UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano i Szemud, 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 2026 r. poz. 538), 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) oraz Uchwałą Nr XXIII/321/2021 Rady Gminy Szemud z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano i Szemud, gmina Szemud.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granicami opracowania objęto fragmenty obrębów geodezyjnych Bojano i Szemud, gmina Szemud. Są to 2 nie powiązane ze sobą przestrzennie obszary. Ogólna powierzchnia opracowania wynosi ok. 93 ha.

3. Cel sporządzenie planu.

Podstawowym celem sporządzanej zmiany planu miejscowego jest dostosowanie przeznaczenia terenów do zmienionych w skutek realizacji drogi ekspresowej S6 uwarunkowań dalszego rozwoju tej części gminy. Tereny objęte opracowaniem położone są w sąsiedztwie korytarza tej drogi. Realizacja jej spowodowała całkowitą zmianę wszystkich uwarunkowań przestrzennych, w tym wynikających z funkcji przyrodniczo – krajobrazowej gminy. Korytarz drogi zmniejszył zdecydowanie przydatność gruntów do niej przylegający do kontynuowania funkcji rolniczej gminy oraz obniżył wartości przyrodnicze terenów i ich funkcjonalność w systemie przyrodniczym gminy. Realizacja drogi spowodowała jednocześnie zasadniczą utratę wartości terenów z nią sąsiadujących do rozwoju wszelkich funkcji związanych z mieszkalnictwem. Jednocześnie przebieg trasy sprzyja rozwojowi terenów związanych z działalnością gospodarczą, we wszelkich jej formach. W gminie Szemud zauważalny jest deficyt terenów związanych właśnie z działalnością gospodarczą. Zasób terenów przewidzianych w planach miejscowych na cele zabudowy mieszkaniowej w obecnej sytuacji jest wystarczający a ewentualne powiększenie tych terenów w przypadku zaistnienia deficytu ze względu na uwarunkowania przestrzenne gminy jest stosunkowo łatwe. Realizacja trasy ekspresowej tym samym umożliwiała wytyczenie skoncentrowanych obszarów działalności gospodarczej a prowadzenie niniejszej procedury planistycznej ma umożliwić ich realizację. W projekcie planu jest to podstawowe przeznaczenie terenów, którymu podporządkowano wszystkie ustalenia. Dotyczy to zarówno samych terenów produkcyjno – usługowych, jak również sieci dróg publicznych i wewnętrznych wytyczonych w projekcie do ich obsługi. Wyjątek stanowią jedynie niewielkie powierzchnię terenów pozostawionych w przeznaczeniu mieszkaniowo – usługowym oraz rolno – leśnym. W przypadku pierwszych wymienionych terenów ich funkcja wynika bezpośrednio z woli ich właścicieli zgłaszających chęć zachowania istniejących terenów mieszkalnych. W przypadku drugich wydzielenie ich z obszarów inwestycyjnych ma na celu zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi oraz częściowe zachowanie walorów przyrodniczo – krajobrazowych w obszarze opracowania.
Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu przyjęto przeznaczenie terenów:

a) MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
b) PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
c) R – teren rolniczy,
d) ZL – tereny lasów,
e) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
f) WS – teren wód powierzchniowych,
g) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
h) KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej,
i) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
j) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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

W granicach sporządzanego planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Będargowo, Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Donimierz, Głazica, Jeleńska Huta, Kamień, Kieleńska Huta, Kielno, Koleczkowo, Kowalewo, Leśno, Łebieńska Huta, Łebno, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, Szemudzka Huta, Warzno, Zęblewo zatwierdzony Uchwałą Nr LVI/465/2006 Rady Gminy Szemud z dnia 25 października 2006r. i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 57, poz. 853 z 2007 r.

