZCHNIA:** 2,44 ha.

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

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 5 ust. 2.

5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8, 9.

6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,5;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku, o których mowa w ust. 9 pkt 3) – jak w stanie istniejącym i/lub zgodnie parametrami historycznymi,

b) dla pozostałych budynków – 8 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),

c) dla budowli – 8 m.

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 4;

6) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

7) gabaryty obiektów:

a) stosuje się zasady ustalone pkt 4),

b) geometria dachów:

- dla budynku, o których mowa w ust. 9 pkt 3) – jak w stanie istniejącym i/lub zgodnie parametrami historycznymi,

- dla pozostałej zabudowy:

-- dla budynków parterowych – dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 15-45 stopni,

-- dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 30-45 stopni; dopuszcza się dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 18-25 stopni pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m.

c) formy zabudowy – wolnostojące,

d) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,8 m.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimum 1000 m^2, z uwzględnieniem § 6 ust. 1.

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

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – minimum 1000 m^2, z uwzględnieniem § 6 ust. 1;

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

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

2) korytarz ekologiczny rangi subregionalnej, jak na rysunku planu, dla którego ustala wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

3) zieleń do zachowania i wprowadzenia, jak na rysunku planu.

9. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej parku w Bychowie gm. Gniewino, jak na rysunku planu, wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego decyzją Nr 1639 z dnia 7 sierpnia 1997 r. (dawny rejestr zabytków woj. Gdańskiego nr 1171), dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 1;

2) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie wraz z zespołem folwarcznym ujętym w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;

3) budynek o wartościach historyczno-kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla którego ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 6;

4) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w budynkach.

10. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

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

12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

13. **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa – poprzez tereny: 15.2KDD, 7.8KR; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 13.4WS,

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej;

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

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

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

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:**

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

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

15. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 30%.

§ 12.

KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO.

1. **NUMERY TERENÓW: 5.1, 5.2**

2. **POWIERZCHNIE:** 5.1 – 0,41 ha, 5.2 – 0,89 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENÓW: U** – teren usług.

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 5 ust. 2.

5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8, 9.

6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,5;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenu 5.1U – jak w stanie istniejącym,

b) dla terenu 5.2U – 50%.

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) dla terenu 5.1U – jak w stanie istniejącym,

b) dla terenu 5.2U – 25%.

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku, o których mowa w ust. 9 pkt 2) – jak w stanie istniejącym i/lub zgodnie parametrami historycznymi,

b) dla pozostałych budynków – 9 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),

c) dla budowli – 9 m.

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 4;

6) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

7) gabaryty obiektów:

a) stosuje się zasady ustalone pkt 4),

b) geometria dachów:

- dla budynku, o którym mowa w ust. 9 pkt 2) – jak w stanie istniejącym i/lub zgodnie parametrami historycznymi,

- dla pozostałej zabudowy:

-- dla budynków parterowych – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 18-45 stopni,

-- dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 30-45 stopni; dopuszcza się dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 18-25 stopni pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m.

c) formy zabudowy – wolnostojące,

d) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,8 m.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimum 1000 m^2.

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

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – minimum 1000 m^2;

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

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

2) w terenie 5.1U korytarz ekologiczny rangi subregionalnej, jak na rysunku planu, dla którego ustala wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

3) w terenie 5.2U zieleń do zachowania i wprowadzenia, jak na rysunku planu.

9. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) w terenie 5.1U strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie wraz z zespołem folwarcznym ujętym w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;

2) budynek ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków (podworski budynek gospodarczy), jak na rysunku planu, dla którego ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 4;

3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w budynkach.

10. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

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

12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

13. **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa:

   a) do terenu 5.1U – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.8KR,

   b) do terenu 5.2U – poprzez teren 14.1KDL.

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej;

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

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

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

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:**

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

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

15. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 30%.

§ 13.

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO.

1. **NUMER TERENU: 6.1**

2. **POWIERZCHNIA:** 0,31 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENU: UR** – teren usług kultu religijnego.

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 5 ust. 2.

5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8, 9.

6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,8;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla pozostałych budynków – 12 m,

b) dla budowli – 12 m.

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 4;

6) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami.

7) gabaryty obiektów:

a) stosuje się zasady ustalone pkt 4),

b) geometria dachów – jak w stanie istniejącym.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się.

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

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – dowolna;

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

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

2) korytarz ekologiczny rangi subregionalnej, jak na rysunku planu, dla którego ustala wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

9. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) strefa ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 3;

2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w budynkach.

10. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

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

12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

13. **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa – poprzez teren 15.2KDD;

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej;

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

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

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

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:**

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

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

15. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 30%.

§ 14.

KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO.

1. **NUMER TERENU: 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9, 7.10, 7.11, 7.12, 7.13, 7.14, 7.15**

2. **POWIERZCHNIA:** 7.1 – 0,06 ha, 7.2 – 0,07 ha, 7.3 – 0,08 ha, 7.4 – 0,06 ha, 7.5 – 0,91 ha, 7.6 – 0,48 ha, 7.7 – 0,56 ha, 7.8 – 0,18 ha, 7.9 – 0,06 ha, 7.10 – 0,04 ha, 7.11 – 0,78 ha, 7.12 – 0,35 ha, 7.13 – 0,09 ha, 7.14 – 0,12 ha, 7.15 – 0,31 ha.

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

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

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

2) przekrój – jezdnia, chodnik lub bez wydzielonej jezdni lub chodnika;

3) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;

4) wyposażenie – nie ustala się.

5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:**poprzez połączenia z ulicami, jak na rysunku planu.

