UZASADNIENIE

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu 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 2025 r. poz. 1153, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688, ze zmianami, ze zmianami) oraz Uchwałą Nr XVII/201/2025 Rady Gminy Szemud z dnia 18 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Bojano, gmina Szemud.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granicami opracowania objęto działkę nr ewid. 201 oraz części działek nr ewid. 161, 207 i 208 w obrębie Bojano. Łączna powierzchnia sporządzanego planu miejscowego wynosi ok. 1,59 ha. Obszar objęty procedura planistyczną przylega do ulic Majora Bojana i Żołnierzy Poległych. Od strony zachodnio – północnej graniczy on z obszarem zabagnionym, na którym ustanowiono użytek ekologiczny „Śmieszka w Bojanie".
Zgodnie z ustaleniami planu tereny nim objęte zakwalifikowane zostały do terenów:

- MNW-U – teren zabudowy, mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- KDL - teren drogi lokalnej,
- KDD - teren drogi dojazdowej,
- KPP – teren komunikacji pieszej,
- L – tereny lasów;
- ZN – teren zieleni naturalnej.

3. Cel sporządzenie planu.

Sporządzenie planu miejscowego ma na celu realizację polityki przestrzennej gminy, która została określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud. Zgodnie z tym dokumentem obszar opracowania znajduje się na granicy dwóch stref funkcjonalno – przestrzennych, tj. strefa rozwoju funkcji mieszkaniowo – usługowych i funkcji przyrodniczo – krajobrazowych. Zasięg terenów związanych z rozwojem procesów urbanizacyjnych został ograniczony w tym dokumencie do terenów bezpośrednio przylegających do ulic Majora Bojana i Żołnierzy Poległych. Pozostała część terenów w studium została wskazana do utrzymania istniejących walorów przyrodniczo – krajobrazowych obszaru zabagnionego, który częściowo objęto obszarową formą ochrony przyrody, tj. użytkiem ekologicznym „Śmieszka w Bojanie". Cel powołania obszaru chronione jest związany z ochroną gatunkową mewy śmieszki (unikatowych zasobów genowych). Ochrona ta obejmuje kompleksowe warunki bytowania tego gatunku ptaka, w tym siedlisk charakterystycznych dla jego występowania. Powyższe spowodowało, że tereny inwestycyjne w sporządzanym planie musiały być ograniczone do terenów, które nie są miejscem bytowania i żerowania gatunku chronionego. Tereny o takiej charakterystyce w tym przypadku obejmują pas terenu przylegający do ulic graniczących z planem, które można uznać za tereny najsilniej przekształcone antropogenicznie i wykazujące najmniejszy potencjał biotyczny. W terenach wytypowanych do rozwoju inwestycji budowlanych znajduje się juz obecnie jedna posesja zabudowana (zabudowa mieszkaniowa

jednorodzinna). Tereny wskazane do rozwoju funkcji budowlanych umożliwiają jedynie rozbudowę pierzei ulic Majora Bojana i Żołnierzy poległych od zabudowywanej posesji w kierunku południowym. Tereny te nie są również powiększane w zasięgu granic użytku ekologicznego „Śmieszka w Bojanie". Zasięg terenów inwestycyjnych znajdujących się w granicach użytku w planie ograniczono do terenów zabudowanych otaczających bezpośrednio istniejący budynek mieszkalny. Zasięg terenów budowlanych został jednak ograniczony w taki sposób aby zachować otwarcie widokowe w tereny zabagnione wykazujące wysokie walory krajobrazowe. Wszystkie pozostałe tereny zostały przeznaczone na cele związane z ochrona przyrody, tj. zieleń naturalną i lasy (w miejscach występowania takich użytków ewidencyjnych). Dodatkowe ustalenia planu obejmują jeszcze ciąg pieszy, którego funkcja ma charakter dydaktyczno – widowiskowy. W planie zastosowano ustalenia ograniczające bardzo silnie ingerencję tego ciągu w zespoły przyrodnicze podlegające ochronie, w zakresie użytych materiałów oraz konieczności wykonania go w formie niezwiązanej z gruntem.