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

Cechą charakterystyczną obszarów jest dominacja w zagospodarowaniu gruntów otwartych pozostających, zgodnie z ewidencją gruntów w użytkowaniu rolniczym lub leśnym. Nie wszystkie grunty zakwalifikowane w ewidencji gruntów do użytków rolniczych są uprawiane. Znaczna ich cześć stanowi nieużytki rolnicze, na których działań agrotechnicznych zaniechano w dłuższych okresach czasu, na co wskazuje nalot drzew leśnych pochodzących z położonych w pobliżu kompleksów leśnych. W terenach otwartych występuje również kilka kompleksów leśnych. Tereny zabudowane w obszarze planu zajmują niewielkie powierzchnie i są one związane przede wszystkim z rozproszoną zabudową wiejską w formie siedlisk rolniczych i pojedynczych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Stan architektoniczny i techniczny istniejącej zabudowy jest zróżnicowany, z przewagą zabudowy starszej w przeciętnym stanie technicznym. Zły stan zabudowy ogranicza się jedynie do zabudowań gospodarczych zlokalizowanych w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej.

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, która podlegała kolejnym punktowym zmianom, w tym obejmującym obszar objęty opracowywanym planem miejscowym. Zgodnie z delimitacja przestrzenno – funkcjonalną studium obszar planu znalazł się w następujących strefach funkcjonalno - przestrzennych:

MUR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy zagrodowej

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa (w tym m.in. handel, gastronomia, rzemiosło, agroturystyka),
- zabudowa usługowa (w tym m.in. handel, gastronomia, rzemiosło, agroturystyka),

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

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

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

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

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

Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

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

PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
- zabudowa usługowa.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obszary zieleni towarzyszącej i izolacyjnej
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
- min 10% powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.

PU1 - 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:

- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy 14 m,
- wskazuje się min. 10% powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej,
- nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych, drewnianych z wykluczeniem stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych
- przy granicy z terenami o funkcji mieszkaniowej, funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz funkcji mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej wskazuje się ogrodzenia

ażurowe uzupełnione wysoką zielenią izolacyjną o szerokości minimum 20m, a wzdłuż dróg stanowiących granice z funkcją mieszkaniową, funkcją mieszkaniowo- usługową oraz funkcją mieszkaniowo-usługową i zagrodową wskazuje się ogrodzenia ażurowe uzupełnione wysoką zielenią izolacyjną o szerokości minimum 10m,

- wyznacza się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
- możliwość lokalizacji urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy >100 kW na wspomnianych terenach (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych), gdzie zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zamyka się w granicach przeznaczenia terenów.

PU2 - 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:

- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy 16 m,
- wskazuje się min. 10% powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej,
- nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych, drewnianych z wykluczeniem stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych
- w szczególności przy granicy z terenami o funkcji mieszkaniowej, funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz funkcji mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej wskazuje się ogrodzenia ażurowe uzupełnione wysoką zielenią izolacyjną o szerokości minimum 20m, a wzdłuż dróg stanowiących granice z funkcją mieszkaniową, funkcją mieszkaniowo- usługową oraz funkcją mieszkaniowo-usługową i zagrodową wskazuje się ogrodzenia ażurowe uzupełnione wysoką zielenią izolacyjną o szerokości minimum 10m,
- wyznacza się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
- możliwość lokalizacji urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy >100 kW na wspomnianych terenach (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych), gdzie zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zamyka się w granicach przeznaczenia terenów.

R - tereny rolne

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- użytki rolne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, zadrzewienia.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- usługi społeczne (w tym m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji),
- zabudowa usługowa zlokalizowana w obrębie węzłów integracyjnych i przesiadkowych lekkiego transportu szynowego,
- obiekty małej architektury,
- budowle rolnicze,

- zieleń urządzona,
- tereny lasów,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym małej retencji i hydrotechniczne, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych) i komunikacyjnej.

Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie z ustaleniami jak dla terenu MUR,
- realizacja zabudowy usług społecznych zgodnie z ustaleniami jak dla terenu UP,
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, za wyjątkiem obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Przez bezpośrednie sąsiedztwo definiuje się obszar o promieniu 50 metrów od istniejących zabudowań.

WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- wody powierzchniowe śródlądowe – rzeki i zbiorniki wodne,

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

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

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

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

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 oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

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

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

Obszar opracowania znajduje się częściowo w granicami ustanowionej prawnie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2026 poz. 13, ze zmianami) otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, W granicach otuliny zgodnie z planem obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Znajduje się on również w granicach GZWP nr 111 Subniecka Gdańska. Ochrona Zbiornika jest realizowana na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 960, ze zmianami). W ustaleniach planu wprowadzono w związku z tym nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

Część obszaru planu znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego 22-314.51-280, wyznaczonego w audycie krajobrazowym województwa pomorskiego. Dla terenów położonych w granicach tego obszaru obowiązują rekomendacje i wnioski określone w audycie krajobrazowym województwa pomorskiego przyjętego Uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r.

W obszarze planu nie występują gleby rolne, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), wymagają zgody na zmianę przeznaczenia. Wszystkie grunty rolne w obszarze planu zostały zakwalifikowane do IV – VI klas bonitacyjnych. Konieczne natomiast było przygotowanie wniosku o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Dotyczy on gruntów niestanowiących własności Skarbu Państwa, stąd został skierowany do Marszałka Województwa Pomorskiego.

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

a) nakaz zapewnienia w zagospodarowaniu terenów ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk,
b) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakaz stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej:
   - niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
   - urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
d) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

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

W obszarze opracowania ochronie konserwatorskiej podlegają zabytki archeologiczne objęte ochroną w formie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków. W planie dla strefy ustalono, że roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

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

Ograniczenia inwestycyjne oraz szczególne zagrożenia dla zdrowia i mienia ludzi w obszarze opracowania nie występują.
Szczególnie pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.
Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 889). Dodatkowo w planie wprowadzono również nakaz uwzględnienia takich miejsc dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów handlowych, centrów wystawienniczo - handlowych, zabudowy usługowej, w tym usług rzemiosła i zamieszkania zbiorowego w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania. Wreszcie wprowadzono nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

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 rozbudową terenów produkcyjno – magazynowych i usług komercyjnych oraz mniejszym stopniu utrzymania funkcji mieszkaniowej w formie punktowej. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 20% dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, komercyjne. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwencji publicznych, obejmujących w projekcie planu budowę i przebudowę dróg publicznych.

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

Obszary objęte granicami planu w większości stanowią własność osób fizycznych i Gminy Szemud. Inna własność obejmuje pasy dróg publicznych, które są własnością powiatu i Skarbu Państwa. W celu realizacji zamierzonych inwestycji gminnych będzie konieczne dalsze pozyskanie dodatkowych gruntów na jej rzecz.
Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w

zależności od przyjętego przeznaczenia terenów oraz minimalną powierzchnię działki budowlanej.

7. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)**

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

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

Potrzeby te na obszarze planu będą obejmowały inwestycje związane z rozbudową infrastruktury komunikacyjnej i technicznej obejmującej drogi publiczne i infrastrukturą wodno – kanalizacyjną. W planie przewidziano odpowiednie rezerwy terenowe na te cele. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sportu i rekreacji będą realizowane w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

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

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. W planie wskazano szczegółowe 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 oraz indywidualne ujęcia wody, które mogą funkcjonować jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Wyjątkiem stanowią ujęcia wód związanych z potrzebami technologicznymi na terenach produkcyjnych, które mogą zostać zachowane nawet po uzbrojeniu terenów w sieć zbiorczą). Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą również umożliwienia realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków lub lokalnych oczyszczalni ścieków dla terenów produkcyjnych i usługowych oraz dostawy ciepła. Ograniczenia w dopuszczeniu stosowania rozwiązań z zakresu oczyszczania ścieków, mające charakter trwały (nie wymagający likwidacji po uzbrojeniu terenów w sieć zbiorczą) zostały obwarowane minimalną powierzchnia działki budowlanej 3000 m^2. Brak gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemach ciepłowniczych. Dla systemu ciepłowniczego ustalono jednak nakaz stosowania niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych oraz urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery. W ustaleniach planu dopuszczono również ogrzewanie pomieszczeń z sieci gazowej i zbiorników na gaz. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie technologii OZE w dostawie ciepła i energii takich jak mikroinstalacje.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne, obejmujące w planie również tereny przewidziane do ich poszerzenia (drogi oznaczone symbolem KDD i KDL). Drogi te mają służyć również bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu. Połączenia a funkcji ponadlokalnej zapewniają natomiast drogi oznaczone symbolem KDZ, które nie będą służyć bezpośredniej obsłudze działek budowlanych. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi lub wewnętrznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