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

1) w terenie 7.8KR strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej parku w Bychowie gm. Gniewino, jak na rysunku planu, wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego decyzją Nr 1639 z dnia 7 sierpnia 1997 r. (dawny rejestr zabytków woj. Gdańskiego nr 1171), dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 1;

2) w terenie 7.8KR strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie wraz z zespołem folwarcznym ujętym w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;

3) w terenach: 7.2KR, 7.4KR, 7.5KR, 7.6KR, 7.8KR, 7.11KR, 7.12KR strefa ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 3;

4) w terenie 7.11KR strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7.

7. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:** w terenach: 7.5KR, 7.6KR, 7.7KR, 7.8KR, 7.12KR korytarz ekologiczny rangi subregionalnej, jak na rysunku planu.

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

9. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;

2) urządzenia techniczne – dopuszcza się;

3) zieleń – dopuszcza się.

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

11. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** w terenie 7.3KR potencjalna strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii energetycznej WN 110kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 15.

KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO.

1. **NUMERY TERENÓW: 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 8.10, 8.11, 8.12, 8.13, 8.14, 8.15**

2. **POWIERZCHNIE:** 8.1 – 19,93 ha, 8.2 – 2,18 ha, 8.3 – 1,63 ha, 8.4 – 16,06 ha, 8.5 – 5,39 ha, 8.6 – 22,36 ha, 8.7 – 21,61 ha, 8.8 – 1,27 ha, 8.9 – 3,30 ha, 8.10 – 8,15 ha, 8.11 – 2,95 ha, 8.12 – 13,67 ha, 8.13 – 6,77 ha, 8.14 – 0,68 ha, 8.15 – 0,55 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENÓW: RNR-RZ** – teren gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy związanej z rolnictwem, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 5 ust. 2.

5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8, 9.

6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna:

a) dla zabudowy zagrodowej – 0,2,

b) dla pozostałej zabudowy – 0,25.

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy zagrodowej – 70%,

b) dla pozostałej zabudowy – 50%.

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy zagrodowej – 10%,

b) dla pozostałej zabudowy – 25%.

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy zagrodowej – 9 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice),

b) dla pozostałej zabudowy – 12 m,

c) dla budowli:

- na obszarze, o którym mowa w ust. 9 pkt 1) – 12 m (nie dotyczy słupów linii elektroenergetycznych),

-- na pozostałym obszarze – dowolna.

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 4;

6) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – w tym od granicy lasu w terenach: 12.1L, 12.2L, 12.4L, 12.7L – zgodnie z przepisami.

7) gabaryty obiektów:

a) stosuje się zasady ustalone pkt 4),

b) geometria dachów:

- dla budynków parterowych – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 18-45 stopni,

- dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 30-45 stopni; dopuszcza się dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 18-25 stopni pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m.

c) formy zabudowy – wolnostojące.

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

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – zgodnie z przepisami;

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

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

2) w terenach: 8.4RNR-RZ, 8.5RNR-RZ, 8.6RNR-RZ, 8.7RNR-RZ, 8.8RNR-RZ, 8.9RNR-RZ, 8.14RNR-RZ korytarz ekologiczny rangi subregionalnej, jak na rysunku planu, dla którego ustala wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

3) w terenach: 8.4RNR-RZ, 8.5RNR-RZ, 8.6RNR-RZ, 8.7RNR-RZ zieleń do zachowania i wprowadzenia, jak na rysunku planu.

9. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) w terenach: 8.1RNR-RZ, 8.2RNR-RZ, 8.3RNR-RZ, 8.4RNR-RZ, 8.6RNR-RZ, 8.9RNR-RZ, 8.11RNR-RZ, 8.12RNR-RZ, 8.15RNR-RZ strefa ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 3;

2) w terenach: 8.2RNR-RZ, 8.3RNR-RZ, 8.6RNR-RZ, 8.11RNR-RZ, 8.12RNR-RZ strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla których ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7;

3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w budynkach.

10. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

11. **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** w terenie 8.12RNR-RZ potencjalna strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii energetycznej WN 110kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

13. **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa:

a) do terenu 8.1RNR-RZ – poprzez teren 16.2RNR-RZM oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 12.1L,

b) do terenu 8.2RNR-RZ – poprzez teren 7.2KR oraz spoza granic planu,

c) do terenu 8.3RNR-RZ – poprzez teren 7.2KR oraz spoza granic planu,

d) do terenu 8.4RNR-RZ – poprzez tereny: 7.5KR, 16.1RNR-RZM; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 16.1RNR-RZM

e) do terenu 8.5RNR-RZ – poprzez teren 7.5KR oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 13.1WS,

f) do terenu 8.6RNR-RZ – poprzez tereny: 7.5KR, 1.3MN-U; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 12.7L, 13.2WS,

g) do terenu 8.7RNR-RZ – poprzez tereny: 7.7KR, 1.13MN-U, 16.5RNR-RZM oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 13.1WS, 1.13MN-U, 16.5RNR-RZM,

h) do terenu 8.8RNR-RZ – poprzez teren 7.6KR; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 13.2WS,

i) do terenu 8.9RNR-RZ – poprzez teren 15.1KDD, 1.10MN-U; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 1.10MN-U,

j) do terenu 8.10RNR-RZ – poprzez teren 1.18MN-U oraz spoza granic planu,

k) do terenu 8.11RNR-RZ – poprzez tereny: 7.11KR, 1.16MN-U oraz spoza granic planu,

l) do terenu 8.12RNR-RZ – poprzez tereny: 7.11KR, 16.9RNR-RZM, 16.12RNR-RZM; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 16.9RNR-RZM, 16.12RNR-RZM,

m) do terenu 8.13RNR-RZ – poprzez tereny: 7.11KR, 16.13RNR-RZM oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 16.13RNR-RZM,

n) do terenu 8.14RNR-RZ – poprzez teren 1.26MN-U; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 13.5WS,

o) do terenu 8.15RNR-RZ – poprzez teren 14.1KDL.

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej;

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

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

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

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:**

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

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

15. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 30%.

§ 16.

KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO.

