UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY GNIEWINO

z dnia ..... 2026 r.

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

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

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewino, uchwalonego uchwałą nr XXXI/236/2016 Rady Gminy Gniewino z dnia 29 grudnia 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Kostkowo, gmina Gniewino, zwany dalej „planem", którego granice określono na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) części graficzne planu w skali 1:1000 wraz z wyrysami ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiące załączniki nr 1 i 2;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

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

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. Definicje pojęć użytych w uchwale:

1) **agroturystyka** – działalność turystyczna realizowana w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego;
2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
3) **dach stromy** – dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;
4) **dach symetryczny** – dach, którego obie połacie mają jednakową długość oraz jednakowy kąt nachylenia względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę;

5) **główne połacie dachu** – połacie dachu obejmujące co najmniej 70% całkowitej powierzchni pokrycia dachu budynku lub wiaty;

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

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

   b) gzymsy, okapy – do 0,6 m,

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

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) symbol cyfrowy oznaczający numer załącznika;

4) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

5) symbol literowy oznaczający przeznaczenia terenu;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

1) strefa w odległości 12 m od lasu;

2) wymiar w metrach;

3) kierunki określające powiązanie z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym.

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

1) na załączniku nr 1:

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

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

   c) tereny zabudowy zagrodowej – **1.1** i **1.2RZM**,

   d) tereny lasu – **1.1** do **1.3L**,

   e) tereny zieleni naturalnej – **1.1** i **1.2ZN**;

2) na załączniku nr 2:

   a) tereny usług – **2.1** i **2.2U**,

   b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **2.1KR**,

   c) teren lasu – **2.1L**.

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

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

2) materiał i kolorystykę elewacji budynków, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej:

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

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

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

d) dopuszczenie materiału drewnopodobnego, w kolorystyce drewna;

3) pokrycie i kolorystykę dachów stromych budynków i wiat, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej: matowa dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniach grafitu, szarości, brązu lub naturalnej dachówki ceramicznej;

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

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

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

a) tereny **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

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

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

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

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

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

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

1) przestrzeń publiczną stanowi teren **2.2U**;

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

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

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

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

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

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

3) parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących przed dniem wejścia w życie planu działek o mniejszej

powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych;

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

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

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

7) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

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

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

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

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

8) sposób realizacji miejsc do parkowania:

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

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

c) dla terenu **2.2U** dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w granicach terenu **2.1KR**,

d) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt. 7 będzie równa lub wyższa niż 6.

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

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

- na terenie **2.2U:** 800 m^2,

- na pozostałych terenach: 1000 m^2;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe dla załącznika nr 1

§ 14. Dla terenu **1.1MNW** (o powierzchni ok. 1,61 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

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

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

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75,

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

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

h) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

i) geometria głównych połaci dachu:

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

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

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

§ 15. Dla terenów **1.2MNW** (o powierzchni ok. 1,01 ha), **1.3MNW** (o powierzchni ok. 0,57 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

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

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

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,

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

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

h) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

i) geometria głównych połaci dachu:

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

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

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

§ 16. Dla terenów **1.1KDD** (o powierzchni ok. 0,01 ha), **1.2KDD** (o powierzchni ok. 0,01 ha), ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;

2) parametry układu komunikacyjnego:

a) zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalna wysokość budowli: 12 m.

§ 17. Dla terenów **1.1RZM** (o powierzchni ok. 6,35 ha), **1.2RZM** (o powierzchni ok. 5,59 ha), ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady zagospodarowania: dopuszcza się agroturystykę;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,

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

g) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 9 m,

- dla pozostałej zabudowy: 12 m,

h) geometria głównych połaci dachu:

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

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

§ 18. Dla terenów **1.1L** (o powierzchni ok. 0,13 ha), **1.2L** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **1.3L** (o powierzchni ok. 0,11 ha), ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren lasu;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) maksymalna wysokość budowli: 12 m,

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

§ 19. Dla terenów **1.1ZN** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **1.2ZN** (o powierzchni ok. 0,17 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) maksymalna wysokość budowli: 5 m.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla załącznika nr 2

§ 20. Dla terenu **2.1U** (o powierzchni ok. 0,23 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług;