4. **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.**

W obszarze planu obowiązują:

1) 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 gmina Szemud, przyjęty Uchwałą Nr LVI/465/2006Rady Gminy Szemud z dnia 25 października 2006 r. (Dz. rz. Woj. Pomorskiego z 2007 r. Nr 57 poz. 853);
2) zmiana uchwały Nr LVI/465/2006 Rady Gminy Szemud z dnia 25 października 2006r. dotyczącej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Bedargowo, Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Donimierz, Głazica, Jeleńska Huta, Kamień, Kieleńska Huta, Kielno, Koleczkowo, Kowalewo, Leśno, Łebieńska Huta, Łebno, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, Szemudzka Huta. Warzno, Zęblewo gmina Szemud, przyjęta uchwałą nr XLI/376/2009 z dnia 10 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2009 r. Nr 166 poz. 3199);
3) zmiana uchwały Nr LVI/465/2006 Rady Gminy Szemud z dnia 25 października 2006 r. dotyczącej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Bedargowo, Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Donimierz, Głazica, Jeleńska Huta, Kamień, Kieleńska Huta, Kielno, Koleczkowo, Kowalewo, Leśno, Łebieńska Huta, Łebno, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, Szemudzka Huta. Warzno, Zęblewo gmina Szemud zmienionej uchwałą nr XLI/376/2009 z dnia 10 listopada 2009, przyjęta Uchwałą Nr VI/39/2011 Rady Gminy Szemud z dnia 30 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2011 r. Nr 72 poz. 1521).

5. **Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

Tereny granicami opracowania w większości stanowią zespoły wilgotnych siedlisk naturalnych i półnaturalnych. Mają one charakter roślinności łęgowo – torfowiskowej. Siedliska te zanikają jednie w pierzei ulic Majora Bojana i Żołnierzy Poległych i przechodzą w zespoły roślinności trawiastej, z udziałem gatunków spontanicznych i pionierskich, charakterystycznych dla nieużytków podlegających zarówno presji antropogenicznej, jak również procesom sukcesyjnym. W tej części opracowania znajduje się również jedyna zabudowa posesja, na której zlokalizowany jest budynek jednorodzinny. Stan techniczny tego budynku oraz sposób zagospodarowania działki budowlanej jest dobry.

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. Studium ulegało w późniejszym okresie kolejnym punktowym zmianom. Zgodnie z delimitacja przestrzenno – funkcjonalną studium obszar planu znalazł się w strefie funkcjonalno - przestrzennej:

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.

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.

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

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, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania z zakresu ładu przestrzennego i powiązane z tym wymagania architektoniczne i krajobrazowe zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych 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 również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju gminy są realizowane w dokumentach kierunkowych określających jej rozwój. W przypadku planu miejscowego główne zmiany przestrzeni gminy zapewniające jej rozwój, z uwzględnieniem jej zrównoważonego rozwoju są zawarte w kierunkach rozwoju określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym wskazano obszary rozwoju funkcji przestrzennych wynikających z zapotrzebowania gminy na poszczególne typy zabudowy oraz tereny wyłączone z tych stref ze względu na potrzeby ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy, czy ochronę walorów przyrodniczo – krajobrazowych w sposób umożliwiający mieszkańcom gminy wysoką jakość życia. Zgodnie z tym dokumentem obszar opracowywanego planu znajduje się na granicy obszarów wskazanych w studium do zachowania ich walorów przyrodniczo – krajobrazowych, ze względu na istotne funkcje jakie pełnią one w systemie przyrodniczym i gminy oraz terenów wskazanych do powiększenia strefy zurbanizowanej gminy. W sporządzanym planie zachowano delimitację przestrzenną wskazaną w studium.

Audyt województwa pomorskiego został przyjęty Uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego. Audyt wszedł w życie w dniu 1 października 2025 r. Obszar opracowania znajduje się poza granicami wyznaczonych w audycie krajobrazów priorytetowych. Został on w całości zakwalifikowany do typu krajobrazów wiejskim – 6 (kod krajobrazu 22-314.51-203). W audycie dla wyszczególnionego typu krajobrazu nie określono rekomendacji krajobrazowych.

