

## **UZASADNIENIE**

**do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Dobrzewino, Donimierz, Kielno, Koleczkowo i Łebieńska Huta, 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), 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 LVII/718/2024 Rady Gminy Szemud z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Dobrzewino, Donimierz, Kielno, Koleczkowo i Łebieńska Huta, gmina Szemud i Uchwałą Nr LVII/718/2024 Rady Gminy Szemud z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Dobrzewino, Donimierz, Kielno, Koleczkowo i Łebieńska Huta, gmina Szemud oraz Uchwałą Nr V/39/2024 w sprawie zmiany uchwały Nr LVII/718/2024 Rady Gminy Szemud z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Dobrzewino, Donimierz, Kielno, Koleczkowo i Łebieńska Huta, gmina Szemud.

#### **2. Położenie obszaru objętego granicami planu.**

Granice opracowania objęto niewielkie zespoły działek położone w miejscowościach Bojano, Dobrzewino, Donimierz, Kielno, Koleczkowo i Łebieńska Huta. Obszary te nie są ze sobą powiązane przestrzennie i znajdują się w znacznym oddaleniu od siebie. Łączna powierzchnia sporządzanego planu miejscowego wynosi ok. 43,94 ha.

#### **3. Cel sporządzenie planu.**

Prowadzona procedura planistyczna stanowi wykonanie założeń polityki przestrzennej gminy wskazanej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud. Tereny znajdujące się w granicach sporządzanego planu w dokumencie tym w większości zostały włączone w strefy inwestycyjne związane z rozwojem zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Wyjątek stanowi jedynie część terenów położonych w obrębach Bojano, Łebieńska Huta i Kielno, w których kierunki polityki przestrzennej gminy rozwój i utrzymanie funkcji związanych z działalnością gospodarczą usługowo – produkcyjną oraz usługami, w tym usługami publicznymi. Realizacja zagospodarowania przestrzennego zgodnego ze studium wymaga sporządzenia planu miejscowego, w którym należy określić szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, w tym wskaźników i parametrów urbanistycznych, umożliwiających wykształcenie standardu architektoniczno – urbanistycznego zgodnego z procesami inwestycyjnymi przebiegającymi w gminie na terenach o podobnym przeznaczeniu. Realizacja planu miejscowego ustalającego nowe tereny budowlane wymaga również ustalenia odpowiednich zasad dojazdu i uzbrojenia w infrastrukturę techniczną nowych terenów inwestycyjnych. Dla zasad określających obsługę komunikacyjną terenów istotne jest również zapewnienie powiązania wytyczonego w planie miejscowym układu drogowego z układem drogowym gminy i tym samym również z układem ponadlokalnym. Opisane powyżej zasady stanowią główne działania planistyczne na terenach objętych granicami sporządzanego planu, tj. wskazanie

przeznaczenia terenów przy zachowaniu zgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy i wskazanie odpowiednich zasad ich zagospodarowania. Mniejszy zasięg przestrzenny mają działania planistyczne w terenach, które w planach miejscowych zostały już przeznaczone na cel budowlane. Dodatkowe cele planistyczne obejmują zabezpieczenie przed degradacją urządzeń odprowadzających wody opadowe lub roztopowe w obrębie Łebieńska Huta oraz funkcjonalności naturalnych odbiorników tych wód, tj. terenów zabagnionych. Tereny o takiej funkcji w planie miejscowym zostały zakwalifikowane do strefy ZN zieleni naturalnej.

W przypadku obszaru podlegającego analizie w procesie planistycznym konieczne było również wyłączenie z zasięgu terenów inwestycyjnych gruntów leśnych i rolnych, które zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud mają pełnić funkcję krajobrazowe. Przy określeniu w sporządzanym planie miejscowym przeznaczenia terenów konieczne było również zastosowanie wskazanego w studium odstępstwa dla zakazu zabudowy w strefie rolnej R. Zgodnie ze studium w terenach tych możliwa jest realizacja zagospodarowania związanego z terenami i usługami publicznymi.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- a) MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- c) U – teren usług,
- d) U-P - tereny usług lub produkcji,
- e) KDL - teren drogi lokalnej,
- f) KDD - tereny dróg dojazdowych,
- g) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- h) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- i) L – tereny lasów,
- j) ZN – tereny zieleni naturalnej.