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

Wójt Gminy Szemud sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Wójt umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowani i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.
Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Wójt udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.
Dokumentacja dotycząca zmiany planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Szemud i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
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 interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Wójt uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową produkcyjno – magazynowo – usługową i utrzymaniem punktowej funkcji mieszkaniowej w miejscach wskazanych przez właścicieli posesji z funkcją mieszkaniową. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

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

Drogi wyznaczone w planie (stanowiące również poszerzenie istniejących dróg publicznych) zapewniają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Powiązania przestrzenne i funkcjonalne obszaru planu z pozostałymi częściami gminy oraz ponadlokalnym układem komunikacyjnym realizowane są również za pośrednictwem dróg publicznych graniczących z obszarem planu. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwia dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice administracyjne. Utrzymanie funkcji tych dróg minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych i lokalnych umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi jak również umożliwia połączenie poszczególnych części gminy z ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawowy element systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji gminnej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze

planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie terenach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych związanych z funkcją komercyjną będą to urządzenia wewnętrzne, realizowane przez poszczególnych inwestorów.

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

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

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

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

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

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Zgodnie tą analizą realizacja nowych zespołów zabudowy oraz działania mające na celu zmianę dotychczasowego profilu zagospodarowania poszczególnych terenów będą miały wpływ na budżet gminy, zarówno po stronie przychodów jak i wydatków. W wyniku rozwoju zagospodarowania tych terenów budżet gminy zostanie zasilony dochodami z tytułu podatków od nieruchomości, renty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w skutek wejścia w życie ustaleń planu, opłat adiacenckich z tytułu uzbrojenia terenów w sieć wodno – kanalizacyjną i podziałów geodezyjnych działek na działki budowlane i sprzedaży gruntów gminnych. Zmiany w zasadach zagospodarowania terenów w granicach opracowania upoważniają do naliczenia stawek procentowych od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu na terenach dotąd niezabudowanych oraz terenach, dla których wprowadzono zmiany w ich dotychczasowym zagospodarowaniu, w stosunku do istniejącego stanu zagospodarowania. Koszty jakie gmina poniesie na wykonanie ustaleń planu będą stosunkowo wysokie. Spowodowane to będzie koniecznością dostosowania systemu istniejących dróg do funkcji technicznej jaką będą pełnić po wprowadzeniu docelowego przeznaczenia terenów oraz rozbudowy systemu wodno – kanalizacyjnego na obszary przeznaczone na cele budowlane i nieuzbrojone dotychczas. Ze względu na zasięg przestrzenny planu szacunek kosztów w analizie dotyczyć będzie jedynie części dróg znajdujących się w granicach planu. Części pasów drogowych znajdujących się poza granicami planu będą szacowane w terenach sąsiednich. W analizie wskazano, że koszty wykupu gruntów w celu realizacji celów

publicznych oraz koszt budowy i przebudowy dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą będzie stosunkowo niski w stosunku do zakładanych dochodów i nie spowoduje, deficytu budżetowego nawet w sytuacji mniejszego niż przewidywanego w niniejszej analizie zainteresowania inwestycyjnego terenami znajdującymi się w granicach opracowania. Nadwyżka finansowa wynikająca z realizacji ustaleń planu może być wykorzystana na realizację inwestycji publicznych w innych częściach gminy.

III. Procedura

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

2. **Podstawa uchwalenia**.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr ……. Rady Gminy Szemud z dnia …….. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. 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 (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).