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

Część obszaru planu znajduje się w zasięgu granic użytku ekologicznego „Śmieszka w Bojanie". Użytek ten został powołany na podstawie Rozporządzenia Nr 2/2003 Wojewody Pomorskiego z dnia 09 stycznia 2003 r. w sprawie uznania niektórych obszarów za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2003 r. Nr 6 poz. 56). Dla użytku nie ustanowiono jeszcze planu ochrony. Szczegółowe zasady ochronne obowiązujące w zasięgu użytku obejmują zatem obostrzenia wskazane w dokumencie powołującym go do życia. Obejmują one zakazy:
1) niszczenia, uszkadzania lub przekształcania obiektu,
2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
3) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
4) zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych,
6) likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno - błotnych,
7) wylewania gnojowicy,
8) lokalizacji budownictwa letniskowego,
9) budowy budynków, budowli, obiektów malej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony bądź spowodować degradację krajobrazu.

W całości obszar planu jest objęty granicami otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, dla której zgodnie z planem obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Obszar opracowania znajduje się również w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 – „Subniecka Gdańska". W zasięgu Zbiornika obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych.

W obszarze planu nie występują gleby rolne wymagające, na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Grunty leśne znajdujące się w granicach planu zostały pozostawione w obecnym stanie użytkowania.

W projekcie planu wprowadzono szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

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) obowiązuje nakaz wprowadzania na niezabudowanych i nieutwardzonych częściach działek budowlanych zespołów zieleni urządzonej, w tym zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
c) 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,

d) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
e) kwalifikacja terenów faktycznie zagospodarowanych w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

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

W obszarze opracowania nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej, ze względu na walory historyczne i zabytkowe.

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

W obszarze opracowania nie stwierdza się występowania szczególnych zagrożeń dla mienia i zdrowia ludzi. Szczególnie pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami 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 2025 r. poz. 889). Nakaz uwzględnienia tych miejsc określono również dla obiektów handlowych, zabudowy usługowej, w tym rzemiosła i zamieszkania zbiorowego w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania. 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 ustaleniach planu wprowadzono również nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych i innych terenów publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania oraz nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

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 mieszkaniowo – usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie zgodnie z art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tzw. renty planistycznej. W planie ustalono stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w przypadku zbycia gruntów przez właścicieli w ciągu 5-ciu lat od wejścia w życie jego ustaleń. Stawka ta została ustalona w jednolitej wielkości dla terenów inwestycji komercyjnych w wysokości 20%. 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.

6. **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**

Obszary objęte granicami planu w całości stanowią własność osób prywatnych. 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 budowlanych.

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. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. **Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).**

Cele publiczne w obszarze planu ograniczają się do wskazania rezerw terenowych na rzecz poszerzenia i dostosowania do pożądanych parametrów technicznych ulic Majora Bojana i Żołnierzy Poległych. Istotny interes publiczny w obszarze planu wynika jednak z konieczności zachowania walorów przyrodniczo – krajobrazowych obszarów szczególnie istotnych la funkcjonowania systemu przyrodnicze północno – wschodniej części gminy Szemud oraz utrzymania walorów krajobrazowo – przestrzennych obszarów mających pozytywny wpływ na przestrzeń zurbanizowanej części obrębu Bojano. Cele te zostały uwzględnione w planie poprzez wykonaną w nim delimitację obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo oraz obszarów mogących stanowić poszerzenie strefy zurbanizowanej gminy.

9. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).**

W projekcie planu wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. 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 inne instalacje dopuszczone przepisami prawa oraz indywidualne ujęcia wody. Zakłada się, że będą one funkcjonować jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. W projekcie planu dopuszczono realizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), w tym mikroinstalacji, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru i biomasę oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej. Brak gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemach ciepłowniczych. W ustaleniach planu dopuszczono ogrzewanie pomieszczeń z sieci gazowej i zbiorników na gaz oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE). W rozumieniu planu w celu dostarczenia ciepła mogą być używane również inne paliwa dopuszczone przepisami prawa. 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.