#### **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, Lešno, Łebieńska Huta, Łebno, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, Szemudzka Huta, Warzno, Zęblewo gmina Szemud, przyjęty Uchwałą Nr LVI/465/2006 Rady Gminy Szemud z dnia 25 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2007 r. Nr 57 poz. 853);
- 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, Lešno, 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);
- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Bedargowo, Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Donimierz, Głazica, Jeleńska Huta, Kamień, Kieleńska Huta, Kielno, Koleczkowo, Kowalewo, Lešno, Łebieńska Huta, Łebno, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, Szemudzka Huta. Warzno, Zęblewo gmina Szemud, uchwalonego uchwałą Nr LVI/465/2006 Rady Gminy Szemud z dnia 25 października 2006 r., przyjęta Uchwałą Nr XLIV/413/2010 Rady Gminy Szemud z dnia 28 stycznia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2010 r. Nr 76 poz. 1320);
- 4) 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) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego symbolem 11.149.PU,KS we wsi Kielno, przyjęty Uchwałą Nr XIV/121/201 Rady Gminy Szemud z dnia 6 października 201 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2011 r. Nr 177 poz. 4236);
- 6) zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Łebieńska Huta, gmina Szemud, przyjęta Uchwałą Nr LIII/519/2014 Rady Gminy Szemud z dnia 27 lutego 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2014 r. poz. 1476);
- 7) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Dobrzewino, Donimierz, Szemud, gmina Szemud, Obszary A, B, C, D, E1, E2, F, G, H, przyjęte Uchwałą Nr XL/536/2022 Rady Gminy Szemud z dnia 30 listopada 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2023 r. poz. 149).

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

Tereny objęte procedurą planistyczną w przeważającej części obejmują tereny otwarte, podlegające uprawie rolniczej oraz występujące w formie nieużytków. Tereny zabudowane stanowią układy zabudowy rozproszonej, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Bardziej skoncentrowany układ terenów zabudowach widoczny jest jedynie w obrębie Łebieńska Huta, gdzie przy istniejącym zespole oświatowym wykształca się układ osiedlowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obrębie Kielno, gdzie powstaje pierzejowy układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy produkcyjno - usługowej.

#### **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 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 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,
- 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<sup>2</sup>.

**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<sup>2</sup>.

**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 urządzona 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 urządzoną 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.

### **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.

### **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.

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:

- min 20% powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.

### **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 w zasięgu terenów o ograniczonej intensyfikacji procesów urbanizacyjnych, które zostały ukierunkowane na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo - usługowej o obniżonej intensywności zabudowy, z tylko lokalnym dopuszczeniem rozwoju funkcji związanych z intensywną działalnością gospodarczą. Wytyczne studium w tym zakresie zostały uwzględnione w planie miejscowym poprzez ograniczenie rodzajów dopuszczanej zabudowy do mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług w typie zabudowy podmiejskiej ekstensywnej i średniointensywnej. W części planu, w którym studium zakłada rozwój działalności gospodarczej w planie również przyjęto rozwój takich funkcji, których realizacja jest dopuszczona jedynie w obrębie Kielno w istniejącym zespole zabudowy produkcyjno – usługowej, w zasięgu zgodnym z obowiązującymi planami miejscowymi. Inny rodzaj zagospodarowania terenów dotyczy jedynie zespołu oświatowego w Łebieńskiej Hucie, który w planie został utrzymany w dotychczasowym zasięgu przestrzennym i funkcjonalnym. W projekcie planu z zasięgu terenów inwestycyjnych wyłączono tereny mające istotny wpływ na funkcjonowanie systemu przyrodniczego gminy i ochronę jej walorów przyrodniczo - 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).**

Obszar planu jest częściowo objęty granicami otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, 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 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny MNW), terenów mieszkaniowo – usługowych (tereny MNW-U), terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (teren 2U),

f) zakaz likwidowania istniejących zbiorników wodnych.

