

UZASADNIENIE

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Częstkowo i Kamień, 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) 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) oraz Uchwałą Nr V/40/2024 Rady Gminy Szemud z dnia 23 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Częstkowo i Kamień, gmina Szemud.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granicami opracowania objęto dwa obszary jeden w obrębie Kamień i drugi w obrębie Częstkowo. Łączna powierzchnia sporządzanego planu miejscowego wynosi ok. 9,30 ha. Przeważająca część obszarów objętych planem położona jest w obrębie Kamień w strefie przyjeziornej jeziora Wysokiego. Tereny znajdujące się w obrębie Częstkowo zajmują jedynie 0,8 ha i obejmują jedną działkę (nr 146/4).

3. Cel sporządzenie planu.

Podstawowym celem prowadzonej procedury planistycznej jest umożliwienie rozwoju terenów sportowo – rekreacyjnych w gminie Szemud, o funkcji terenów publicznych i związanych z turystyką wodną i plażową. Wszystkie działania planistyczne są przyporządkowane temu celowi w terenach położonych w miejscowości Kamień. Zakładane inwestycje nie mają obejmować intensywnych form zagospodarowania, a raczej dominujący charakter mają mieć działania inwestycyjne ukierunkowane na ekstensywną rekreację plażową. Zakłada się, że zabudowa tu lokalizowana będzie miała formę uzupełniająca w zagospodarowaniu tego terenu i będzie bezpośrednio związana z obsługą rekreacji plażowej. Działanie inwestycyjne w zasięgu wód jeziora Wysokiego ograniczone są w planie do możliwości wykonania obiektów związanych z wykorzystaniem turystycznym jeziora, takich jak pomosty, czy stacje kajakowe. Zakładane działania inwestycyjne nie obejmują regulacji brzegu jeziora. Działania planistyczne w obrębie Częstkowo mają w procedurze planistycznej charakter uzupełniający. Cel tych działań ma umożliwić inwestycyjne zagospodarowanie w całości działki objętych granicami opracowania. Obowiązujący dotychczas plan miejscowy umożliwia realizację zabudowy tylko na części tej działki, natomiast studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud przewiduje działania inwestycyjne na jej całej powierzchni. Można zatem przyjąć, że cel planistycznych dla niej związanych jest z dostosowaniem ustaleń planów obowiązujących do kierunków polityki przestrzennej gminy przewidzianych w tym dokumencie.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- a) MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- b) U-ZP - tereny usług lub zieleni urządzonej,
- c) KDL - teren drogi lokalnej,
- d) KP - tereny komunikacji pieszo – rowerowej,
- e) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- f) L – tereny lasów,

- g) ZN – tereny zieleni naturalnej,
- h) ZP – teren zieleni urządzonej.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W obszarze planu obowiązują:

- 1) 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, przyjęta Uchwałą Nr XLI/376/2009 Rady Gminy Szemud z dnia 10 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2009 r. Nr 166 poz. 3199);
- 2) 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),
- 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 położone w Kamieniu w okolicach jeziora Wysokiego w przeważającej części pokryte są wilgotnymi siedliskami leśnymi, które stanowią obudowę biologiczną tego jeziora. Jedynie północna część tego terenu nie jest pokryta lasami. W tej części znajduje się plaża wykorzystywana przez okolicznych mieszkańców do rekreacji. Natomiast teren położony w Częstkowie w większości nie jest zagospodarowany (nieużytki). W północno-wschodniej części tego terenu znajduje się budynek magazynowy związany z prowadzoną działalnością gospodarczą na działce sąsiedniej.

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 zbiorczą aktualizację studium uchwalonego w 2002 r. Studium ulegało w późniejszym okresie kolejnym punktowym zmianom. Zgodnie z delimitacją przestrzenno – funkcjonalną studium obszar planu znalazł się w strefie funkcjonalno - przestrzennej:

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 urządzone (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 m².

UP - tereny zabudowy usług społecznych

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- usługi społeczne (w tym m.in. w zakresie usług oświaty, turystyki, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji)

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:, :

- zieleń towarzysząca i urządzone z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
- obiekty małej architektury,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
- dla zabudowy usług społecznych możliwość stosowania dowolnych form dachów, zakazuje się stosowania dachów w kolorze niebieskim i jego odcieniach oraz dachów w innych jaskrawych kolorach, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację,
- wskazuje się min 20% powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej,
- ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki lub w jej okolicach generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych lub w przypadku braku możliwości wyznaczenia miejsc parkingowych, bilansowanie liczby miejsc parkingowych wraz z terenami przyległymi,

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.

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, 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 w zasięgu terenów o istotnych funkcjach publicznych dla całej gminy, związanych z rozwojem terenów publicznych w strefach przyjeziornych oraz terenach wskazanych do rozwoju ekstensywnych form zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Wytyczne studium w tym zakresie zostały uwzględnione w planie miejscowym poprzez ukierunkowanie działań w sąsiedztwie jeziora Wysokiego wyłącznie na rozwój terenów publicznych i ograniczeniem dopuszczalnej zabudowy w Częstkowie do średniointensywnej zabudowy mieszkaniowo – usługowej..

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

Obszar planu jest częściowo objęty granicami otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (tereny położone w Kamieniu), dla której zgodnie z planem obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Dodatkowo obszar planu znajduje się 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 projekcie planu wprowadzono również 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 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 (teren MNW-U) i terenów rekreacyjno – wypoczynkowych (tereny U-ZP).

W obszarze planu występują gleby i leśne 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 nieleśne. Grunty te zostały przewidziane do zmiany przeznaczenia na cele inwestycyjne i w związku z tym wystąpiła konieczność wystosowania odpowiednich wniosków do Marszałka Województwa Pomorskiego (grunty leśne znajdujące się w obszarze planu nie stanowią gruntów Skarbu Państwa). W obszarze planu nie występują natomiast grunty rolne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia.

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

W obszarze opracowania ochronie konserwatorskiej podlega układ ruralistycznego wsi Częstkowo, obejmujący część działki 146/4.

Dla strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Częstkowo obowiązują:

- zachowanie i ochrona historycznego układu przestrzennego wsi, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, historycznej struktury zabudowy, historycznej zieleni komponowanej (w tym zieleni związanej z historycznym przebiegiem dróg, związanej z historycznymi siedliskami we wsi – nasadzenia graniczne; oraz związanej z tradycją, miejscami kultu – krzyże przydrożne i kapliczki), historycznego ukształtowania terenu,
- zakaz lokalizacji obiektów dysharmonijnych i negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej,
- zakaz lokalizacji dominant przestrzennych,
- zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych w miejscach ekspozycyjnych z głównych ciągów komunikacyjnych,
- zakaz lokalizacji anten telekomunikacyjnych, masztów i słupów (nie dotyczy słupów oświetleniowych),
- nakaz realizacji nowej zabudowy w sposób umożliwiający jej wkomponowanie w układ historycznego układu ruralistycznego wsi, w sposób harmonizujący z zabudową historyczną poprzez ukształtowanie zgodne z kontynuacją tradycji

budowlanej wsi i regionu, należy stosować wyłącznie tradycyjne materiały budowlane, tj. cegła, kamień drewno, tynk: kolorystyka elewacji winna wynikać z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych lub w przypadku tynku odcienie złamanej bieli, jasnej szarości i jasnego beżu, dachy winny być realizowane wyłącznie z pokryciem dachówką ceramiczną lub blacho dachówką w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym,

- nakaz uwzględnienia ustaleń pkt. dla terenu 1MNW-U w zakresie geometrii dachów.

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. Pewne zagrożenia mogą stwarzać jedynie strefy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii. W strefie zgodnie z planem obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obostrzenia dla strefy przestają obowiązywać po skablowaniu lub likwidacji linii 15 kV.

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 2024 r. poz. 320, ze zmianami). Nakaz uwzględnienia tych miejsc określono również dla obiektów handlowych, zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, 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)

Walory ekonomiczne przestrzeni w obszarze planu są ograniczone. Dominują tu cele publiczne, wymagające zaangażowania środków budżetowych gminy Szemud do ich realizacji. Rozwiązania planistyczne umożliwiające zmiany w zagospodarowaniu powodujące wzrost wartości nieruchomości i tym samym zastosowanie art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tzw. renty planistycznej dotyczą jedynie działki nr 146/4 w Częstkwowie. W planie dla tych terenów 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 wynosi 20%.

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

Tereny położone w obrębie Kamień stanowią grunty gminy Szemud, natomiast grunty w Częstkwowie są gruntami osób prywatnych.

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).

Większość działań planistycznych wykonywanych w planie ma charakter rozwoju przestrzeni publicznych gminy Szemud. Głównym celem rozwoju tych terenów jest rozbudowa systemu publicznej rekreacji związanej bezpośrednio z rekreacją plażową. Inne cele planistyczne przyjęte w planie mają charakter uzupełniający.

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.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne graniczące z planem, wraz z wskazanymi w nim rezerwami terenowymi na rzecz ich poszerzenia. Drogi te mają służyć również bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi drogami będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. 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 uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwią 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 planowaniu 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. Na początku etapu uzgodnień i opiniowania projektu planu przygotowano również wnioski o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, które zostały skierowane do Marszałka Województwa Pomorskiego.

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 zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

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 rozwoju inwestycji budowlanych, związanych z rozwojem terenów publicznych oraz rozwojem strefy mieszkaniowo – usługowej.

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 przede wszystkim funkcji publicznych związanych z rekreacją mieszkańców gminy. Prowadzone działania planistyczne mają istotne znaczenie dla całej społeczności gminy. Inne cele związane z działaniami komercyjnymi (realizacją własnych interesów osób fizycznych) mają w planie znaczenie uzupełniające.

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

Układ drogowy wskazany w planie umożliwia powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Działanie to umożliwi dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice. Rozwój układu komunikacyjnego przewidziany w planie minimalizuje transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu.

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 zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

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. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych znajdujących się w zarządzie gminy. W innych będą to 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 obszar 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 sporządzeniu planu miejscowego.

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

Założone cele planistyczne związane z rozwojem terenów publicznych gminy wskazują, a konieczność zaangażowania do ich realizacji znaczących środków budżetowych gminy. Inwestycje komercyjne przewidziane w planie nie pokryją wydatków budżetowych gminy na realizację zamierzonych celów publicznych. W celu realizacji planu niezbędne będzie zatem zabezpieczenie środków finansowych gminy pochodzących z innych zadań znajdujących się w jej budżecie..

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,

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr Rady Gminy Szemud z dniar. 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) 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).