1. **NUMERY TERENÓW: 9.1, 9.2**

2. **POWIERZCHNIE:** 9.1 **–** 0,54 ha, 9.2 – 1,01 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENÓW: RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.

5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8, 9.

6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;

4) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – dopuszcza się;

6) linie zabudowy – nie dotyczy;

7) gabaryty obiektów – nie dotyczy;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się.

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

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – dowolna;

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

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**korytarz ekologiczny rangi subregionalnej, jak na rysunku planu, dla którego ustala wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

9. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) w terenie 9.2RN strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej parku w Bychowie gm. Gniewino, jak na rysunku planu, wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego decyzją Nr 1639 z dnia 7 sierpnia 1997 r. (dawny rejestr zabytków woj. Gdańskiego nr 1171), dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 1;

2) w terenie 9.2RN strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;

3) w terenach: 9.1RN strefa ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 3.

10. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

11. **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**
1) w terenie 9.2RN potencjalna strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii energetycznej WN 110kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w terenie 9.2RN pomniki przyrody: nr 107195 (dąb szypułkowy), nr 107192 (dąb szypułkowy), jak na rysunku planu – zagospodarowanie obszaru wokół pomników przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

13. **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa:

a) do terenu 9.1RN – poprzez teren 7.6KR; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 13.2WS,

b) do terenu 9.2RN – poprzez teren 7.8KR; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 12.9L, 13.4WS.

2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;

3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;

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

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;

6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;

7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 0%.

§ 17.

KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO.

1. **NUMERY TERENÓW: 10.1, 10.2**

2. **POWIERZCHNIE:** 10.1 **–** 0,45 ha, 10.2 – 0,36 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENÓW: ZP** – teren zieleni urządzonej.

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.

5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8, 9.

6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;

4) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – wyklucza się;

6) linie zabudowy – nie dotyczy;

7) gabaryty obiektów – nie dotyczy;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się.

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

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – dowolna;

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

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**stosuje się zasady ogólne.

9. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) w terenie 10.2ZP strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej parku w Bychowie gm. Gniewino, jak na rysunku planu, wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego decyzją Nr 1639 z dnia 7 sierpnia 1997 r. (dawny rejestr zabytków woj. Gdańskiego nr 1171), dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 1;

2) w terenie 10.2ZP strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;

3) w terenie 10.1ZP strefa ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 3;

4) w terenie 10.1ZP cmentarz ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla którego ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 5.

10. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

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

12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** dopuszcza się: obiekty małej architektury, place zabaw, urządzenia sportowe i rekreacyjne, miejsca wypoczynku, itp.

13. **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa:

a) do terenu 10.1ZP – poprzez teren 15.1KDD,

b) do terenu 10.2ZP – poprzez teren 14.1KDL.

2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;

3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;

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

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;

6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;

7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 0%.

§ 18.

KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO.

1. **NUMERY TERENÓW: 11.1, 11.2, 11.3**

2. **POWIERZCHNIE:** 11.1 **–** 0,41 ha, 11.2 – 0,84 ha, 11.3 – 0,40 ha.

3. **KLASA DROGI: KPP** – teren komunikacji pieszej.

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

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

2) przekrój – nie ustala się;

3) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;

4) wyposażenie – dopuszcza się ścieżkę rowerową.

5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:**

1) dla terenu 11.1 – poprzez połączenia z terenami: 7.1KR, 7.2KR;

2) dla terenu 11.2 – poprzez połączenia z terenami: 7.5KR, 7.6KR, 7.7KR;

3) dla terenu 11.3 – poprzez połączenia z terenami: 15.1KDD, 7.6KR, 7.7KR;

6. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**w terenie 11.3KPP strefa ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 3.

7. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:** w terenach: 11.2KPP, 11.3KPP korytarz ekologiczny rangi subregionalnej, jak na rysunku planu.

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

9. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;

2) urządzenia techniczne – dopuszcza się;

3) zieleń – dopuszcza się.

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

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

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

13. **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa:

a) do terenu 11.1KPP – poprzez tereny: 7.1KR, 7.2KR,

b) do terenu 11.2KPP– poprzez tereny: 7.5KR, 7.6KR, 7.7KR; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 12.3L, 12.4L,

c) do terenu 11.3KPP – poprzez tereny: 15.1KDD, 7.7KR; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 12.5L.

2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;

3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;

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

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

6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;

7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 0%.

§ 19.

KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO.

1. **NUMERY TERENÓW: 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7, 12.8, 12.9, 12.10**

2. **POWIERZCHNIE:** 12.1 – 3,45 ha, 12.2 – 3,71 ha, 12.3 – 1,95 ha, 12.4 – 4,94 ha, 12.5 – 0,32 ha, 12.6 – 3,61 ha, 12.7 – 1,26 ha, 12.8 – 0,26 ha, 12.9 – 4,41 ha, 12.10 – 4,00 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENÓW: L** – teren lasu.

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.

5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8, 9.

6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;

4) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – nie dotyczy;

6) linie zabudowy – nie dotyczy;

7) gabaryty obiektów – nie dotyczy.

7. **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:** nie dotyczy.

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**w terenach: 12.3L, 12.4L, 12.5L, 12.6L, 12.7L, 12.8L, 12.9L, 12.10L korytarz ekologiczny rangi subregionalnej, jak na rysunku planu.

9. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) w terenie 12.9L strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej parku w Bychowie gm. Gniewino, jak na rysunku planu, wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego decyzją Nr 1639 z dnia 7 sierpnia 1997 r. (dawny rejestr zabytków woj. Gdańskiego nr 1171), dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 1;

2) w terenie 12.9L strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;

3) w terenach: 12.6L, 12.7L, 12.8L, 12.9L, 12.10L strefa ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 3;

4) w terenie 12.2L strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7;

5) w terenie 12.6L cmentarz ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla którego ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 5.

10. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

11. **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**
1) w terenie 12.9L potencjalna strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii energetycznej WN 110kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w terenie 12.9L pomniki przyrody: nr 107194 (jesion wyniosły), nr 107193 (dąb szypułkowy), jak na rysunku planu – zagospodarowanie obszaru wokół pomników przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

13. **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa:

a) do terenu 12.1L – poprzez tereny: 7.1KR, 8.1RNR-RZ oraz spoza granic planu,

b) do terenu 12.2L– poprzez teren 7.2KR oraz spoza granic planu,

c) do terenu 12.3L – poprzez teren 11.2KPP,

d) do terenu 12.4L – poprzez tereny: 7.6KR, 7.7KR, 11.2KPP,

e) do terenu 12.5L – poprzez teren 11.3KPP,

f) do terenu 12.6L – poprzez teren 7.6KR;

g) do terenu 12.7L – poprzez tereny: 14.1KDL, 8.6RNR-RZ;

h) do terenu 12.8L – poprzez teren 1.4MN-U;

i) do terenu 12.9L – poprzez tereny: 7.12KR, 9.2RN, 1.6MN-U, 1.20MN-U, 16.11RNR-RZM;

j) do terenu 12.10L – poprzez teren 7.12KR.

2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;

3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – nie dotyczy;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;

6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;

7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;

8) gospodarka odpadami – nie dotyczy;

9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 0%.

§ 20.

KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO.

1. **NUMERY TERENÓW: 13.1, 13.2, 13.3, 13.4, 13.5**

2. **POWIERZCHNIE:** 13.1 – 0,54 ha, 13.2 – 0,97 ha, 13.3 – 0,21 ha, 13.4 – 1,18 ha, 13.5 – 0,13 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENÓW: WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.

5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8, 9.

6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie dotyczy;

4) maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy;

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – nie dotyczy;

6) linie zabudowy – nie dotyczy;

7) gabaryty obiektów – nie dotyczy.

7. **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:** nie dotyczy.

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

1) korytarz ekologiczny rangi subregionalnej, jak na rysunku planu;

2) zachowanie istniejącego cieku wodnego (rzeka Bychowska Struga); dopuszcza się kładki i przepusty.

9. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) w terenie 13.4WS strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej parku w Bychowie gm. Gniewino, jak na rysunku planu, wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego decyzją Nr 1639 z dnia 7 sierpnia 1997 r. (dawny rejestr zabytków woj. Gdańskiego nr 1171), dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 1;

2) w terenie 13.4WS strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;

3) w terenach: 13.2WS, 13.3WS strefa ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 3;

4) w terenie 13.2WS strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7.

10. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

11. **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** w terenie 13.4WS potencjalna strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii energetycznej WN 110kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

13. **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa:

a) do terenu 13.1WS – poprzez tereny: 8.5RNR-RZ, 8.7RNR-RZ oraz spoza granic planu,

b) do terenu 13.2WS – poprzez tereny: 8.6RNR-RZ, 8.8RNR-RZ, 9.1RN, 1.7MN-U,

c) do terenu 13.3WS – poprzez tereny: 14.1KDL, 1.4MN-U, 1.5MN-U oraz spoza granic planu,

d) do terenu 13.4WS – poprzez tereny: 4.1U-ZP-MN, 9.2RN, 3.1MN-U-RA, 7.12KR, 1.6MN-U oraz spoza granic planu,

e) do terenu 13.5WS – poprzez teren 1.26MN-U, 8.14RNR-RZ oraz spoza granic planu.

2) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;

3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – nie dotyczy;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;

6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;

7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;

8) gospodarka odpadami – nie dotyczy;

9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 0%.

§ 21.

KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO.

1. **NUMERY TERENÓW: 14.1, 14.2**

2. **POWIERZCHNIE:** 14.1 **–** 4,61 ha, 14.2 – 2,19 ha.

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

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

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

2) przekrój – jezdnia, chodnik lub chodniki;

3) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;

4) wyposażenie – nie ustala się.

5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:**poprzez połączenia z ulicami poza granicami planu.

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

1) w terenie 14.1KDL strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej parku w Bychowie gm. Gniewino, jak na rysunku planu, wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego decyzją Nr 1639 z dnia 7 sierpnia 1997 r. (dawny rejestr zabytków woj. Gdańskiego nr 1171), dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 1;

2) strefa ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 3.

7. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:** w terenie 14.1KDL korytarz ekologiczny rangi subregionalnej, jak na rysunku planu.

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

9. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;

2) urządzenia techniczne – dopuszcza się;

3) zieleń – dopuszcza się.

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

11. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** potencjalna strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii energetycznej WN 110kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 22.

KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO.

1. **NUMER TERENU: 15.1, 15.2**

2. **POWIERZCHNIA:** 15.1 **–** 1,37 ha, 15.2 – 0,17 ha.

3. **KLASA DROGI: KDD** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej.

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

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

2) przekrój – jezdnia, chodnik lub chodniki;

3) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;

4) wyposażenie – nie ustala się.

5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:**poprzez połączenia z ulicami poza granicami planu.

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

1) w terenie 15.2KDD strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie wraz z zespołem folwarcznym ujętym w gminnej i Wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 2;

2) strefa ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 3.

7. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:** korytarz ekologiczny rangi subregionalnej, jak na rysunku planu.

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

9. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;

2) urządzenia techniczne – dopuszcza się;

3) zieleń – dopuszcza się.

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

11. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** w terenie 15.1KDD potencjalna strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii energetycznej WN 110kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 23.

KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO.