W obszarze planu występują gleby rolne 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 nierolnicze i 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) oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (grunty rolne III klas bonitacyjnych).

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

W obszarze opracowania ochronie konserwatorskiej podlegają:

- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
- strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Kielno, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

**Dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków** roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**Dla strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Kielno 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 dla terenów 11MNW-U, 12MNW-U w zakresie geometrii dachów,

**Dla budynku o wartościach historyczno – kulturowych**, dla budynku, o którym mowa w lit. e obowiązuje zachowanie i ochrona obiektu w zakresie historycznych: lokalizacji, bryły budynku i formy architektonicznej, kształtu dachu, dyspozycji ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych), zachowanego detalu architektonicznego, historycznej kolorystyki i materiałów elewacji.

#### **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 o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii. W strefie zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązują ograniczenia lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zakaz składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz zachowanie szerokości pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wprowadzają również strefy sanitarne od cmentarza do 50 m i od 50 m do 150 m. W strefie do 50 m, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Natomiast w strefie od 50 m do 150 m lokalizacja budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności jest możliwa wyłącznie pod warunkiem, że teren jest uzbrojony w sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone. W strefie tej podobnie jak w strefie do 50 m obowiązuje zakaz lokalizacji i korzystania z ujęć wody służących do czerpania wody do celów spożycia i potrzeb gospodarczych.

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)**

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniowo – usługową oraz produkcyjno - 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. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących budowę i przebudowę dróg publicznych, poprawę warunków zagospodarowania zespołu oświatowego oraz urządzenie terenu usług publicznych wraz z towarzyszącym zespołem zieleni urządzonej.

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

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminne obejmują jedynie grunty stanowiące działki będące drogami publicznymi i działki związane z zespołem oświatowym w Łebieńskiej Hucie. Część działek drogowych stanowi również własność starostwa wejherowskiego oraz województwa pomorskiego. Niewystarczająca do spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych mających pozostać w zasobie gminy powoduje, że konieczny będzie wykup dodatkowych gruntów niezbędnych do ich poszerzenia.

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).**

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, utrzymaniem istniejących terenów publicznych o funkcji edukacyjnej oraz dodatkowo urządzeniem niewielkiego tereny usług i zieleni urządzonej. Obsługa mieszkańców w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie również z wykorzystaniem istniejących w innych częściach gminy usług publicznych.

W planie wyszczególniono tereny do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Obejmują one:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDL i KDD stanowią tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne i ścieżki rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do

zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzeniem, przesyłaniem, oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków;

- 2) tereny usług publicznych oznaczony symbolem 2U, 1U-ZP stanowi teren do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych.

W planie dopuszczono również realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **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 oznaczone symbolami KDL i KDD, drogi publiczne graniczące z planem i drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KR. 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.

W planie zastosowano istotne ograniczenia w wykorzystywaniu do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej dróg o znaczeniu ponadlokalnym, tj. drogi wojewódzkiej 224 i dróg powiatowych nr 1405G i 1489G, graniczących bezpośrednio z planem.

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 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 rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne, które zostały skierowane do Marszałka Województwa Pomorskiego i Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

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 strefy mieszkaniowo – usługowej i produkcyjno – usługowej gminy oraz

utrzymaniem funkcji istniejących terenów usług publicznych. Utrzymane w projekcie planu użytkowanie rolnicze części terenów, zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej gminy, ma na celu zachowanie walorów krajobrazowych terenów otwartych a nie intensyfikację produkcji rolniczej.

### **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 mieszkaniowo – usługowych oraz w mniejszym stopniu funkcji związanych z działalnością gospodarczą. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych 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). Cele publiczne wyznaczone w sporządzanym planie obejmują jedynie nieznaczne powiększenie zasięgu usług publicznych w gminie oraz utrzymanie funkcjonalności istniejących terenów o takim profilu.

### **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 terenów 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 Uchwałą 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).**

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,

### **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) 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).