Obsługa komunikacyjna terenów w całości odbywać się będzie z dróg publicznych graniczących z planek tj. ul. Majora Bojana i Poległych Żołnierzy. Dojazd do wydzielanych działek może być realizowany również poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. W planie wskazano również rezerwy terenowe niezbędne do dostosowania ulic graniczących z planem do parametrów technicznych odpowiednich do obsługi terenów budowlanych. Miejsca włączenia dojazdów niewydzielonych do ul. Poległych Żołnierzy oraz ewentualne wjazdy

bezpośrednie na tą ulicę będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie 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 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, opinii Wójt skierował projekt planu do konsultacji społecznych, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O konsultacjach powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin konsultacji, miejsce i termin spotkania otwartego nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, dyżuru projektanta oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.
W wyznaczonym terminie wpłynęły łącznie 10 uwag, które zostały w całości odrzucone. Większość uwag (9) dotyczyła rezygnacji z ustaleń projektu planu umożliwiających realizacje inwestycji budowlanych. Jako powód tych działań w uwagach wskazywano konieczność ochrony użytku ekologicznego Śmieszka w Bojanie. Argumenty uzasadniające przyjęcie uwag dotyczyły głównie wskazania, że ewentualna lokalizacje terenów budowlanych w obszarze planu będzie skutkować zniszczeniem siedlisk i ostoi ptaków podlegających ochronie gatunkowej, co stanowi jednocześnie cel ochronny użytku ekologicznego. Uwagi w tym zakresie zostały odrzucone ponieważ argumenty w nich wskazane nie odzwierciedlały faktycznych uwarunkowań przestrzennych uwzględnionych w projekcie planu. W treści uwag nie uwzględniono faktu, że na cele budowlane przeznaczono jedynie niewielki fragment obszaru planu, na dodatek położony w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych i na terenach w znacznej części przekształconych antropogenicznie. Nie występują żadne dane umożliwiające stwierdzenie, że w tej części planu występują siedliska naturalne stanowiące ostoje dla gatunków ptaków stanowiących cel ochronny użytku ekologicznego Śmieszka w Bojanie. Tereny o wysokich walorach przyrodniczo – krajobrazowych w projekcie planu zostały przeznaczone na cele lasów i zieleni naturalnej, czyli przeznaczenie umożliwiające zachowanie potencjału biotycznego, co umożliwia również uniknięcia negatywnego

wpływu na użytek ekologiczny Śmieszka w Bojanie obejmujący część obszaru planu oraz rozległe tereny z nim sąsiadujące. Przyjęte rozwiązania planistyczne znalazły potwierdzenie w stanowisku Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku wyrażonym w trakcie uzgadniania projektu planu. Organ ten uzgodnił projekt planu, w tym w zakresie ochrony użytku ekologicznego Śmieszka w Bojanie bez istotnych uwag, nie można zatem przyjąć, że ustalenia projektu planu są niezgodne z obowiązującymi przepisami ochronnymi dla tego użytku. W treści trzech dodatkowo wniesiono sprzeciw wobec przebiegi linii wysokiego napięcia przez centrum Bojana, w tym tereny mieszkaniowe oraz sprzeciw wobec lokalizacji usług w obszarze objętym planem miejscowym (ze względu na możliwe uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej). Uwagi w zakresie linii wysokiego napięcia zostały odrzucone ponieważ w projekcie planu nie przewiduje się rezerw na cel przebiegu takiej linii. Uwagi w zakresie odstąpienia od realizacji usług w obszarze planu zostały odrzucone ponieważ argumenty w nich zawarte nie mają osadzenia w faktycznym zakresie ustaleń projektu planu. W projekcie planu nie wyznaczono terenów usługowych, a jedynie mieszkaniowo – usługowe. Wskaźniki urbanistyczne przyjęte dla tych terenów są takie same dla zabudowy mieszkaniowej jak i ewentualnie realizowanych usług. Dodatkowo w ustaleniach projektu planu wyeliminowano możliwość realizacji usług, które mogą stanowić uciążliwości dla mieszkańców okolicznych osiedli (dopuszczenie realizacji usług związanych z codzienną obsługa mieszkańców Bojana, w tym rekreacyjną). Przyjęte ustalenia w projekcie planu nawiązują do ustaleń obowiązujących w tym rejonie gminy planów miejscowych, na podstawie, których powstały zespoły zabudowy mieszkaniowej położone w rejonie gminy gdzie sporządza się niniejszy projekt planu. Obszar planu nie przylega bezpośrednio do trenerów mieszkaniowych. Tereny objęte granicami projektu planu są izolowane od nich poprzez ulicę Majora Bojana. Jedna z uwag została odrzucona z przyczyn formalnych ponieważ nie stanowiła ona uwagi, a jedynie wniosek do aktu planowania przestrzennego datowany na 18.08.2025 r.
Sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie projektu planu Radzie gminy Szemud celem uchwalenia.
Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

11. **Uwzględnienie potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt. 14).**

W planie wprowadzono zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Nie dopuszczono w nim również lokalizacji jakiejkolwiek działalności

produkcyjnej. Biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy prawa tym lokalizacja w obszarze planu zakładów zagrożonych wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej nie jest możliwa.