1. **NUMERY TERENÓW: 16.1, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5, 16.6, 16.7, 16.8, 16.9, 16.10, 16.11, 16.12, 16.13, 16.14, 16.15, 16.16, 16.17**

2. **POWIERZCHNIE:** 16.1 **–** 2,74 ha, 16.2 – 6,01 ha, 16.3 – 1,48 ha, 16.4 – 0,23 ha, 16.5 – 6,82 ha, 16.6 **–** 3,05 ha, 16.7 – 2,30 ha, 16.8 – 2,49 ha, 16.9 – 6,13 ha, 16.10 – 0,30 ha, 16.11 **–** 8,67 ha, 16.12 – 8,20 ha, 16.13 – 4,64 ha, 16.14 – 3,73 ha, 16.15 – 3,13 ha, 16.16 **–** 4,32 ha, 16.17 – 7,37 ha.

3. **PRZEZNACZENIE TERENÓW: RNR-RZM** – teren gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy zagrodowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 5 ust. 2.

5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust. 6, 8, 9.

6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,5;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) na obszarze aktywnym biologicznie w terenie 16.14RNR-RZM, jak na rysunku planu – 60%,

b) na pozostałym obszarze – 50%.

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 9 m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice);

b) dla budowli:

- na obszarach, o których mowa w ust. 9 pkt: 2,3) – 9 m (nie dotyczy słupów linii elektroenergetycznych),

-- na pozostałym obszarze – dowolna.

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – na działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z § 4;

6) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – w tym od lasu w terenie 12.9L – zgodnie z przepisami.

7) gabaryty obiektów:

a) stosuje się zasady ustalone pkt 4),

b) geometria dachów:

- dla budynków, o których mowa w ust. 9 pkt 3) – jak w stanie istniejącym i/lub zgodnie parametrami historycznymi,

- dla pozostałej zabudowy:

-- dla budynków parterowych – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 18-45 stopni,

-- dla pozostałej zabudowy – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 30-45 stopni; dopuszcza się dach dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównej bryły budynku 18-25 stopni pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m.

c) formy zabudowy – wolnostojące, w tym zintegrowane z budynkiem garażowym lub gospodarczym,

d) poziom posadzki parteru nad terenem przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie – 0,8 m.

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

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – zgodnie z przepisami;

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

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

2) w terenach: 16.16RNR-RZM, 16.17RNR-RZM dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów kolejowych (poza północną granicą planu) zaleca się stosowanie stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

9. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

1) w terenach: 16.1RNR-RZM, 16.2RNR-RZM, 16.3RNR-RZM, 16.4RNR-RZM, 16.8RNR-RZM, 16.9RNR-RZM, 16.10RNR-RZM, 16.11RNR-RZM, 16.12RNR-RZM, 16.13RNR-RZM, 16.14RNR-RZM strefa ochrony ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego w Bychowie oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla której ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 3;

2) w terenach: 16.2RNR-RZM, 16.9RNR-RZM, 16.10RNR-RZM strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu, dla których ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 7;

3) w terenach: 16.2RNR-RZM, 16.12RNR-RZM, 16.15RNR-RZM, 16.16RNR-RZM zespół siedlisk współtworzących charakter zabudowy wsi Bychowo, jak na rysunku planu, dla których ustala się zasady ustalone w § 6 ust. 8.

4) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w budynkach.

10. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

11. **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** w terenach: 16.7RNR-RZM, 16.8RNR-RZM, 16.9RNR-RZM, 16.12RNR-RZM potencjalna strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii energetycznej WN 110kV, jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.

13. **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1) dostępność drogowa:

a) do terenu 16.1RNR-RZM – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.5KR, 8.4RNR-RZ; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 8.4RNR-RZ,

b) do terenu 16.2RNR-RZM – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.4KR, 8.1RNR-RZ; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 8.1RNR-RZ,

c) do terenu 16.3RNR-RZM – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.4KR,

d) do terenu 16.4RNR-RZM – poprzez teren 1.4MN-U,

e) do terenu 16.5RNR-RZM – poprzez tereny: 15.1KDD, 7.7KR, 1.13MN-U, 8.7RNR-RZ; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 1.13MN-U, 8.7RNR-RZ,

f) do terenu 16.6RNR-RZM – poprzez tereny: 15.1KDD, 7.7KR, 1.12MN-U; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 1.12MN-U,

g) do terenu 16.7RNR-RZM – poprzez tereny: 15.1KDD, 7.3KR, 1.14MN-U; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 1.14MN-U,

h) do terenu 16.8RNR-RZM – poprzez tereny: 15.1KDD, 7.3KR, 1.1MN-U, 1.10MN-U; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 1.14MN-U, 1.1MN-U, 1.10MN-U,

i) do terenu 16.9RNR-RZM – poprzez tereny: 14.2KDL, 7.11KR, 8.12RNR-RZ; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 8.12RNR-RZ,

j) do terenu 16.10RNR-RZM – poprzez teren 7.11KR;

k) do terenu 16.11RNR-RZM – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.12KR, 1.2MN-U, 1.20MN-U; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 1.2MN-U, 1.20MN-U, 12.9L,

l) do terenu 16.12RNR-RZM – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.11KR, 1.19MN-U, 8.12RNR-RZ; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 1.19MN-U, 8.12RNR-RZ,

m) do terenu 16.13RNR-RZM – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.11KR, 7.13KR, 1.22MN-U, 1.23MN-U, 8.13RNR-RZ oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 1.22MN-U, 1.23MN-U, 8.13RNR-RZ,

n) do terenu 16.14RNR-RZM – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.15KR, 1.27MN-U, 3.2MN-U-RA; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 1.27MN-U,

o) do terenu 16.15RNR-RZM – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.13KR, 7.14KR oraz spoza granic planu,

p) do terenu 16.16RNR-RZM – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.14KR, 1.24MN-U oraz spoza granic planu; dopuszcza się dostępność drogową do terenu 1.24MN-U,

r) do terenu 16.17RNR-RZM – poprzez tereny: 14.1KDL, 7.15KR, 1.25MN-U, 3.3MN-U-RA; dopuszcza się dostępność drogową do terenów: 1.25MN-U, 3.3MN-U-RA.