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

3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) zasady zagospodarowania:

a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego i lokali mieszkalnych, służących zatrudnionym w usłudze prowadzonej w granicach terenu lub właścicielowi usługi,

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

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,

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

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

h) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

i) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynku mieszkalnego: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni,
- dla pozostałych budynków oraz wiat: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni lub dach płaski,

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

6) materiał i kolorystykę elewacji budynków:

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

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

c) dopuszczenie płytek elewacyjnych, okładzin z tworzyw sztucznych oraz płyt warstwowych w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego, brązu,

d) dopuszczenie materiału drewnopodobnego, w kolorystyce drewna,

e) w przypadku budynków usługowych kolorystykę określoną w lit. a)-d) należy traktować jako dominującą, obejmującą co najmniej 70% powierzchni elewacji; na pozostałej powierzchni elewacji dopuszcza się inne kolory uzupełniające;

7) pokrycie i kolorystykę dachów stromych budynków i wiat: matowa dachówka, materiał dachówkopodobny, płyty warstwowe lub blacha, w odcieniach grafitu, szarości, brązu lub naturalnej dachówki ceramicznej.

§ 21. Dla terenu **2.2U** (o powierzchni ok. 0,08 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług;

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

3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

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

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,

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

g) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

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

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

§ 22. Dla terenu **2.1KR** (o powierzchni ok. 0,05 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) parametry układu komunikacyjnego:

a) zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalna wysokość budowli: 12 m.

§ 23. Dla terenu **2.1L** (o powierzchni ok. 0,68 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren lasu;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) maksymalna wysokość budowli: 12 m,

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

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

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

1) dla terenów **MNW**, **RZM, 2.1U**: 30 %;

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

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

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

CZĘŚĆ GRAFICZNA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębu Kostkowo, gmina Gniewino

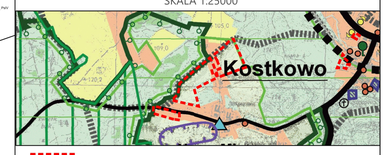
NUMER ZAŁĄCZNIKA

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

N

1.3L
1.2RZM
1.2MNW
1.1KDD
1.3MNW
1.2KDD
1.1RZM
1.2L
1.2ZN
1.1L
1.1ZN
1.1MNW
ul. Polna
do ul. Polnej
Kostkowo
Dąbrówka
ul. Klonowa
do ul. Klonowej

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



granica obszaru objętego planem

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICE OBRĘBÓW

GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)

1.MNU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

5.R - TEREN ROLNICZY

10.ZL - LAS

PRZYRODA - W TYM USTALONE FORMY OCHRONY

OBSZAR NATURA 2000

KOMUNIKACJA

ULICA LOKALNA

LEGENDA DO CZĘŚCI GRAFICZNEJ PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU

MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

KDD — teren drogi dojazdowej

RZM — teren zabudowy zagrodowej

L — teren lasu

ZN — teren zieleni naturalnej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

strefa w odległości 12m od lasu

6 — wymiar w metrach

kierunki określające powiązanie komunikacyjne z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

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

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

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

mgr inż. Karolina Wojciechowska - prognoza oddziaływania na środowisko

MAPA

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

SKALA

1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

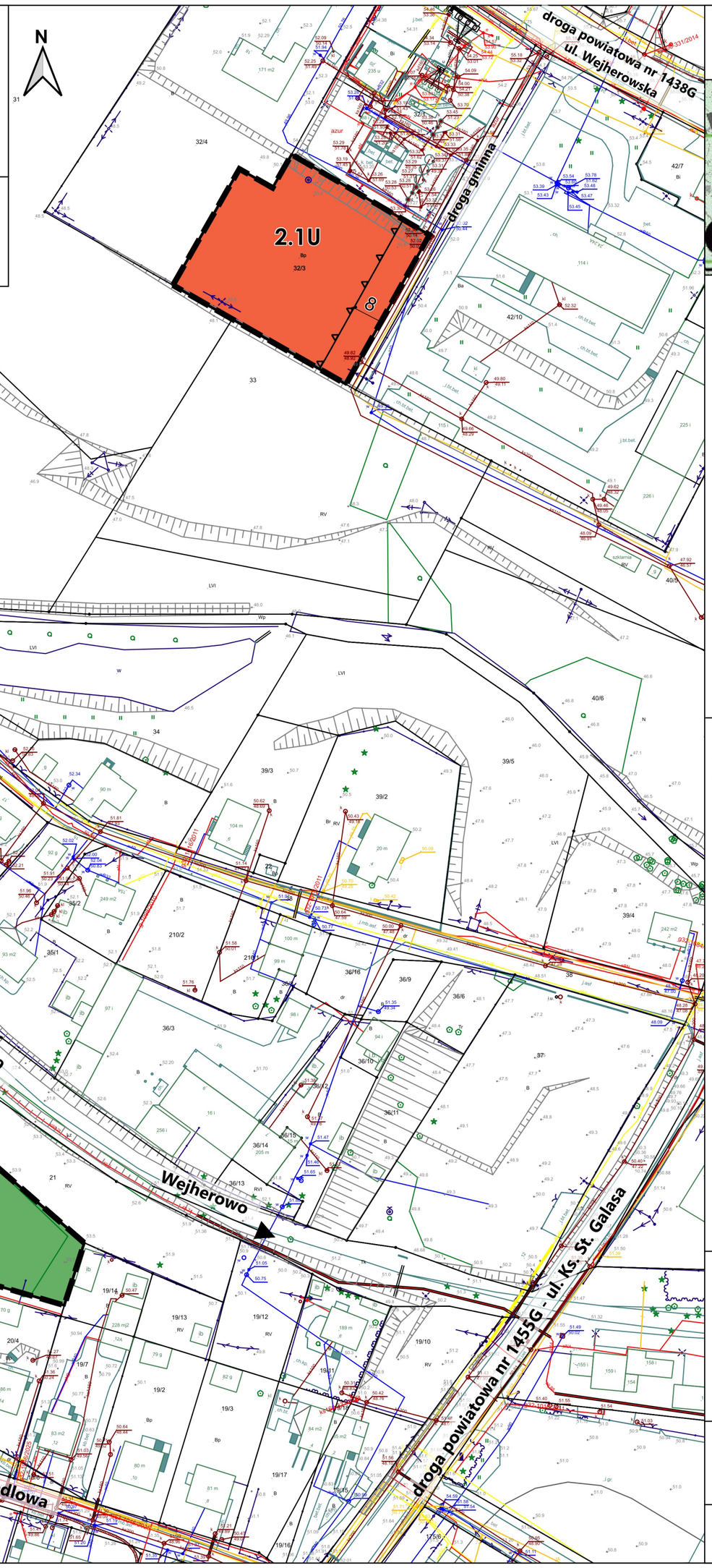
Załącznik nr 2 do uchwały nr .....
Rady Gminy Gniewino
z dnia ..... 2026 r.

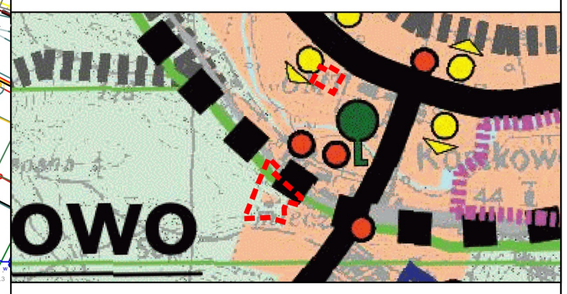
CZĘŚĆ GRAFICZNA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla fragmentów obrębu Kostkowo, gmina Gniewino

NUMER ZAŁĄCZNIKA

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





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

granica obszaru objętego planem

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICE OBRĘBÓW

GŁÓWNE FUNKCJE TERENÓW (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)

1.MN/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

10.ZL - LAS

PRZYRODA - W TYM USTALONE FORMY OCHRONY

KORYTARZ EKOLOGICZNY RANGI SUBREGIONALNEJ

KOMUNIKACJA

ULICA ZBIORCZA

LINIA KOLEJOWA

LEGENDA DO CZĘŚCI GRAFICZNEJ PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU

U — teren usług

KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

L — teren lasu

POZOSTAŁE OZNACZENIA

6 — wymiar w metrach

kierunki określające powiązanie komunikacyjne z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

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

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

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

mgr inż. Karolina Wojciechowska - prognoza oddziaływania na środowisko

MAPA

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

SKALA

1:1 000 — 10 0 10 20 30 40 m

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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

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

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

2) przewiduje się wydzielenie poszerzenia i potencjalną przebudowę lub rozbudowę drogi publicznej gminnej w granicach terenów 1.1KDD oraz 1.2KDD;

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

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

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

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

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

Inwestycje mogą być finansowane z:

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

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

3) środków pochodzących od inwestorów na podstawie zawartych umów;

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

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

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Gniewino

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik4.gml

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

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

UZASADNIENIE

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

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

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

Cel sporządzenia planu

Sporządzenie planu ma na celu zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na teren zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej oraz usługowej (niezakłócającej funkcji mieszkalnej).

Procedura sporządzania planu została wszczęta między innymi również ze względu na wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego od osób prywatnych, które wpłynęły do Urzędu Gminy Gniewino w poprzednich latach. Wnioski dotyczyły przeznaczenia gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową.

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

Obowiązujące dokumenty planistyczne

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

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

1) uchwała nr 262/XLVII/2005 Rady Gminy Gniewino z dnia 26 lipca 2005 r.,
2) uchwała nr LV/409/2018 Rady Gminy Gniewino z dnia 14 września 2018 r.,
3) uchwała nr XV/129/2020 Rady Gminy Gniewino z dnia 10 kwietnia 2020 r.

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

1) A6.R,RU – teren rolniczy oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami,
2) 11-R – tereny rolnicze,

3) 32-MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami komercyjnymi nie zakłócającymi funkcji mieszkaniowej, nie przekraczające 30% łącznej powierzchni użytkowej,
4) 04-MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami komercyjnymi nie zakłócającymi funkcji mieszkaniowej, nie przekraczające 30%.

Ponadto, w granicach obowiązujących planów miejscowych wyznaczono także tereny leśne. Teren 5.ZL ustalony w granicach obowiązującego planu z 2020 roku był wcześniej objęty ustaleniami planu z 2005 r., a jeszcze wcześniej planu obowiązującego do 2003 r. Wskazane akty prawa miejscowego przeznaczały ten teren częściowo pod zabudowę usługową oraz ciąg pieszo-jezdny na potrzeby obsługi istniejącego na tym terenie domu sołeckiego. Ustalenia projektu planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie, mają na celu przywrócić ustalenia wynikające z planów z 2003 r. i 2005 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym uchwałą nr XXXI/236/2016 Rady Gminy Gniewino z dnia 26 grudnia 2016 r., obszar objęty planem podzielony jest pomiędzy 3 główne funkcje terenów:

1) 1.MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – o charakterze wielofunkcyjnym, w którego skład wchodzi:
   a) funkcja mieszkaniowa (przede wszystkim jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza),
   b) funkcja usługowa (administracja, oświata, kult religijny, kultura, handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2 oraz pozostałe usługi, zieleń, parki, skwery, cmentarze),
   c) funkcja rolnicza (zabudowa zagrodowa oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, stadniny koni, agroturystyka, ogrody działkowe),
   d) funkcja letniskowa (rekreacji indywidualnej);
2) 5.R – teren rolniczy, w ramach którego studium dopuszcza: otwartą przestrzeń rolniczą, zabudowę zagrodową oraz obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, stadniny koni, agroturystykę, ogrody działkowe;
3) 10.ZL – las.

Zgodnie ze studium, ze względu na skalę rysunków Studium i rodzaj podkładu mapowego, przedstawione na nich granice (w tym granice opisanych powyżej funkcji terenów) należy traktować jako wytyczne do opracowania planów miejscowych, gdzie nastąpi ich uszczegółowienie.
Studium wprowadziło również następujące zasady ustalania przeznaczenia poszczególnych obszarów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp), istotne z punkty widzenia planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie:

- w zależności od potrzeb uznaje się stan istniejący,
- w zależności od potrzeb możliwa jest kontynuacja istniejącego przeznaczenia (i zagospodarowania), w tym ustalonego przeznaczenia w obowiązujących mpzp,
- w zależności od potrzeb uznaje się wydane i obowiązujące decyzje o warunkach zabudowy (w tym decyzje lokalizacji celu publicznego),

- zawsze możliwe jest wprowadzenie lub pozostawienie: użytkowania rolniczego lub leśnego, zieleni urządzonej, w tym zieleni objętej formami ochrony przyrody, wód powierzchniowych, komunikacji (pieszej, rowerowej, kołowej, kolejowej, wodnej, itp.), sieci i urządzeń sieciowych (w tym magistralnych), urządzeń źródłowych oraz obsługujących je obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi gminy, oraz innych funkcji publicznych.

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

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

Zgodność dokumentu z obowiązującymi dokumentami planistycznymi

Plan miejscowy nie narusza ustaleń studium w zakresie przeznaczenia terenu.

Przy ustalaniu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zastosowano odstępstwo dopuszczone w studium, mówiące o tym, że dopuszcza się zastosowanie innych wskaźników niż ustalone w studium w przypadku obowiązującego na danym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Mając na uwadze ochronę praw nabytych przez właścicieli nieruchomości położonych w granicach terenów **1.2MNW** i **1.3MNW**, zdecydowano się na ustalenie parametrów zabudowy zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

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

Wykorzystany podkład mapowy

Zgodnie z art. 16 ust. 1 upzp miejscowy plan sporządza się w skali 1:1000, na podstawie urzędowych kopii map zasadniczych, a w przypadku ich braku – map katastralnych, gromadzonych

w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zastosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000.

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

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

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

Obszar objęty planem o łącznej powierzchni ok. 17,2 ha, obejmuje 16 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) na załączniku nr 1:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - od **1.1** do **1.3MNW**;
   b) tereny drogi dojazdowej – **1.1 i 1.2KDD**;
   c) tereny zabudowy zagrodowej - **1.1** i **1.2RZM**;
   d) tereny lasu - **1.1** do **1.3L**;
   e) tereny zieleni naturalnej - **1.1** i **1.2ZN**;
2) na załączniku nr 2:
   a) teren usług - **2.1** i **2.2U**;
   b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej - **2.1KR**;
   c) teren lasu - **2.1L**.

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

Walory architektoniczne i krajobrazowe

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

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

Wymagania ochrony środowiska określa § 8 planu poprzez ustalenie odpowiednich norm akustycznych oraz zakazów i nakazów kluczowych z perspektywy ochrony walorów środowiska. W granicach obszaru objętego planem występują chronione grunty leśne. Plan nie zakłada zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Ze względu na wymagania zmniejszenia podatności na zmiany klimatu w planie ustalono adekwatny do przewidzianych funkcji udział powierzchni biologicznie czynnej.

Plan został zaopiniowany przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska pismem nr RDOŚ-Gd-WZP.410.20.39.2026.JK.1 z dnia 05.08.2026 r., w której wskazano konieczność zamieszczenia zapisu informującego o obowiązku zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i

grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. RDOŚ podkreślił również, że realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych. Organ sporządzający plan, przychylił się częściowo do uwzględnienia w projekcie proponowanych zapisów, wprowadzając nakaz ochrony roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

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

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków, a także dóbr kultury współczesnej.

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

W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan ustala odpowiednie zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych (§ 12) i infrastruktury technicznej (§ 13).

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

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

Plan ustala przestrzeń publiczną na terenie **2.2U**, a także dopuszcza wydzielenie nowych, nakazując w ich granicach zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

Ponadto, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany przez właściwego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Walory ekonomiczne przestrzeni

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

1) dla terenów **MNW**, **RZM, 2.1U**: 30 %;
2) dla pozostałych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: 5 %.

Prawo własności

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

1) działki nr 20/8 (tereny **2.1KR**, **2.2U** oraz **2.1L**), wszystkie położone w obrębie Kostkowo, stanowią własność gminy i związków między gminnych,
2) pozostałe nieruchomości stanowią własność osób fizycznych.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

Potrzeby interesu publicznego

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

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Wymagania w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej określa § 13 planu, w którym określono adekwatne zasady oraz dopuszczono realizację infrastruktury technicznej obejmującej zaopatrzenie w media oraz systemy odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

1) udostępnienie w biuletynie informacji publicznej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko na etapie przed opiniowaniem i uzgadnianiem z instytucjami;

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

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

Wymagania w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenie w wodę, określa § 13 planu.

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

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

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

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

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

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

Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

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

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

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

Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

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

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

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

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

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

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

Wpływ na finanse, w tym budżet gminy

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