12. **Uwzględnienie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt. 15).**

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej gminy wskazanymi w studium obszar opracowania położony jest poza granicami obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Studium kierunkuje obszar opracowania do funkcji ekologicznych oraz funkcji do rozwoju inwestycji budowlanych, związanych rozwojem strefy mieszkaniowo – usługowej gminy.

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

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Wójt Gminy Szemud uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji mieszkaniowo – usługowych oraz ochrony zasobu przyrodniczego gminy. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów sąsiadujących z planem jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Strefa przestrzenna istotna dla ochrony zasobów przyrodniczo – krajobrazowych gminy została również wskazana w studium. 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 (ochrona zasobów przyrodniczo – krajobrazowych i rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych). Zgodnie z przyjętymi w gminie dokumentami strategicznymi na obszarze planu nie przewiduje się realizacji żadnych istotnych inwestycji publicznych. Inwestycje celu publicznego ograniczają się w granicach planu do zapewnienia rezerw terenowych na rzecz poszerzenia dróg publicznych graniczących z nim.

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

Granice planu wykluczają możliwość podejmowania działań na rzecz minimalizowania transportochłonności i maksymalizowania transportu zbiorowego. W planie nie przewidziano żadnych rezerw terenowych na rzecz tych celów.

15. **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 ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Szczególnie istotne znaczenie w komunikacji pieszej w obrębie Bojano ma ciąg pieszy o funkcji dydaktyczno – widowiskowym zapewniający wgląd mieszkańców gminy w obszary o szczególnych walorach przyrodniczo – krajobrazowych. Realizacja pozostałych ciągów komunikacji pieszej i rowerowej będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Będą to jednak głównie urządzenia wewnętrzne, realizowane przez inwestorów.

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

Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że część inwestycyjna obszaru planu stanowi część skoncentrowanych terenów inwestycyjnych

gminy Szemud. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie.

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

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2024 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr VII/63/2024 Rady Gminy Szemud z dnia 18 października 2024 r. Analiza wykazała priorytetem działań gminy powinno być opracowanie planu ogólnego oraz dokończenie prowadzonych procedur planistycznych. Wykonanie planu miejscowego, dla którego sporządza się niniejsze uzasadnienie jest zgodne z podsumowaniem tej analizy – dokończenie rozpoczętej procedury planistycznej na sporządzeniem planu miejscowego.

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

Analiza ustaleń planu wskazuje, że przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania pozwalają na maksymalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych, co jednocześnie pozwala na uzyskanie wysokich dochodów do budżetu gminy. Sporządzany projekt planu jednocześnie ogranicza do niezbędnego minimum koszty realizacji jego ustaleń. Zakładane koszty wykupu gruntów w celu realizacji celów publicznych oraz ich urządzenia, głównie budowy i przebudowy dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą z wysokim prawdopodobieństwem będą niższe od zakładanych dochodów. Realizacja planu nie powinna zatem powodować deficytu budżetowego nawet w sytuacji mniejszego niż przewidywanego zainteresowania inwestycyjnego terenami znajdującymi się w granicach opracowania. Nadwyżka środków budżetowych może zostać skierowana na realizację celów publicznych w innych częściach gminy.

III. Procedura

1. **Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**
   1) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
   2) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko,
   3) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania, w tym Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej,
   4) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu został skierowany do konsultacji społecznych, w trakcie których zorganizowano spotkanie otwarte i dyżur projektanta oraz powiadomiono społeczeństwo o trybie i okresie składania uwag do projektu planu,
   5) sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie projektu planu do uchwalenia bez ponawiania procedury planistycznej, w zakresie uzgodnień i konsultacji społecznych.

2. **Podstawa uchwalenia**.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr …….. Rady Gminy Szemud z dnia ……r. Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami).