UCHWAŁA NR XVI/200/2020
RADY GMINY SZEMUD

Z DNIA 21 MARCA 2020 R.

w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano gmina Szemud

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Szemud uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne dotyczące zakresu obowiązywania planu

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIII/539/2018 Rady Gminy Szemud z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano gmina Szemud, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/142/2015 Rady Gminy Szemud z dnia 17 listopada 2015 r., ze zmianami, uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano gmina Szemud, zwane dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 37,75 ha.

3. Szczegółowo granice planu zostały określone na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

1) Rozdział 1, przepisy ogólne w zakresie obowiązywania planu;

2) Rozdział 2, ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu;

3) Rozdział 3, ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

4) Rozdział 4, przepisy końcowe.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załączniki nr 1, nr 2, nr 3 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;

2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu plan;

3) załącznik nr 5 – 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.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczające granice wyodrębnionych planem terenów;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) szpalery zieleni wysokiej do realizacji w liniach rozgraniczających drogi publicznej;

5) zieleń krajobrazowa, urządzona;

6) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

c) PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,

d) R – tereny rolnicze,

e) ZL - tereny lasów,

f) WS - tereny wód powierzchniowych,

g) WR - tereny rowów melioracyjnych,

h) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej,

i) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

j) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

k) KDW - tereny dróg wewnętrznych;

7) obszary i obiekty podlegające ochronie: granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WEZ/GEZ ujętych w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków;

8) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

a) granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – 15 kV,

b) granice strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino oraz DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Reszki.

4. Brak w planie ustaleń wskazanych w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud;

3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w granicach planu.

5. Ustalenia informacyjne wskazane na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Szemud;

2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i innymi przepisami prawa;

3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym cyfrowo – literowym przypisanym wyłącznie do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia;

4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania działki; w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się obiekty budowlane i inne elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane i wynikające z przepisów odrębnych, jak i warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem nie jest produkcja przemysłowa wytwarzania dóbr metodami przemysłowymi;

7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych, do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania

budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry i mogą obejmować jedynie 30% szerokości budynku. Wyznaczone linie nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów i miejsc parkingowych;

8) **nowo wydzielonej działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;

9) **froncie działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki przylegającą bezpośrednio do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;

10) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§ 5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

2) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

3) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;

4) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych, na których prowadzone są inwestycje, na powierzchni terenu lub w garażu;

5) w bilansie miejsc do parkowania należy uwzględnić, stanowiska postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w miejscach i liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne.

§ 6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD i KDW, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych oraz urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;

3) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt. 2 terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

   a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęcia wody położonego poza granicami planu, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

   c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;

5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

   a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,

   b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,

c) na działkach budowlanych o minimalnej powierzchni 3000 m^2 dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, a w przypadku terenów produkcyjnych i usługowych oczyszczalni lokalnych nie powiązanych z gminnym systemem kanalizacyjnym, pod warunkiem zachowania zgodności z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki,

- z terenów usługowych, produkcyjnych i magazynowo - składowych, dróg publicznych i wewnętrznych, utwardzonych dojazdów niewyznaczonych i parkingów oraz parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi i o ile stanowią o tym te przepisy,

e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,

f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,

g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;

6) dla systemu elektroenergetycznego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe,

c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnętrzowym,

d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE),o mocy nie przekraczającej 50 kW;

7) dla systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,

c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;

8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. d;

9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Szemud;

10) dla systemu telekomunikacyjnego – obsługę telekomunikacyjną obszaru planu w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi**.**

§ 7. Nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów dla osób niepełnosprawnych i osób ze szczególnymi potrzebami, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** (o pow. 0,32 ha), **2MN** (o pow. 0,50 ha), **3MN** (o pow. 1,17 ha), **4MN** (o pow. 0,91 ha), **5MN** (o pow. 1,73 ha), **6MN** (o pow. 2,03 ha), **7MN** (o pow. 1,27 ha), **8MN** (o pow. 2,46 ha), **9MN** (o pow. 0,17 ha), **10MN** (o pow. 0,15 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) forma zabudowy – **wolnostojąca**,

b) maksymalna liczba budynków mieszkalnych na 1 działce budowlanej – **1**,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - **30%** powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna intensywność zabudowy – **0,6,**

f) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,

h) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

i) maksymalna wysokość zabudowy - **10 m**, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy - **5 m**,

j) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,5 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

k) kształt dachu: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci **30^{o} - 45^{o}**, przy czym poza główną bryłą budynku dopuszczalne jest dowolne ukształtowanie połaci dachowych,

l) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m^{2};

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** :

a) w terenach 9MN, 10MN należy urządzić, wskazany na rysunku planu, pas zieleni krajobrazowej, urządzonej, umożliwiający zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych, z wykorzystaniem wyłącznie gatunków roślinności występujących w regionie,

b) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,

c) na terenie 4MN lokalizacja nowych budynków w sąsiedztwie gruntów leśnych przylegających do granic planu jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, określających odległości zabudowy od tych gruntów,

d) obowiązuje nakaz ustawienia kalenicy budynków równolegle lub prostopadle do przylegającej drogi, z tolerancją do 5^{o},

e) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach dla terenów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy,

f) w zakresie kolorystyki budynków:

- nakaz ograniczenia kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem,
- nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, szarości,
- zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, różowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych,

g) dopuszczenie realizacji parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej,

h) dla istniejących budynków o formie dachu odbiegającej od ustalonej w planie dla poszczególnych terenów, podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie dopuszczenie zachowanie dotychczasowej formy dachu lub przyjęcie formy dachu ustalonej w planie,

i) dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,

b) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:

- niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
- urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

d) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** brak obiektów podlegających ochronie;

6) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

a) minimalna powierzchnia działki 1000 m^2,

b) minimalny front działki 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70^o do 110^o;

8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) tereny 4MN, 5MN, 6MN, 7MN w części znajdują się w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN - 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 7,0 m licząc od osi linii w obie strony,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

c) tereny 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN w części znajdują się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino, obejmującej pas terenu o szerokości 35,0 m licząc od osi gazociągu w obie strony oraz strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki, obejmującej pas terenu o szerokości 4,0 m licząc od osi gazociągu w obie strony,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne dotyczące sieci gazowych i ich usytuowania, w zakresie podejmowania działań w zasięgu pasów eksploatacyjnych gazociągów, wynoszących 3 m licząc od osi gazociągu w obie strony, urządzania stałych składów i magazynów, podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągów oraz zakazu wznoszenia obiektów budowlanych, w tym zakaz wnoszenia obiektów budowlanych według określonych funkcji:

- dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino: budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego 35 m, budynki mieszkalne jednorodzinne – 20 m, wolnostojące budynki niemieszkalne (stodoły, szopy, garaże) – 15 m, obiekty zakładów przemysłowych – 25 m, parkingi dla samochodów – 20 m, licząc od osi gazociągu w obie strony,
- dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki: 4 m dla wszystkich obiektów budowlanych, licząc od osi gazociągu w obie strony,

e) dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów,

f) w zagospodarowaniu terenów przylegających do wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne z zakresu Prawa Wodnego, w tym nakaz zapewnienia do nich swobodnego dostępu;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

b) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
- szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 8 m,
- dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo") obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych o wymiarach 12,5x12,5 umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

c) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania - 2 miejsca do parkowania/mieszkanie;

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;

11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

12) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 20%.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **13MNU** (o pow. 1,80 ha)**, 15MNU,** (o pow. 1,83 ha)**, 16MNU** (o pow. 0,92 ha)**, 17MNU** (o pow. 0,27 ha), **18MNU** (o pow. 0,22 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) forma zabudowy – **wolnostojąca**,

b) maksymalna liczba budynków mieszkalnych na 1 działce budowlanej – **1**,

c) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej łącznie z zabudową usługową,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej realizowanej bez zabudowy usługowej,

- zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) dopuszczenie realizacji w budynkach usługowych lokali mieszkalnych przeznaczonych na cele własne prowadzącego działalność gospodarczą,

e) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy: **60%** powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna intensywność zabudowy: **1,0**,

h) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,

i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: **30%** powierzchni działki budowlanej,

j) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

k) maksymalna wysokość zabudowy - **10 m**, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy - **5 m,**

l) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **0,5 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

m) kształt dachu: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci **30^{o} - 45^{o},** z dopuszczeniem stosowania dla zabudowy usługowej dachów symetrycznych półpłaskich dwuspadowych o nachyleniu połaci **12^{o} -25^{o}**, przy czym poza główną bryłą budynku dopuszczalne jest dowolne ukształtowanie połaci dachowych,

n) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m^{2};

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** :

a) w terenie 13MNU należy urządzić, wskazany na rysunku planu, pas zieleni krajobrazowej, urządzonej, umożliwiający zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych, z wykorzystaniem wyłącznie gatunków roślinności występujących w regionie,

b) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,

c) na terenach 13MNU, 15MNU, 16MNU lokalizacja nowych budynków w sąsiedztwie gruntów leśnych przylegających do granic planu jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, określających odległości zabudowy od tych gruntów,

d) obowiązuje nakaz ustawienia kalenicy budynków równolegle lub prostopadle do przylegającej drogi, z tolerancją do 5^{o},

e) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach dla terenów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy,

f) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z prawem do rozbudowy, przebudowy i nadbudowy na warunkach określonych w innych ustaleniach planu, za wyjątkiem powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej, od której je wyznaczono. W przypadku wyburzenia budynków zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,

g) w zakresie kolorystyki budynków:

- nakaz ograniczenia kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i kamieniem,

- nakaz ograniczenia kolorystyki pokryć dachowych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, szarości,

- zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, różowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych,

h) dopuszczenie realizacji parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej,

i) dla istniejących budynków o formie dachu odbiegającej od ustalonej w planie dla poszczególnych terenów, podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie dopuszczenie zachowanie dotychczasowej formy dachu lub przyjęcie formy dachu ustalonej w planie,

j) dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,

b) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:

- niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
- urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

d) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;

5) **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** brak obiektów podlegających ochronie;

6) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

a) minimalna powierzchnia działki 1000 m^2,

b) minimalny front działki 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70^o do 110^o;

8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) teren 13MNU w części znajduje się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino, obejmującej pas terenu o szerokości 35,0 m licząc od osi gazociągu w obie strony oraz strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki, obejmującej pas terenu o szerokości 4,0 m licząc od osi gazociągu w obie strony,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne dotyczące sieci gazowych i ich usytuowania, w zakresie podejmowania działań w zasięgu pasów eksploatacyjnych gazociągów, wynoszących 3 m licząc od osi gazociągu w obie strony, urządzania stałych składów i magazynów, podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągów oraz zakazu wznoszenia obiektów budowlanych, w tym zakaz wnoszenia obiektów budowlanych według określonych funkcji:

- dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino: budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego 35 m, budynki mieszkalne jednorodzinne – 20 m, wolnostojące budynki niemieszkalne (stodoły, szopy, garaże) – 15 m, obiekty zakładów przemysłowych – 25 m, parkingi dla samochodów – 20 m, licząc od osi gazociągu w obie strony,

- dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki: 4 m dla wszystkich obiektów budowlanych, licząc od osi gazociągu w obie strony,

c) dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów,

d) w zagospodarowaniu terenów przylegających do wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne z zakresu Prawa Wodnego, w tym nakaz zapewnienia do nich swobodnego dostępu;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

b) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,

- szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 8 m,

- dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo") obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych o wymiarach 12,5x12,5 umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

c) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania/mieszkanie,

- dla obiektów handlowych - 4 miejsca do parkowania./100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania /5 zatrudnionych,

- dla usług oświaty, nauki, sportu i rekreacji, kultury - 1 miejsce do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/3 zatrudnionych,

- dla usług turystyki, w tym zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/5 zatrudnionych,

- dla usług rzemiosła - 2 miejsc do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/3 zatrudnionych,

- dla pozostałych usług o powierzchni użytkowej do 200 m^2 – 5 miejsc do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/3 zatrudnionych,

- dla pozostałych usług o powierzchni użytkowej powyżej 200 m^2 – 3 miejsca do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/5 zatrudnionych;

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;

11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

12) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 20%.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **24PU** (o pow. 1,90 ha), **25PU** (o pow. 3,17 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy - **70%** powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna intensywność zabudowy – **1,8**,

d) minimalna intensywność zabudowy – **0,01,**

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **10%** powierzchni działki budowlanej,

f) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

g) maksymalna wysokość zabudowy - **12 m**, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy **8 m**,

h) maksymalny poziom posadzki parteru: nie więcej niż **1,0 m** licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku,

i) kształt dachu: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci **30^{o} - 45^{o}**, symetryczne półpłaskie dwuspadowe o nachyleniu połaci **5^{o} - 25^{o}** lub płaskie, przy czym poza główną bryłą budynku dopuszczalne jest dowolne ukształtowanie połaci dachowych,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m^2;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** :

a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów,

b) na terenie 24PU lokalizacja nowych budynków w sąsiedztwie gruntów leśnych przylegających do granic planu jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, określających odległości zabudowy od tych gruntów,

c) obowiązuje nakaz ustawienia kalenicy budynków równolegle lub prostopadle do przylegającej drogi, z tolerancją do 5^{o},

d) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach dla terenów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) w zakresie kolorystyki budynków: zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, różowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych,

f) dopuszczenie realizacji parkingów i miejsc parkingowych, dojść pieszych, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej,

g) dopuszczenie podpiwniczenie budynków;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;

b) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:

- niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
- urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

c) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,

d) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

e) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) tereny w części znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WEZ/GEZ ujętych w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a w przypadku podjęcia zainwestowania terenu i podjęcia prac ziemnych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

7) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

a) minimalna powierzchnia działki 2000 m^2,

b) minimalny front działki 30 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70^o do 110^o;

8) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) teren 25PU w części znajduje się w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN - 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 7,0 m licząc od osi linii w obie strony,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

c) teren 24PU w części znajduje się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino, obejmującej pas terenu o szerokości 35,0 m licząc od osi gazociągu w obie strony oraz strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki, obejmującej pas terenu o szerokości 4,0 m licząc od osi gazociągu w obie strony,

d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne dotyczące sieci gazowych i ich usytuowania, w zakresie podejmowania działań w zasięgu pasów eksploatacyjnych gazociągów, wynoszących 3 m licząc od osi gazociągu w obie strony, urządzania stałych składów i magazynów, podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągów oraz zakazu wznoszenia obiektów budowlanych, w tym zakaz wnoszenia obiektów budowlanych według określonych funkcji:

- dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino: budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego 35 m, budynki mieszkalne jednorodzinne – 20 m, wolnostojące budynki niemieszkalne (stodoły, szopy, garaże) – 15 m, obiekty zakładów przemysłowych – 25 m, parkingi dla samochodów – 20 m, licząc od osi gazociągu w obie strony,
- dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki: 4 m dla wszystkich obiektów budowlanych, licząc od osi gazociągu w obie strony,

e) dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

b) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
- szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 8 m,
- dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo") obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych o wymiarach 12,5x12,5 umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

c) wskaźnik minimalnej ilości miejsc do parkowania:

- dla obiektów produkcyjnych - 2 miejsca do parkowania/1000 m^2 powierzchni użytkowej i 4 miejsce do parkowania/10 zatrudnionych,
- dla składów, magazynów i obiektów handlu hurtowego - 2 miejsca do parkowania/1000 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/3 zatrudnionych,
- dla obiektów handlu detalicznego - 4 miejsca do parkowania./100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania /5 zatrudnionych,
- dla centrów wystawienniczo - handlowych - 4 miejsca do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/3 zatrudnionych,
- dla obiektów zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/5 zatrudnionych,
- dla usług rzemiosła - 2 miejsca do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/3 zatrudnionych,
- dla pozostałych usług o powierzchni użytkowej do 200 m^2 – 5 miejsc do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/3 zatrudnionych,
- dla pozostałych usług o powierzchni użytkowej powyżej 200 m^2 – 3 miejsc do parkowania/100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania/5 zatrudnionych;

10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu,

b) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z istniejących i projektowanych sieci;

11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

12) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 20%.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **26R** (o pow. 0,51ha), **27R** (o pow. 0,43 ha), **28R** (o pow. 2,08 ha), **29R** (o pow. 0,34 ha), **30R** (o pow. 1,17 ha), **31R** (o pow. 0,19 ha), **32R** (o pow. 0,25 ha), **33R** (o pow. 0,08 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : tereny rolnicze;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) zakaz realizacji zabudowy,

b) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką rolną oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** brak obiektów i obszarów podlegających ochronie;

5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) tereny 28R, 29R, 31R w części znajdują się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino, obejmującej pas terenu o szerokości 35,0 m licząc od osi gazociągu w obie strony oraz strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki, obejmującej pas terenu o szerokości 4,0 m licząc od osi gazociągu w obie strony,

b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne dotyczące sieci gazowych i ich usytuowania, w zakresie podejmowania działań w zasięgu pasów eksploatacyjnych gazociągów, wynoszących 3 m licząc od osi gazociągu w obie strony, urządzania stałych składów i magazynów, podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągów oraz zakazu wznoszenia obiektów budowlanych, w tym zakaz wnoszenia obiektów budowlanych według określonych funkcji:

- dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino: budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego 35 m, budynki mieszkalne jednorodzinne – 20 m, wolnostojące budynki niemieszkalne (stodoły, szopy, garaże) – 15 m, obiekty zakładów przemysłowych – 25 m, parkingi dla samochodów – 20 m, licząc od osi gazociągu w obie strony,

- dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki: 4 m dla wszystkich obiektów budowlanych, licząc od osi gazociągu w obie strony,

c) dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów,

d) w zagospodarowaniu terenów przylegających do wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne z zakresu Prawa Wodnego, w tym nakaz zapewnienia do nich swobodnego dostępu;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **34ZL** (o pow. 0,52 ha), **35ZL** (o pow. 0,75 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : lasy;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) zakaz realizacji zabudowy,

b) dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

   a) teren 34ZL w części znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WEZ/GEZ ujętych w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków,

   b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a w przypadku podjęcia zainwestowania terenu i podjęcia prac ziemnych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

   a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

   b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

   a) teren 34ZL w części znajduje się w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN - 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 7,0 m licząc od osi linii w obie strony,

   b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne,

   c) dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **36WS** (o pow. 0,43 ha), **37WS** (o pow. 0,03 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : wody powierzchniowe;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** brak obiektów i obszarów podlegających ochronie;

5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów,

b) realizację zagospodarowania należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **38WR** (o pow. 0,03 ha), **39WR** (o pow. 0,07 ha), **40WR** (o pow. 0,03 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : rowy melioracyjne;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** brak obiektów i obszarów podlegających ochronie;

5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

a) dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów,

b) realizację zagospodarowania należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** obsługa komunikacyjna z przylegających dróg wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **41KDZ** (o pow. 0,21 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : droga publiczna klasy zbiorczej;

2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** w drodze należy uwzględnić wskazany na rysunku planu szpaler zieleni wysokiej;

3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** : dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych, chodników, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** brak obiektów i obszarów podlegających ochronie;

5) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

6) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

7) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 0 do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi;

9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

10) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

11) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **42KDL** (o pow. 0,07 ha), **43KDL** (o pow. 0,02 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : drogi publiczne klasy lokalnej;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** : dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych, chodników, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** brak obiektów i obszarów podlegających ochronie;

4) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

   a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

   b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

   a) teren 43KDL znajduje się w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN - 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 7,0 m licząc od osi linii w obie strony,

   b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne,

   c) tereny w części znajdują się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino, obejmującej pas terenu o szerokości 35,0 m licząc od osi gazociągu w obie strony oraz strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki, obejmującej pas terenu o szerokości 4,0 m licząc od osi gazociągu w obie strony,

   d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne dotyczące sieci gazowych i ich usytuowania, w zakresie podejmowania działań w zasięgu pasów eksploatacyjnych gazociągów, wynoszących 3 m licząc od osi gazociągu w obie strony, urządzania stałych składów i magazynów, podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągów oraz zakazu wznoszenia obiektów budowlanych, w tym zakaz wnoszenia obiektów budowlanych według określonych funkcji:

      - dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino: budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego 35 m, budynki mieszkalne jednorodzinne – 20 m, wolnostojące budynki niemieszkalne (stodoły, szopy, garaże) – 15 m, obiekty zakładów przemysłowych – 25 m, parkingi dla samochodów – 20 m, licząc od osi gazociągu w obie strony,

      - dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki: 4 m dla wszystkich obiektów budowlanych, licząc od osi gazociągu w obie strony,

   e) dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

   a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

   b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

      - 42KDL – nieregularna od 0 do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi,

      - 43KDL - 2 m, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

10) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **44KDD** (o pow. 0,28 ha), **45KDD** (o pow. 0,17 ha), **46KDD** (o pow. 0,23 ha), **47KDD** (o pow. 0,03 ha), **48KDD** (o pow. 0,03 ha, ustala się:

1) **przeznaczenie** : drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** : dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych, chodników, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** brak obiektów i obszarów podlegających ochronie;

4) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

   a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

   b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

   a) teren 46KDD w części znajduje się w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN - 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 7,0 m licząc od osi linii w obie strony,

   b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne,

   c) teren 47KDD znajduje się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino, obejmującej pas terenu o szerokości 35,0 m licząc od osi gazociągu w obie strony oraz strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki, obejmującej pas terenu o szerokości 4,0 m licząc od osi gazociągu w obie strony,

   d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne dotyczące sieci gazowych i ich usytuowania, w zakresie podejmowania działań w zasięgu pasów eksploatacyjnych gazociągów, wynoszących 3 m licząc od osi gazociągu w obie strony, urządzania stałych składów i magazynów, podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągów oraz zakazu wznoszenia obiektów budowlanych, w tym zakaz wnoszenia obiektów budowlanych według określonych funkcji:

      - dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino: budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego 35 m, budynki mieszkalne jednorodzinne – 20 m, wolnostojące budynki niemieszkalne (stodoły, szopy, garaże) – 15 m, obiekty zakładów przemysłowych – 25 m, parkingi dla samochodów – 20 m, licząc od osi gazociągu w obie strony,

      - dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki: 4 m dla wszystkich obiektów budowlanych, licząc od osi gazociągu w obie strony,

   e) dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów,

   f) w zagospodarowaniu terenów przylegających do rowów melioracyjnych należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne z zakresu Prawa Wodnego, w tym nakaz zapewnienia do nich swobodnego dostępu;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

   a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

   b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

      - 44KDD – 10 m,

      - 45KDD – nieregularna od 1 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi,

- 46KDD – 10 m,
- 47KDD – 6 m, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi,
- 48KDD – nieregularna od 0 do 4 m, zgodnie z rysunkiem, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

10) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **49KDW** (o pow 0,48 ha), **50KDW** (o pow. 0,34 ha), **51KDW** (o pow. 0,31 ha), **52KDW** (o pow. 0,20 ha), **53KDW** (o pow. 0,14 ha), **54KDW** (o pow. 0,04 ha), **55KDW** (o pow. 0,14 ha), **56KDW** (o pow. 0,09 ha), **57KDW** (o pow. 0,07 ha), **58KDW** (o pow. 0,19 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie** : drogi wewnętrzne;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu** : dopuszczenie realizacji chodników oraz zieleni urządzonej, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** brak obiektów i obszarów podlegających ochronie;

4) **ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:**

   a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska,

   b) w granicach obszaru, o którym mowa w lit. a obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

   a) tereny 49KDW, 50KDW, 51KDW, 52KDW w części znajdują się w granicach strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN - 15 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 7,0 m licząc od osi linii w obie strony,

   b) w granicach strefy, o której mowa w lit. a należy uwzględnić obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne,

   c) tereny w części 49KDW, 50KDW, 51KDW, 52KDW znajdują się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, PN 6,3 MPa strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino, obejmującej pas terenu o szerokości 35,0 m licząc od osi gazociągu w obie strony oraz strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki, obejmującej pas terenu o szerokości 4,0 m licząc od osi gazociągu w obie strony,

   d) w granicach strefy, o której mowa w lit. c należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne dotyczące sieci gazowych i ich usytuowania, w zakresie podejmowania działań w zasięgu pasów eksploatacyjnych gazociągów, wynoszących 3 m licząc od osi gazociągu w obie strony, urządzania stałych składów i magazynów, podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągów oraz zakazu wznoszenia obiektów budowlanych, w tym zakaz wnoszenia obiektów budowlanych według określonych funkcji:

- dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino: budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego 35 m, budynki mieszkalne jednorodzinne – 20 m, wolnostojące budynki niemieszkalne (stodoły, szopy, garaże) – 15 m, obiekty zakładów przemysłowych – 25 m, parkingi dla samochodów – 20 m, licząc od osi gazociągu w obie strony,
- dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki: 4 m dla wszystkich obiektów budowlanych, licząc od osi gazociągu w obie strony,

e) dla obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów,

f) w zagospodarowaniu terenów przylegających do wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne z zakresu Prawa Wodnego, w tym nakaz zapewnienia do nich swobodnego dostępu;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 planu,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 49KDW – 10 m,
- 50KDW – 10 m,
- 51KDW – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
- 52KDW – nieregularna od 8 do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 53KDW – 8 m,
- 54KDW – 3 m, przy czym plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi,
- 55KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x14 m,
- 56KDW – nieregularna od 6 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 57KDW – 8 m,
- 58KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m;

8) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

10) **stawka procentowa o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** 0%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 19. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Będargowo, Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Donimierz, Głazica, Jeleńska Huta, Kamień, Kieleńska Huta, Kielno, Koleczkowo, Kowalewo, Leśno, Łebieńska Huta, Łebno, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, Szemudzka Huta, Warzno, Zęblewo zatwierdzony Uchwałą Nr LVI/465/2006 Rady Gminy Szemud z dnia 25 października 2006 r. i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 57, poz. 853 z dnia 8 marca 2007 r. zmienioną Uchwałą Nr XLI/376/2009 Rady Gminy Szemud z dnia 10 listopada 2009 i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 166, poz. 3199 z dnia 08.12.2009 r. oraz Uchwałą nr VI/39/2011 Rady Gminy Szemud z dnia 30 marca 2011 i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 72, poz. 1521 z dnia 15 czerwca 2011 r. dla fragmentów obrębu geodezyjnego Kielno i Szemud, gmina Szemud.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szemud.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Aleksandra Perz

GMINA SZEMUD

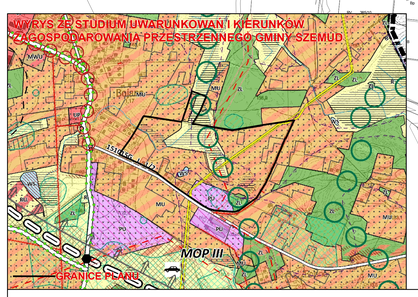
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU GEODEZYJNEGO BOJANO GMINA SZEMUD

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY XVI/200/2020
RADY GMINY SZEMUD Z DNIA 21 MARCA 2020 R.
SKALA 1:1000

N

0 50 100 200 300 400 500 m

1MN 26R 38WR 45KDD 2MN 27R 39WR 28R 44KDD 12MNU 40WR 11MNU 3MN 4MN 52KDW 43KDL 5MN 51KDW 6MN 50KDW 29R 49KDW 7MN 22MNU 36WS 13MNU 23MNU 24PU 34ZL 42KDL



OZNACZENIA STUDIUM

PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY
- granice administracyjne gminy
- granice gmin sąsiednich
- nazwy wsi obrębowych/jednostek urbanistycznych

DZIEDZICTWO KULTUROWE
- obiekty o walorach kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- otoczenie obiektu o walorach kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- obszary wg historycznych
- strefy ekspozycji wsi historycznych
- proponowana granica parku kulturowego
- stanowiska w województwie rejestrze zabytków
- strefy ochronne stanowisk w województwie rejestrze zabytków
- stanowiska w województwie ewidencji zabytków

ZAGOSPODAROWANIE TERENU
- MNWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MUR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy zagrodowej
- ML - tereny zabudowy letniskowej
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich
- UP - tereny zabudowy usług społecznych
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- PU1 - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- PU2 - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- PU3 - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- PE - tereny powierzchniowej eksploatacji złóż
- R - tereny rolne
- ZL - tereny lasów
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ZC - tereny cmentarzy
- ZCZ - tereny cmentarzy zwierzęcych
- IT - tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
- planowany teren inwestycyjny trasy 56
- tereny koncentracji usług

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

układ drogowy
- projektowana droga ekspresowa S6
- istniejące drogi klasy Z
- planowane drogi klasy Z
- drogi lokalne L
- węzeł/projektowane węzły drogowe na projektowanej drodze S6 (wraz z nazwą)
- główne węzły jednopoziomowe/skrzyżowania na projektowanych drogach
- lokalne węzły drogowe jednopoziomowe/skrzyżowania na projektowanych drogach
- MOP (trasa S6) - miejsce obsługi podróżnych

- przejazdy drogowe wielopoziomowe
- przejścia dla dużych zwierząt
- przejścia dla małych zwierząt

transport szynowy
- trasa lokalnego transportu szynowego
- proponowane przedłużenie lokalnego transportu szynowego
- przystanki lokalnego transportu szynowego

- węzły integracyjne i przesiadkowe

transport lotniczy
- lotnisko
- korytarze i kierunki nalotów na lądowiska i lotniska (orientacyjna maksymalna wysokość nalotu od rzędnej obiektu)

transport rowerowy
- proponowany przebieg międzynarodowej trasy rowerowej nr 10 "Pałuczka i Zamków"
- proponowane przebiegi lokalnych tras rowerowych (weekendowych)

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I ZAGADNIENIA KRAJOBRAZOWE
- Granice obszaru Natura 2000
- Granice parku krajobrazowego
- Granice otuliny parku krajobrazowego
- Granice rezerwatu przyrody wraz z otuliną
- Pomniki przyrody
- użytki ekologiczne
- płat ekologiczny Lasów Oliwsko-Darżlubskich
- korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadregionalnym
- korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym
- koryta wód płynących otwartej i zamkniętej
- koryta rzeczne melioracyjnych
- tereny i obszary górnicze
- rozpoznane i udokumentowane złoża kopalin
- strefa perspektywiczna i prognostyczna (nie udokumentowane)

- tereny podmokłe
- obszary potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi - wszystkie tereny o spadkach powyżej 20%
- Główna Zlewnia Wód Podziemnych
- otwarcia krajobrazowe do zachowania - stanowiące potencjał krajobrazowy gminy
- fronty wodne na dużych jeziorach do zachowania (układ przebudowy brzegów i otoczenia obudowy biologicznej zbiorników)

- strefa ekstremalnej ekspozycji i dominacji w krajobrazie planowanej trasy S6 - dominata krajobrazowa dla doliny rzeki Kacza) i wzi Bojano oraz jeziora Kamlnd i wzi Kamlnl. Wymaga specjalnego szczegółowego projektu ochrony krajobrazu na etapie przygotowania i realizacji inwestycji - inwestycje i przedsięwzięcia szpetnej drone oraz zalesi urządzonej

- obszary gruntów rolnych wymagających zmiany przeznaczenia
- strefa sanitarna od cmentarza - 50m
- strefa sanitarna od cmentarza - 150 m

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- ujęcia wody pitnej
- napowietrzne linie energetyczne najwyższych napięć
- strefa ograniczeń napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć
- napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć projektowane
- strefa ograniczeń napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć projektowanej
- napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
- strefa ograniczeń napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć
- napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia projektowane
- strefa ograniczeń napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- strefa ograniczeń linii elektroenergetycznych średnich napięć
- gazociąg wysokiego ciśnienia (DN 300)
- gazociąg wysokiego ciśnienia (DN 500)
- strefa ochronne narzucone z ograniczeniami wynikającymi z urządzeń o mocy >100 kV

Legenda

granice planu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

zieleń krajobrazowa, urządzona

Przeznaczenie terenów:

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej

R – tereny rolnicze

ZL - tereny lasów

WS - tereny wód powierzchniowych

WR - tereny rowów melioracyjnych

KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej

KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

KDW - tereny dróg wewnętrznych

Obszary i obiekty podlegające ochronie:

granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WEZ/GEZ ujętych w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – 15 kV

granice strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino oraz DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki

Oznaczenia informacyjne:

istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN – 15 kV

projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV

granice strefy technologicznej od projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV

gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300, PN 6,3 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino

gazociąg wysokiego ciśnieniaDN 500, MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Reszki

granice perspektywicznych złóż surowców mineralnych

proponowane podziały geodezyjne oraz proponowane rozwiązania komunikacyjne

G M I N A S Z E M U D

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU GEODEZYJNEGO BOJANO GMINA SZEMUD

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY XVI/200/2020
RADY GMINY SZEMUD Z DNIA 21 MARCA 2020 R.
SKALA 1:1000

N

0 25 50 100 150 200 250 m

30R
35ZL
14MNU
15MNU
16MNU
17MNU
18MNU
19MNU
20MNU
21MNU
25PU
53KDW
54KDW
55KDW
56KDW
57KDW
58KDW
46KDD
41KDZ

Legenda

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- szpalery zieleni wysokiej do realizacji w liniach rozgraniczających drogi publicznej

Przeznaczenie terenów:

- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- R – tereny rolnicze
- ZL - tereny lasów
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

Obszary i obiekty podlegające ochronie:

- granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WEZ/GEZ ujętych w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN – 15 kV

Oznaczenia informacyjne:

- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN – 15 kV
- proponowane podziały geodezyjne oraz proponowane rozwiązania komunikacyjne

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZEMUD

GRANICE PLANU

OZNACZENIA STUDIUM

PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY
- granice administracyjne gminy
- granice gmin sąsiednich
- nazwy wsi obrębowych/jednostek urbanistycznych

DZIEDZICTWO KULTUROWE
- obiekty o walorach kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obszarowe obiekty o walorach kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- obszary wsi historycznych
- strefy ekspozycji wsi historycznych
- proponowana granica parku kulturowego
- stanowiska w wojewódzkim rejestrze zabytków
- strefy ochronne stanowisk w wojewódzkim rejestrze zabytków
- stanowiska w wojewódzkiej ewidencji zabytków

ZAGOSPODAROWANIE TERENU
- MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MUR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy zagrodowej
- ML - tereny zabudowy letniskowej
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich
- UP - tereny zabudowy usług społecznych
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- PU1 - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- PU2 - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- PU3 - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- PE - tereny powierzchniowej eksploatacji złóż
- K - tereny rolne
- ZL - tereny lasów
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ZC - tereny cmentarzy
- ZCZ - tereny cmentarzy zamkniętych
- IT - tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
- planowany teren inwestycyjny trasy S6
- tereny koncetracji usług

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

układ drogowy
- projektowana droga ekspresowa S6
- istniejące drogi klasy Z
- planowane drogi klasy Z
- drogi lokalne L
- wielopoziomowe węzły drogowe na projektowanej drodze S6 (wraz z nazwą)
- główne węzły jednopoziomowe/skrzyżowania na projektowanych drogach
- lokalne węzły drogowe jednopoziomowe/skrzyżowania na projektowanych drogach
- MOP (trasa S6) - miejsce obsługi podróżnych
- przejazdy drogowe wielopoziomowe
- przejścia dla dużych zwierząt
- przejścia dla małych zwierząt

transport szynowy
- trasa lekkiego transportu szynowego
- proponowane przedłużenie lekkiego transportu szynowego
- przystanki lekkiego transportu szynowego
- węzły integracyjne i przesiadkowe

transport lotniczy
- lądowiska
- korytarze i kierunki nalotów na lądowiska i lotniska (orientacyjna maksymalna wysokość zależna od rodzaju obiektu)

transport rowerowy
- proponowany przebieg międzyregionalnej trasy rowerowej nr 15 "Pałaców i Zamków"
- proponowane przebiegi lokalnych tras rowerowych (weekendowych)

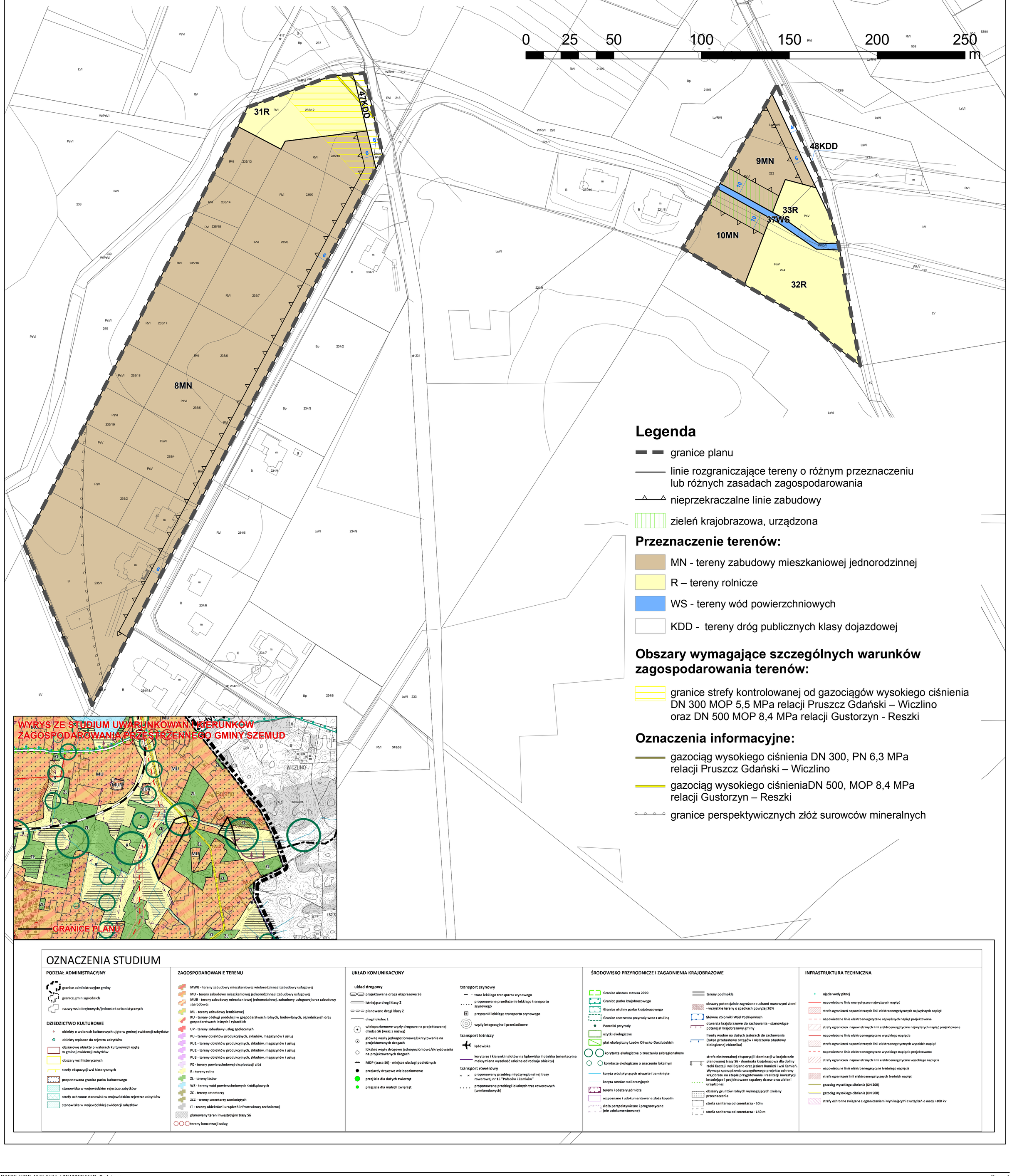
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I ZAGADNIENIA KRAJOBRAZOWE
- Granice obszaru Natura 2000
- Granice parku krajobrazowego
- Granice otuliny parku krajobrazowego
- Granice rezerwatu przyrody wraz z otuliną
- Pomniki przyrody
- użytki ekologiczne
- płat ekologiczny Lasów Oliwsko-Darżlubskich
- korytarze ekologiczne o znaczeniu subregionalnym
- korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym
- koryta wód płynących otwarte i zamknięte
- koryta rowów melioracyjnych
- tereny i obszary górnicze
- rozpoznane i udokumentowane złoża kopalin
- złoża perspektywiczne i prognostyczne (nie udokumentowane)
- tereny podmokłe
- obszary potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi - wszystkie tereny o spadkach powyżej 20%
- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych
- otwarcia krajobrazowe do zachowania - stanowiące potencjał krajobrazowy gminy
- fronty wodne na dużych jeziorach do zachowania (zakaz przebudowy brzegów i niszczenia obudowy biologicznej zbiornika)
- strefa ekstremalnej ekspozycji i dominacji w krajobrazie planowanej trasy S6 - dominata krajobrazowa dla doliny rzeki Kaczej i wsi Bojano oraz jeziora Kamień i wsi Kamień. Wymaga sporządzenia szczegółowego projektu ochrony krajobrazu na etapie przygotowania i realizacji inwestycji instniejące i projektowane szpalery drzew oraz zieleni urządzonej
- obszary gruntów rolnych wymagających zmiany przeznaczenia
- strefa sanitarna od cmentarza - 50m
- strefa sanitarna od cmentarza - 150 m

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- ujęcia wody pitnej
- napowietrzne linie energetyczne najwyższych napięć
- strefa ograniczeń napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć
- napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć projektowane
- strefy ograniczeń napowietrznych linii elektroenergetyczne najwyższych napięć projektowane
- napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
- strefa ograniczeń napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć
- napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia projektowane
- strefy ograniczeń napowietrznych linii elektroenergetyczne wysokiego napięcia
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- strefa ograniczeń linii elektroenergetycznych średnich napięć
- gazociąg wysokiego ciśnienia (DN 300)
- gazociąg wysokiego ciśnienia (DN 500)
- strefy ochronne związane z ograniczeniami wynikającymi z urządzeń o mocy >100 kV

G M I N A S Z E M U D

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBU GEODEZYJNEGO BOJANO GMINA SZEMUD

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY XVI/200/2020
RADY GMINY SZEMUD Z DNIA 21 MARCA 2020 R.
SKALA 1:1000



Legenda

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zieleń krajobrazowa, urządzona

Przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R – tereny rolnicze
- WS - tereny wód powierzchniowych
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- granice strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino oraz DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki

Oznaczenia informacyjne:

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300, PN 6,3 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino
- gazociąg wysokiego ciśnieniaDN 500, MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Reszki
- granice perspektywicznych złóż surowców mineralnych

OZNACZENIA STUDIUM

PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY
- granice administracyjne gminy
- granice gmin sąsiednich
- nazwy wsi obrębowych/jednostek urbanistycznych

DZIEDZICTWO KULTUROWE
- obiekty o walorach kulturowych ujęte w gminej ewidencji zabytków
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obszarowe obiekty o walorach kulturowych ujęte w gminej ewidencji zabytków
- obszary wsi historycznych
- strefy ekspozycji wsi historycznych
- proponowana granica parku kulturowego
- stanowiska w wojewódzkim rejestrze zabytków
- strefy ochronne stanowisk w wojewódzkim rejestrze zabytków
- stanowiska w wojewódzkiej ewidencji zabytków

ZAGOSPODAROWANIE TERENU
- MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MUR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy zagrodowej
- ML - tereny zabudowy letniskowej
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich
- UP - tereny zabudowy usług społecznych
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- PU1 - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- PU2 - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- PU3 - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
- PE - tereny powierzchniowej eksploatacji złóż
- R - tereny rolne
- ZL - tereny lasów
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ZC - tereny cmentarzy
- ZCZ - tereny cmentarzy zamkniętych
- IT - tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
- planowany teren inwestycyjny trasy S6
- tereny koncetracji usług

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

układ drogowy
- projektowana droga ekspresowa S6
- istniejące drogi klasy Z
- planowane drogi klasy Z
- drogi lokalne L
- wielopoziomowe węzły drogowe na projektowanej drodze S6 (wraz z nazwą)
- główne węzły jednopoziomowe/skrzyżowania na projektowanych drogach
- lokalne węzły drogowe jednopoziomowe/skrzyżowania na projektowanych drogach
- MOP (trasa S6) - miejsce obsługi podróżnych
- przejazdy drogowe wielopoziomowe
- przejścia dla dużych zwierząt
- przejścia dla małych zwierząt

transport szynowy
- trasa lekkiego transportu szynowego
- proponowane przedłużenie lekkiego transportu szynowego
- przystanki lekkiego transportu szynowego
- węzły integracyjne i przesiadkowe

transport lotniczy
- lądowiska
- korytarze i kierunki nalotów na lądowiska i lotniska (orientacyjna maksymlana wysokość zależna od rodzaju obiektu)

transport rowerowy
- proponowany przebieg międzyregionalnej trasy rowerowej nr 15 "Pałaców i Zamków"
- proponowane przebiegi lokalnych tras rowerowych (weekendowych)

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I ZAGADNIENIA KRAJOBRAZOWE
- Granice obszaru Natura 2000
- Granice parku krajobrazowego
- Granice otuliny parku krajobrazowego
- Granice rezerwatu przyrody wraz z otuliną
- Pomniki przyrody
- użytki ekologiczne
- płat ekologiczny Lasów Oliwsko-Darżlubskich
- korytarze ekologiczne o znaczeniu subregionalnym
- korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym
- koryta wód płynących otwarte i zamknięte
- koryta rowów melioracyjnych
- tereny i obszary górnicze
- rozpoznane i udokumentowane złoża kopalin
- złoża perspektywiczne i prognostyczne (nie udokumentowane)
- tereny podmokłe
- obszary potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi - wszystkie tereny o spadkach powyżej 20%
- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych
- otwarcia krajobrazowe do zachowania - stanowiące potencjał krajobrazowy gminy
- fronty wodne na dużych jeziorach do zachowania (zakaz przebudowy brzegów i niszczenia obudowy biologicznej zbiornika)
- strefa ekstremalnej ekspozycji i dominacji w krajobrazie planowanej trasy S6 - dominata krajobrazowa dla doliny rzeki Kaczej i wsi Bojano oraz jeziora Kamień i wsi Kamień. Wymaga sporządzenia szczegółowego projektu ochrony krajobrazu na etapie przygotowania i realizacji inwestycji istniejące i projektowane szpalery drzew oraz zieleni urządzonej
- obszary gruntów rolnych wymagających zmiany przeznaczenia
- strefa sanitarna od cmentarza - 50m
- strefa sanitarna od cmentarza - 150 m

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- ujęcia wody pitnej
- napowietrzne linie energetyczne najwyższych napięć
- strefa ograniczeń napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć
- napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć projektowane
- strefy ograniczeń napowietrznych linii elektroenergetyczne najwyższych napięć projektowane
- napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
- strefa ograniczeń napowietrznych linii elektroenegetycznych wysokich napięć
- napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia projektowane
- strefy ograniczeń napowietrznych linii elektroenergetyczne wysokiego napięcia
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- strefa ograniczeń linii elektroenergetycznych średnich napięć
- gazociąg wysokiego ciśnienia (DN 300)
- gazociąg wysokiego ciśnienia (DN 500)
- strefy ochronne związane z ograniczeniami wynikającymi z urządzeń o mocy >100 kV

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/200/2020

Rady Gminy Szemud

z dnia 21 marca 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), Rada Gminy Szemud rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi wniesionej do projektu **zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano gmina Szemud** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	10.02.20	Osoba fizyczna	Dopuszczenie realizacji zabudowy bliźniaczej	330 Bojano	12MNU		**X**		**X**	Zmiany wnoszone w uwadze nie odpowiadają obecnemu zagospodarowaniu terenów w tej części obrębu Bojano. Powstająca zabudowa, szczególnie mieszkaniowa jest realizowana wyłącznie w formie wolnostojącej. Uwzględnienie uwagi skutkowałoby wzrostem intensywności zabudowy nieuzasadnionym istniejącymi uwarunkowaniami przestrzennymi. Wskaźniki i parametry urbanistyczne przyjęte w projekcie planu powodują wzrost atrakcyjności inwestycyjnej

										gruntów w stosunku do planu obowiązującego, w tym w zakresie powiększenia możliwości realizacji usług czy zwiększenia intensywności zabudowy.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XVI/200/2020

Rady Gminy Szemud

z dnia 21 marca 2020 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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293), Rada Gminy Szemud postanawia, co następuje:

1) na obszarze objętym **zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano gmina Szemud**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
   a) budowę i przebudowę dróg publicznych, oznaczonych symbolem KDD i KDL,
   b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolami KDL, KDD;
2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Szemud, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

UZASADNIENIE

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano gmina Szemud

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z Nr XLIII/539/2018 Rady Gminy Szemud z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano gmina Szemud.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granicami opracowania objęto fragment obrębu geodezyjnego Bojano w gminie Szemud. Są to 4 obszary niepowiązane ze sobą przestrzennie. Ogólna powierzchnia obszaru opracowania planu miejscowego wynosi ok. 37,75 ha.

3. Cel sporządzenie planu.

Podstawowym celem sporządzenia planu jest powiększenie terenów inwestycyjnych gminy Szemud i co za tym idzie rozwój strefy zurbanizowanej gminy. Głównym kierunkiem rozwoju terenów znajdujących się w granicach planu ma być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa. Delimitacja przestrzenna zabudowy mieszkaniowej i usługowej została wyznaczona na podstawie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego obejmujących powiązanie przestrzenne z obszarami położonymi w sąsiedztwie oraz ustaleniami obowiązujących w gminie planów miejscowych oraz wniosków składanych w procedurze i poza nią. Typ zabudowy dopuszczony w planie jest charakterystyczny dla zabudowy podmiejskiej, średniointensywnej. Zabudowa usługowa w obrębie terenów mieszkaniowych, w większości przypadków stanowi równorzędne przeznaczenie terenów, jednak nie zakłada się, że będzie ona podstawowym przeznaczeniem terenów. Ustalenia planu w zakresie wskaźników i parametrów urbanistycznych oraz dopuszczonego profilu usług nie będą powodować uzasadnienia do dominacji zabudowy usługowej wewnątrz kwartałów mieszkaniowych. Lokalizowana zabudowa usługowa będzie miała znaczenie uzupełniające i będzie w większości przypadków łączona na działce budowlanej z zabudową mieszkaniową. Lokalizacja zabudowy usługowej, jako podstawowego lub jedynego przeznaczenia terenu na działce budowlanej będzie zjawiskiem sporadycznym.

Celem dodatkowym jest powiększenie terenów inwestycyjnych o charakterze produkcyjno – usługowym. Tereny o tej funkcji nie zajmują jednak znacznej powierzchni i ograniczają się jedynie do kilku nieruchomości, na których procesy inwestycyjne zostały już rozpoczęte lub znajdują się w terenach o obniżonej przydatności do rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Działania planistyczne w tym zakresie oprócz umożliwienia zachowania istniejącej funkcji tych terenów oraz jej dalszego rozwoju, mają na celu także ochronę sąsiednich nieruchomości wskazanych w studium do rozwoju funkcji mieszkaniowych przed uciążliwościami pochodzącymi z prowadzonej działalności gospodarczej.

Wraz rozwojem terenów inwestycyjnych będzie konieczna rozbudowa i przebudowa układu komunikacyjnego, obejmującego zarówno drogi publiczne jak i wewnętrzne. Wskazany w planie docelowy układ komunikacyjny uwzględnia obsługę wszystkich terenów znajdujących się w granicach planu oraz umożliwia połączenie tych terenów z innymi rejonami gminy Szemud. Rozwój zagospodarowania w obszarze planu będzie wymagał rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, ze szczególnym uwzględnieniem zbiorczej sieci wodno – kanalizacyjnej (gminnej), na której oparty jest system dostawy wody i odprowadzania ścieków wskazany w ustaleniach planu.

Cele planistyczne w zakresie działań ochronnych mających zapewnić zachowanie istniejących walorów przyrodniczo - krajobrazowych w planie obejmują ochronę i ograniczenia z tym związane dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska, stanowiącego jedyny obszar ochronnych w granicach opracowania.
Czynnikami ograniczającymi istotnie możliwości inwestycyjne terenów jest przebieganie przez teren opracowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz gazociągów wysokiego ciśnienia. Możliwości inwestycyjne na terenach sąsiadujących z tymi sieciami jest ograniczona na podstawie przepisów odrębnych. Ograniczenia te dotyczą wskazanych w planie stref technologicznych i kontrolowanych.
Główne kierunki działań planistycznych w trakcie realizacji planu są bezpośrednio powiązane z kierunkami rozwoju gminy wskazanymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud. W myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wprowadzenie zatem ustaleń szczegółowych planu musi być zgodne z założeniami studium w zakresie funkcji terenów, jak również podstawowych wskaźników i parametrów urbanistycznych. Sporządzany plan jest w tym zakresie całkowicie zgodny z ustaleniami studium.
Wynikiem zachowania zgodności z ustaleniami studium w planie jest wyłączenie z zasięgu terenów inwestycyjnych obszarów położonych w studium w strefach rolniczych i leśnych. W planie tereny objęte tymi strefami zostały zachowane w użytkowaniu rolniczym i leśnym.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Będargowo, Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Donimierz, Głazica, Jeleńska Huta, Kamień, Kieleńska Huta, Kielno, Koleczkowo, Kowalewo, Leśno, Łebieńska Huta, Łebno, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, Szemudzka Huta, Warzno, Zęblewo zatwierdzony Uchwałą Nr LVI/465/2006 Rady Gminy Szemud z dnia 25 października 2006 r. i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 57, poz. 853 z dnia 8 marca 2007 r. zmienioną Uchwałą Nr XLI/376/2009 Rady Gminy Szemud z dnia 10 listopada 2009 i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 166, poz. 3199 z dnia 08.12.2009 r. oraz Uchwałą nr VI/39/2011 Rady Gminy Szemud z dnia 30 marca 2011 i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 72, poz. 1521 z dnia 15 czerwca 2011 r. dla fragmentów obrębu geodezyjnego Kielno i Szemud, gmina Szemud.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Cechą charakterystyczną wszystkich obszarów jest dominacja w zagospodarowaniu gruntów otwartych pozostających, zgodnie z ewidencją gruntów w użytkowaniu rolniczym. Nie wszystkie grunty zakwalifikowane w ewidencji gruntów do użytków rolniczych są uprawiane. Znaczna ich cześć stanowi nieużytki rolnicze, na których działań agrotechnicznych zaniechano w dłuższych okresach czasu, na co wskazuje nalot drzew leśnych pochodzących z położonych w pobliżu kompleksów leśnych. W terenach otwartych występuje również kilka kompleksów leśnych. Tereny zabudowane w obszarze planu zajmują niewielkie powierzchnie i są one związane przede wszystkim z terenami położonymi w zasięgu obszarów zurbanizowanych wsi. Wśród terenów otwartych jest zlokalizowane klika obiektów zabudowy rozproszonej, położonej poza zasięgiem wykształconych układów urbanistycznych. Podstawową funkcją zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (średniointensywna i ekstensywna) oraz zabudowa zagrodowa. Stan architektoniczny i techniczny istniejącej zabudowy jest zróżnicowany, z przewagą zabudowy nowszej w bardzo dobrym stanie technicznym. Gorszy stan zabudowy ogranicza się głównie do zabudowań gospodarczych zlokalizowanych w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej. Obiekty produkcyjno – usługowe ograniczają się do jednego zespołu zabudowy, stanowiącego pozostałość po prowadzonej działalności związanej z obsługą rolnictwa.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Szemud.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud zostało zatwierdzone na podstawie uchwały Nr XII/142/2015 Rady Gminy Szemud z dnia 17 listopada 2015 r, która stanowi zbiorcza aktualizację studium uchwalonego w 2002 r. Zgodnie z delimitacja

przestrzenno – funkcjonalną studium obszar planu znalazł się w następujących strefach funkcjonalno - przestrzennych:

MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa (w tym m.in. handel, gastronomia, rzemiosło, agroturystyka)
- zabudowa usługowa (w tym m.in. handel, gastronomia, rzemiosło, agroturystyka)
- usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu, rekreacji i turystyki, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleń towarzysząca i urządzona (w tym tereny leśne) z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- zakaz lokalizacji ferm hodowlanych.

Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej,
- maksymalna wysokość zabudowy 12 m dla zabudowy usługowej,
- min 30% powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- min 20% powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1000 m^2.

MUR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy zagrodowej
Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa (w tym m.in. handel, gastronomia, rzemiosło, agroturystyka),
- zabudowa usługowa (w tym m.in. handel, gastronomia, rzemiosło, agroturystyka),
- usługi społeczne (w tym m.in. w zakresie usług oświaty, sportu, rekreacji i turystyki, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji),
- zabudowa zagrodowa.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- tereny rekreacji indywidualnej,
- zieleń towarzysząca i urządzona (w tym tereny leśne) z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- Zakaz lokalizacji ferm hodowlanych.

Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej,
- maksymalna wysokość zabudowy 12 m dla zabudowy usługowej i zagrodowej,
- min 30% powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej

- min 20% powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1000 m^2.

PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług

Podstawowe kierunki przeznaczenia:
- obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
- zabudowa usługowa.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
- obszary zieleni towarzyszącej i izolacyjnej
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
- maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
- min 10% powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.

ZL - tereny lasów

Podstawowe kierunki przeznaczenia:
- tereny lasów.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
- zieleń nieurządzona i urządzona,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, parkingi leśne, punkty widokowe

Zalecane zasad zagospodarowania terenu:
- zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych, stanowiących element systemu przyrodniczego gminy oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji;
- gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o specjalistyczne operaty urządzeniowo –leśne sporządzane przez właściwe służby,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych, infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych wiążących tereny leśne z zespołami zabudowy mieszkaniowej,
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych,
- zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych.

R - tereny rolne

Podstawowe kierunki przeznaczenia:
- użytki rolne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, zadrzewienia.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
- usługi społeczne (w tym m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji),
- zabudowa usługowa zlokalizowana w obrębie węzłów integracyjnych i przesiadkowych lekkiego transportu szynowego,
- obiekty małej architektury,
- budowle rolnicze,
- zieleń urządzona,
- tereny lasów,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym małej retencji i hydrotechniczne, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych) i komunikacyjnej.

Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
- utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie z ustaleniami jak dla terenu MUR,
- realizacja zabudowy usług społecznych zgodnie z ustaleniami jak dla terenu UP,

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, za wyjątkiem obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Przez bezpośrednie sąsiedztwo definiuje się obszar o promieniu 50 metrów od istniejących zabudowań.

WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- wody powierzchniowe śródlądowe – rzeki i zbiorniki wodne,

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleń nieurządzona,
- urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych, fotowoltaicznych).

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
- ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- utrzymanie naturalnej otuliny biologicznej (zadrzewienia, zakrzaczenia) rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2pkt. 3).

Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 – „Subniecka Gdańska". W ustaleniach planu wprowadzono w związku z tym nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

W obszarze planu nie występują gleby rolne klas bonitacyjnych I - III, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. W związku z tym uzyskanie zgody na zmianę ich przeznaczenia w myśl cytowanej ustawy nie było konieczne. W obszarze planu występują natomiast grunty leśne podlegające ochronie. W planie zachowano te grunty w użytkowaniu leśnym, dlatego wystąpienie o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne nie było konieczne.
W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk;
- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:
  - niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
  - urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

3. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):**

W obszarze planu obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282) to strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WEZ/GEZ ujętych w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WEZ/GEZ ujętych w gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków, zgodnie z planem obowiązuje zasada, że w przypadku podjęcia zainwestowania terenu i podjęcia prac ziemnych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).**

Największe ograniczenia inwestycyjne oraz jednocześnie zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi w obszarze planu stwarza jego położenie w zasięgu strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, PN 6,3 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino oraz DN 500, MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Reszki, obejmującej pas terenu o szerokości 4,0 m licząc od osi gazociągu w obie strony oraz stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wynoszących 7,0 m licząc w obie strony od osi skrajnego przewodu.

W celu ograniczenia zagrożeń dla ludzi związanych z funkcjonowaniem tych instalacji w projekcie planu wskazano:

- dla linii elektroenergetycznych 15 kV nakaz uwzględnienia odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- w granicach strefy kontrolowanej od gazociągów wysokoprężnych należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne dotyczące sieci gazowych i ich usytuowania, w zakresie podejmowania działań w zasięgu pasów eksploatacyjnych gazociągów, wynoszących 3 m licząc od osi gazociągu w obie strony, urządzania stałych składów i magazynów, podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągów oraz zakazu wznoszenia obiektów budowlanych, w tym zakaz wnoszenia obiektów budowlanych według określonych funkcji:
    - dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 MOP 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino: budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego 35 m, budynki mieszkalne jednorodzinne – 20 m, wolnostojące budynki niemieszkalne (stodoły, szopy, garaże) – 15 m, obiekty zakładów przemysłowych – 25 m, parkingi dla samochodów – 20 m, licząc od osi gazociągu w obie strony,
    - dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki: 4 m dla wszystkich obiektów budowlanych, licząc od osi gazociągu w obie strony,

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zagrożenia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068, ze zmianami). Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania

docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
W planie wprowadzono również nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów dla osób niepełnosprawnych i osób ze szczególnymi potrzebami, w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)**
Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i komercyjną funkcją usługową oraz produkcyjną. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20% dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne i oznaczonych symbolami MN, MNU, PU. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwencji publicznych, obejmujących w projekcie planu budowę i przebudowę dróg publicznych. Ilość środków niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji publicznych, zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, nie przekracza zakładanych dochodów budżetu gminy w skutek uchwalenia planu. Realizacja zamierzonych działań inwestycyjnych nie będzie wymagać pozyskania środków z innych zadań przeprowadzanych w gminie lub zaangażowania środków zewnętrznych.

6. **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**
Obszary objęte granicami planu w większości stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminne i Skarbu Państwa ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi. W celu realizacji zamierzonych inwestycji gminnych, opisanych we wcześniejszych rozdziałach uzasadnienia konieczne będzie pozyskanie gruntów osób fizycznych. Szczególnie dotyczy to gruntów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg publicznych wyznaczonych w planie oraz zespołach zieleni urządzonej (ogólnodostępnej) i usług o charakterze publicznym.
Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów oraz minimalną powierzchnię działki budowlanej.

7. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)**
Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Wnioski złożone w trakcie procedury uzasadniają jedynie wprowadzenie ustaleń w zakresie nakazu uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów o wysokości równiej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu.

8. **Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).**
Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną obejmującą drogi publiczne i infrastrukturą wodno – kanalizacyjną.
Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą realizowane przede wszystkim w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

9. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci**

szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Technologie przejściowe z zakresu systemu wodno – kanalizacyjnego, obejmują szczelne zbiorniki na nieczystości oraz indywidualne ujęcia wody, które mogą funkcjonować jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie umożliwienia realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków lub lokalnych oczyszczalni ścieków dla terenów produkcyjnych i usługowych oraz dostawy ciepła. Brak gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemach ciepłowniczych. Dla systemu ciepłowniczego ustalono jednak nakaz stosowania niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych oraz urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery. W ustaleniach planu dopuszczono również ogrzewanie pomieszczeń z sieci gazowej i zbiorników na gaz. Ograniczenia w dopuszczeniu stosowania rozwiązań z zakresu oczyszczania ścieków, mające charakter trwały (nie wymagający likwidacji po uzbrojeniu terenów w sieć zbiorczą) zostały obwarowane minimalną powierzchnia działki budowlanej (3000 m^2 oraz zachowaniem zgodności z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii takich jak mikroinstalacje o mocy nie przekraczającej 50 kW.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne. Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD wraz z ich częściami przylegającymi do granic planu oraz innymi drogami publicznymi bezpośrednio z nim graniczącymi. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

Wójt Gminy Szemud sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Wójt umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu

planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowani i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.
Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Wójt udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.
Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii Wójt wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.
W trakcie wyłożenia wpłynęła jedna uwaga, która została w całości odrzucona ze względu na wnoszenie form zabudowy nieodpowiadających dotychczasowemu rozwojowi przestrzennemu obrębu Szemud. Sposób rozstrzygnięcia uwagi umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Gminy Szemud celem uchwalenia.
Dokumentacja dotycząca zmiany planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Szemud i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. **Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Gminy Szemud uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i związaną z działalnością gospodarczą, w tym handlu, z wyłączeniem terenów tworzących leśną i rolniczą przestrzeń produkcyjną gminy, wskazaną w obowiązującym studium. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. **Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).**

Drogi oznaczone w planie symbolami KDZ, KDL i KDD umożliwiają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Powiązania przestrzenne i funkcjonalne obszaru planu z pozostałymi częściami gminy oraz ponadlokalnym układem komunikacyjnym realizowane są również za pośrednictwem dróg publicznych graniczących z obszarem planu. Utrzymanie funkcji tych dróg minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych i lokalnych umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi jak również umożliwia połączenie poszczególnych części gminy z ponadlokalnym układem komunikacyjnym.
Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13. **Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).**

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację dróg rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów, związanych z funkcjami rolniczymi i leśnymi. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie terenach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową i działalnością gospodarczą będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez poszczególnych inwestorów.

14. **Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).**

Tereny przeznaczone w planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część rozległych terenów inwestycyjnych gminy Szemud.

15. **Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).**

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2018 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Gminy Szemud na podstawie Uchwały Nr XLVIII/582/2018 Rady Gminy Szemud z dnia 17 października 2018 r. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w mieście wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

16. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).**

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Powierzchnia planu i przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać nadmiernie budżetu gminy. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

III. **Procedura**

1. **Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**
   a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
   b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
   c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
   d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

e) odrzucenie w całości uwagi złożonej w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Gminy Szemud celem uchwalenia.

2. **Podstawa uchwalenia**.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr XVI/200/2020 Rady Gminy Szemud z dnia 21.03.2020 Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293).