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej;

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

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

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

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) urządzenia i sieci magistralne – dopuszcza się.

14. **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:**

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

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

15. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:** 30%.

§ 24.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1) część graficzna – rysunek planu w skali: 1:2000 (załączniki nr: 1A, 1B);

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);

4) dane przestrzenne (załącznik nr 4).

§ 25.

Zobowiązuje się Wójta Gminy Gniewino do:

1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;

2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej gminy Gniewino.

§ 26.

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

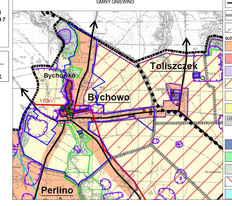
skala 1:2000
0
100 m

Informacja o zbiorze wypełniającym zgodnie z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych układ współrzędnych 2000, strefa 6.
Informacja o treści zawartościowej zbioru: materiały opracowane zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
Wykonał Geodezji Starostwa Powiatowego w Wejherowie, ul. 3 Maja 4, 84-200 Wejherowo

PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU I WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO W DNIACH OD 10 SIERPNIA 2026 R. DO 7 WRZEŚNIA 2026 R.

ZAŁĄCZNIK NR 1A DO UCHWAŁY NR ..... RADY GMINY GNIEWINO Z DNIA ..... 2026 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GNIEWINO



OZNACZENIA

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY GNIEWINO
- PRZEBIEGI GRANIC ADMINISTRACYJNYCH GMIN SĄSIEDNICH
- GRANICE SOŁECTW
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH (OBSZARY)

GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)
- 1 MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 2 U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- 3 MNU - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- 4 MK - TERENY ROLNICZE - OBSZAR KOMASACYJNO-URZĄDZENIOWY (OBSZAR PRZEZNACZONY DO SCALENIA I WYMIANY GRUNTÓW)
- 5 R - TERENY ROLNICZE
- 6 RZ - TERENY ROLNICZE O ZWIĘKSZONEJ ZDOLNOŚCI PRODUKCYJNEJ
- 7 ZL - TERENY LEŚNE
- 8 WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- 9 KDG - GŁÓWNY PUNKT ZIELENI
- 10 KDL - TERENY KOLEJOWE
- 11 KDD - TERENY DROGOWE
- 12 KDZ - TERENY DROGOWE
- 13 ZP - TERENY ZIELENI
- 14 WS - WODY
- 15 ZL - LAS
- 16 E - OBSZAR PODLEGAJĄCY OCHRONIE ARCHEOLOGICZNEJ NA PODSTAWIE WYTYCZNYCH KONSERWATORSKICH (OBSZAR OBEJMUJĄCY OBSZAR ZESPOŁU ZABYTKOWEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW)
- WODY ŚRÓDLĄDOWE

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO POŁOŻONEJ CZĘŚCIOWO W OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW - STREFA W A
- OBSZAR OBJĘTY WPISEM DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBSZAR OBJĘTY WPISEM DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- PUNKT WIDOKOWY
- OŚ WIDOKOWY
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE - STREFA W A

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- ISTNIEJĄCE UJĘCIE WODY PITNEJ
- ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA WN/SN
- PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA WN/SN
- PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA WN/SN*
- ISTNIEJĄCA ELEKTROWNIA WODNA ZAMKNIĘTA
- PROJEKTOWANA ELEKTROWNIA WODNA ZAMKNIĘTA*
- PROJEKTOWANY ZAGOSPODAROWANY ZBIORNIK WODNY
- PROJEKTOWANA LOKALIZACJA ELEKTROWNI WIATROWEJ
- ISTNIEJĄCE TURBINY WIATROWE

KOMUNIKACJA
- ULICA GŁÓWNA
- ULICA ZBIORCZA
- ULICA LOKALNA
- ULICA PIESZO-JEZDNIOWA
- LINIA KOLEJOWA
- TRASA ROWEROWA - TURYSTYCZNY SZLAK MIĘDZYNARODOWY
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ PRZECIWPOWODZIOWĄ - OBSZAR NARAŻONY NA ZALANIE W CZASIE WYSTĄPIENIA POWODZI 100-LETNIEJ - OBSZAR NR 5

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW - STREFA W A
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO ZLOKALIZOWANEGO W STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO - STREFA W B

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

GMINA GNIEWINO
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO

LEGENDA
USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

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

- 1.1MN-U
- 1...MN-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- 2...MN-ML — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- 3...MN-U/RA — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG LUB MAGAZYNY I ZBIÓRCZE PSZCZYTNA
- 4...U-ZP-MN — TEREN USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 5...U — TEREN USŁUG
- 6...UR — TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- 7...KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ I KOLEJOWEJ
- 8...RNR-RZ — TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ ŁĄK I PASTWISK
- 9...RN — TEREN ROLNICZY Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- 10...ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- 11...KPP — TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
- 12...L — TEREN LASU
- 13...WS — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- 14...KDL — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - TEREN DROGI LOKALNEJ
- 15...KDD — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- 16...RNR-RZM — TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ ŁĄK I PASTWISK ZAGROŻONYCH ZALEWEM

- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ PARKU W BYCHOWIE GM. GNIEWINO, WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POM. DECYZJA NR 163/Z DNIA 07.08.91 R. (NR DAWNEGO WPISU 117)
- K — STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO ZESPOŁU DWORSKO-PARKOWEGO W BYCHOWIE
- ZESPÓŁ FOLWARCZNY UJĘTY W GMINNEJ I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- CMENTARZ EWANGELICKI UJĘTY W GMINNEJ I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- E — STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI HISTYCZNEGO ZESPOŁU DWORSKO-PARKOWEGO W BYCHOWIE ORAZ HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI BYCHOWO
- BUDYNKI UJĘTE W GMINNEJ I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- BUDYNKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH WSPÓŁTWORZĄCE CHARAKTER ZABUDOWY WSI BYCHOWO
- ZESPÓŁ HISTORYCZNYCH SIEDLISK WSPÓŁTWORZĄCYCH CHARAKTER ZABUDOWY WSI BYCHOWO
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO UJĘTEGO W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- KORYTARZ EKOLOGICZNY RANGI SUBREGIONALNEJ
- ZIELEŃ DO ZACHOWANIA I WPROWADZENIA
- OBSZAR AKTYWNY BIOLOGICZNIE
- POMNIKI PRZYRODY (ORIENTACYJNA LOKALIZACJA): NR 107196 (DĄB SZYPUŁKOWY), 107192 (DĄB SZYPUŁKOWY), 107194 (JESION WYNIOSŁY), 107193 (DĄB SZYPUŁKOWY)
- 110kV — NAPOWIETRZNA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
- POTENCJALNA STREFA ODDZIAŁYWAŃ OD NAPOWIETRZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV

URZĄD GMINY GNIEWINO
ul. Pomorska 8
84-250 GNIEWINO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BYCHOWO W GMINIE GNIEWINO

RYSUNEK PLANU

OPRACOWANIE: M2 Biuro Projektowe, e-mail: pawel@mtwp.pl

WRZESIEŃ 2026 R.

ZAŁĄCZNIK NR 1A / ZAŁĄCZNIK NR 1B

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Gminy Gniewino

z dnia.....2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Bychowo w gminie Gniewino był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia 2026 r. do 7 września 2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Gniewinie.

W dniu 27 sierpnia 2026 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu.

Do projektu planu miejscowego wpłynęły 4 uwagi.

1) Uwaga złożona przez osoby prywatne – data wpływu 21 września 2026 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o:

a) objęcie całej działki nr 19 obręb Bychowo przeznaczeniem 3.3MN-U-RA – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub akwakultury i obsługi rybactwa,

b) objęcie całej działki nr 22/3 obręb Bychowo przeznaczeniem 3.3MN-U-RA – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub akwakultury i obsługi rybactwa,

c) objęcie całej działki nr 22/16 obręb Bychowo przeznaczeniem MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług,

d) objęcie całej działki nr 22/15 obręb Bychowo przeznaczeniem MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług,

e) objęcie całej działki nr 278 obręb Bychowo przeznaczeniem 3.3MN-U-RA – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub akwakultury i obsługi rybactwa.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

2) Uwaga złożona przez osoby prywatne – data wpływu 21 września 2026 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o:

a) objęcie całej działki nr 23/13 obręb Bychowo przeznaczeniem MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług,

b) objęcie całej działki nr 26/5 obręb Bychowo przeznaczeniem MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług,

c) objęcie całej działki nr 26/6 obręb Bychowo przeznaczeniem MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług,

d) objęcie całej działki nr 13/6 obręb Bychowo przeznaczeniem MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

3) Uwaga złożona przez osoby prywatne – data wpływu 18 września 2026 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o:

a) objęcie całej działki nr 4 obręb Bychowo terenem 1.26MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub możliwie jak największe rozszerzenie tego terenu w granicach przedmiotowej działki,

b) obniżenie stawki renty planistycznej z 30% do 15% w odniesieniu do terenów działek nr: 4, 5/4, 8/2, 152/3 obręb Bychowo.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: <u>uwaga nieuwzględniona.</u>

4) Uwaga złożona przez osoby prywatne – data wpływu 18 września 2026 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o:

a) objęcie całej działki nr 4 obręb Bychowo terenem 1.26MN-U -teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub możliwie jak największe rozszerzenie tego terenu w granicach przedmiotowej działki,

b) obniżenie stawki renty planistycznej z 30% do 15% w odniesieniu do terenów działek nr: 4, 5/4, 8/2, 152/3 obręb Bychowo.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: <u>uwaga nieuwzględniona.</u>

Załącznik nr 3 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:

Na zasadach obowiązujących w gminie Gniewino.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Gniewino

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt planu opracowano na podstawie uchwały Nr XXXIII/284/2022 Rady Gminy Gniewino z dnia 30 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Bychowo w gminie Gniewino.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 326 ha. W granicach obszaru opracowania nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

Celem przedmiotowego projektu planu jest wprowadzenie ujednoliconych zasad kształtowania przestrzeni na omawianym obszarze.

Rozwiązania omawianego projektu planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy Gniewino, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewino, uchwalonym uchwałą Nr XXXI/236/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. wraz z późn. zm. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia 2026 r. do 7 września 2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Gniewinie.

W dniu 27 sierpnia 2026 r. odbyła się dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu.

Do projektu planu miejscowego wpłynęły cztery uwagi.

1) Uwaga złożona przez osoby prywatne – data wpływu 21 września 2026 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o:

a) objęcie całej działki nr 19 obręb Bychowo przeznaczeniem 3.3MN-U-RA – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub akwakultury i obsługi rybactwa,

b) objęcie całej działki nr 22/3 obręb Bychowo przeznaczeniem 3.3MN-U-RA – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub akwakultury i obsługi rybactwa,

c) objęcie całej działki nr 22/16 obręb Bychowo przeznaczeniem MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług,

d) objęcie całej działki nr 22/15 obręb Bychowo przeznaczeniem MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług,

e) objęcie całej działki nr 278 obręb Bychowo przeznaczeniem 3.3MN-U-RA – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub akwakultury i obsługi rybactwa.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Działka nr 19 obręb Bychowo została we fragmencie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi lub akwakulturę i obsługę rybactwa (teren 3.3MN-U-RA). Pozostały jej fragment wyłączono z granic planu. Powodem takiego działania był wniosek PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. dotyczący korekty przebiegu granicy terenu komunikacji kolejowej związany z projektem linii kolejowej nr 230 Wejherowo – Garczegorze. Projekt ten przeznacza przedmiotowy fragment działki nr 19 pod tereny komunikacji kolejowej. W związku z powyższym omawiany obszar został wyłączony z granic planu.

W zakresie działek nr: 22/3 oraz 278 uwaga jest bezzasadna, gdyż projekt planu obejmuje w całości te działki z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi lub akwakulturę i obsługę rybactwa (teren 3.3MN-U-RA).

Działki nr: 22/16 i 22/15 zostały przeznaczone pod teren gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy zagrodowej (teren 16.17RNR-RZM). Ponieważ na działkach tych występują grunty chronione klasy III ustalenie w planie miejscowym wnioskowanej przez Składających uwagi funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług wymagało zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tego obszaru na cele nierolnicze. Powyższy organ nie wyraził takiej zgody w związku z czym projekt planu przeznaczył obie działki pod funkcje rolnicze z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej. Należy ponadto wskazać, że pozostawienie funkcji rolniczej na terenie oznaczonym na rysunku Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewino jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie narusza ustaleń tegoż dokumentu. W dziale III (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) ust. 2 (Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego) pkt 2.3 (Zasady) czytamy: *„Niezależnie od ustalonej w niniejszym Studium głównej funkcji terenu wprowadza się następujące zasady ustalania przeznaczenia poszczególnych obszarów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp): (...) zawsze możliwe jest wprowadzenie lub pozostawienie: użytkowania rolniczego (...)”.*

2) Uwaga złożona przez osoby prywatne – data wpływu 21 września 2026 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o:

a) objęcie całej działki nr 23/13 obręb Bychowo przeznaczeniem MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług,

b) objęcie całej działki nr 26/5 obręb Bychowo przeznaczeniem MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług,

c) objęcie całej działki nr 26/6 obręb Bychowo przeznaczeniem MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług,

d) objęcie całej działki nr 13/6 obręb Bychowo przeznaczeniem MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Działki nr: 23/13 oraz fragmenty działek nr: 26/5, 26/6, 13/6 zostały przeznaczone pod teren gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy zagrodowej (tereny 16.17RNR-RZM, 16.16RNR-RZM, 16.14RNR-RZM). Ponieważ na działkach tych występują grunty chronione klasy III ustalenie w planie miejscowym wnioskowanej przez Składających uwagi funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług wymagało zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia tego obszaru na cele nierolnicze. Powyższy organ nie wyraził takiej zgody w związku z czym projekt planu przeznaczył wskazane działki pod funkcje rolnicze z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej. Należy ponadto wskazać, że pozostawienie funkcji rolniczej na terenie oznaczonym na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewino jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie narusza ustaleń tegoż dokumentu. W dziale III (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) ust. 2 (Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego) pkt 2.3 (Zasady) czytamy: *„Niezależnie od ustalonej w niniejszym Studium głównej funkcji terenu wprowadza się następujące zasady ustalania przeznaczenia poszczególnych obszarów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp): (...) zawsze możliwe jest wprowadzenie lub pozostawienie: użytkowania rolniczego (...)”.*

Ponadto fragmenty działek nr: 26/5, 26/6 zostały wyłączone z granic planu. Powodem takiego działania był wniosek PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. dotyczący korekty przebiegu granicy terenu komunikacji kolejowej związany z projektem linii kolejowej nr 230 Wejherowo – Garczegorze. Projekt ten przeznacza przedmiotowe fragmenty działek pod tereny komunikacji kolejowej. W związku z powyższym omawiany obszar został wyłączony z granic planu.

3) Uwaga złożona przez osoby prywatne – data wpływu 18 września 2026 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o:

a) objęcie całej działki nr 4 obręb Bychowo terenem 1.26MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub możliwie jak największe rozszerzenie tego terenu w granicach przedmiotowej działki,

b) obniżenie stawki renty planistycznej z 30% do 15% w odniesieniu do terenów działek nr: 4, 5/4, 8/2, 152/3 obręb Bychowo.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Przedmiotowy projekt planu przeznacza fragment działki nr 4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi (teren 1.26MN-U) oraz pozostały fragment pod teren gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy związanej z rolnictwem (teren 8.14RNR-RZ). Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewino nie ma możliwości objęcia całej działki lub poszerzenia wnioskowanego przeznaczenia terenu.

Zgodnie z aktualną polityką gminy Gniewino dla wszystkich terenów inwestycyjnych przyjęto stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

4) Uwaga złożona przez osoby prywatne – data wpływu 18 września 2026 r.

Przedmiot uwagi:

Składający uwagę wnoszą o:

a) objęcie całej działki nr 4 obręb Bychowo terenem 1.26MN-U -teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub możliwie jak największe rozszerzenie tego terenu w granicach przedmiotowej działki,

b) obniżenie stawki renty planistycznej z 30% do 15% w odniesieniu do terenów działek nr: 4, 5/4, 8/2, 152/3 obręb Bychowo.

Po rozpatrzeniu przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Przedmiotowy projekt planu przeznacza fragment działki nr 4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi (teren 1.26MN-U) oraz pozostały fragment pod teren gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy związanej z rolnictwem (teren 8.14RNR-RZ). Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewino nie ma możliwości objęcia całej działki lub poszerzenia wnioskowanego przeznaczenia terenu.

Zgodnie z aktualną polityką gminy Gniewino dla wszystkich terenów inwestycyjnych przyjęto stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeb zrównoważonego rozwoju, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii.

W zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały.

W trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Ponadto w dniu 27 sierpnia 2026 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu.

Tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności.

Rada Gminy Gniewino nie podjęła jeszcze w bieżącej kadencji uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewino oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest bardzo pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów

i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi, m.in. w pierwszej kolejności z budownictwem. Koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu z korzyściami, jakie niesie możliwość rozwoju gospodarczego, w tym na walory ekonomiczne przestrzeni.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.