Uchwała Nr VIII/66/2011
Rady Gminy Smołdzino
z dnia 28 kwietnia 2011 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystyczno - rekreacyjnej w miejscowości Smołdzino gmina Smołdzino (działki nr 404/1 i 404/2).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz. 1203; Dz. U. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, Dz. U. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, Dz. U. z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; Dz. U. z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41,Dz. U. Nr 141 poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, Dz. U. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043; Dz.U. z 2011r. Nr 32 poz. 159) realizując Uchwałę Nr VII/65/2007 Rady Gminy Smołdzino z dnia 24 listopada 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystyczno - rekreacyjnej w miejscowości Smołdzino gmina Smołdzino,

na wniosek Wójta Gminy,

Rada Gminy Smołdzino
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 2 z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Smołdzino (Uchwała Nr XII/64/2001 Rady Gminy Smołdzino z dnia 28 grudnia 2001 roku).
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystyczno-rekreacyjnej w miejscowości Smołdzino gmina Smołdzino (działki nr 404/1 i 404/2). Granice planu obejmują teren o powierzchni 7,0546 ha (działki nr 404/1 i 404/2) położony w obrębie geodezyjnym Smołdzino gmina Smołdzino, który został określony na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
3. Celem planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 jest ustalenie przeznaczenia terenu dla funkcji zabudowy turystyczno-rekreacyjnej (o charakterze hotelowym oraz rekreacyjno-wypoczynkowym).
4. Integralną częścią uchwały jest:
1) załącznik Nr 1 do uchwały - nazywany w treści uchwały rysunkiem planu: Smołdzino. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy turystyczno-rekreacyjnej (dz. nr 404/1, 404/2). Skala 1:1000,

2) załącznik Nr 2 do uchwały – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu,
3) załącznik Nr 3 do uchwały – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji oraz sposobie finansowania zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
5. Na rysunku planu, o którym mowa § 1 ust. 2, obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
1) granice planu,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
6. Na rysunku planu oznaczono elementy, które nie są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania (proponowane),
2) trasy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (naniesione informacyjnie poza granicami planu).
7. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jak i ustaleniach rysunku planu jest mowa o:
1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 niniejszej uchwały,
3) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
4) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu, któremu przyporządkowany jest symbol liczbowo-literowy i do którego odnoszą się ustalenia niniejszego planu zawarte na rysunku planu oraz w części tekstowej (uchwale),
5) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wysokość służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, którą liczy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do (…) najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych - w rozumieniu § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na działce budowlanej na rysunku zmiany planu, poza które nie mogą wykraczać zewnętrzne ściany frontowe i boczne budynków i innych kubaturowych obiektów budowlanych nie będących obiektami małej architektury,
7) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację - w rozumieniu § 3 pkt. 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
8) wskaźnik powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków do powierzchni terenu (działki budowlanej),
9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
8. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującą interpretacją.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 2.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT** ustala się jako przeznaczenie funkcję zabudowy turystyczno-rekreacyjnej (o charakterze hotelowym oraz rekreacyjno-wypoczynkowym).
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się jako przeznaczenie funkcję zieleni (zieleń izolacyjna).
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **Kp** ustala się jako przeznaczenie funkcję infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji (przepompownia ścieków).

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 3.

1. Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym opracowaniem planu są:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
3) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru opracowania planu zawarte na rysunku planu (ustalenie podziału obszaru na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi wraz z przyporządkowaniem im symboli liczbowo-literowych),
4) ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów (ustalenia szczegółowe /tekstowe/ opracowane dla wyróżnionych terenów)
2. W celu uzyskania jednorodnego harmonijnie wyrazu przestrzeni zurbanizowanej ustala się:
1) pokrycie dachowe należy wykonać z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, o jednorodnym odcieniu kolorystycznym dla wszystkich obiektów (z wykluczeniem płyt falistych),
2) obowiązek zachowania jednorodnej kolorystyki elewacji budynków – kolorystyka stonowana w kolorach jasnych i ciemnych wpisująca się harmonijnie w otoczenie (z wykluczeniem bieli i kolorów intensywnych na większych płaszczyznach elewacji); kolorystyka elewacji budynków powinna być obowiązkowym elementem projektu budowlanego,
3) od strony drogi publicznej teren należy obsadzić zielenią żywopłotową,
4) od strony drogi publicznej ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,50m, o prostej konstrukcji wykonanej z metalu, drewna lub ceramiki (z wykluczeniem pełnych prefabrykowanych elementów betonowych); kolorystyka ogrodzeń – ogrodzenia metalowe w kolorze grafitowym, ogrodzenia drewniane w kolorze ciemnego brązu; dopuszcza się możliwość zastosowania siatki ogrodzeniowej powlekanej w kolorze zielonym,
5) w zagospodarowywaniu terenu uwzględnić zieleń towarzyszącą (wysoką i niską) w postaci zadrzewień oraz żywopłotów.
3. Projektem zagospodarowania terenu należy objąć cały obszar w granicach planu. Dopuszcza się etapowość realizacji przedsięwzięcia w granicach planu (tj. uzyskiwanie pozwoleń na budowę na poszczególne, kolejne etapy przedsięwzięcia) pod warunkiem, iż etapy te będą określone w projekcie zagospodarowania terenu opracowanego dla całego obszaru w granicach planu.

§ 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu (wydzielonych liniami rozgraniczenia):

1) Numer i symbol terenu	**1UT**	
2) Powierzchnia terenu	7,0516 ha	
3) Przeznaczenie terenu	*a) przeznaczenie podstawowe*:	- zabudowa turystyczno-rekreacyjna (zabudowa o charakterze hotelowym oraz rekreacyjno-wypoczynkowym),
	b) przeznaczenie uzupełniające:	- funkcja wypoczynkowa i lecznicza (w tym odnowa biologiczna i rehabilitacja),
		- funkcja szkoleniowo-konferencyjna,
		- funkcja usług gastronomicznych i handlu (związana z obsługą funkcji podstawowej),
		- funkcja usług sportu i rekreacji (w ramach terenów otwartych np. boiska, korty tenisowe oraz w obiektach kubaturowych np. baseny, hale sportowe),
		- funkcja mieszkalna (towarzysząca funkcji terenu),
		- funkcja gospodarczo-garażowa (dla potrzeb funkcji podstawowej),
		- zieleń urządzona (w tym zieleń izolacyjna),
		- komunikacja (związana z obsługą terenu w tym parkowanie),
		- infrastruktura techniczna (związana z obsługą terenu),
	c) chłonność terenu:	- łączna chłonność terenu – do 450 miejsc noclegowych,
4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	- zgodnie z § 3. niniejszej uchwały,	
5) Zasady zagospodarowania i zabudowy oraz kształtowania architektury	a) zasady ogólne:	- zabudowa rozproszona, jedno- lub dwukondygnacyjna,
		- sytuowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu),

		- nieprzekraczalne linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 25m od granicy z działką nr 405 - Kanał Łupawa - Łeba),
		- intensywność zabudowy terenu powinna uwzględniać minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% oraz maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20%,
		- od strony południowej, północnej i wschodniej wymagane urządzenie pasa zieleni izolacyjnej (ZI) o szerokości nie mniejszej niż 15m, natomiast od strony wschodniej wymagane urządzenie pasa zieleni izolacyjnej (ZI) o szerokości nie mniejszej niż 10m,
		- parkowanie wyłącznie na terenie własnym; w ramach projektu zagospodarowaniu terenu wymagane jest zabezpieczenie potrzeb w zakresie parkowania dla całego obszaru w granicach planu (w ilości odpowiadającej programowi usług – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 miejsc noclegowych).
	b) <u>zabudowa o charakterze hotelowym</u>:	- budynek hotelowy: zabudowa do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe); z podpiwniczeniem lub bez podpiwniczenia; zabudowa z dachami 2 lub wielospadowymi o połaciach symetrycznych względem siebie, o kątach nachylenia około 27-45^0 i wysokości do 11,5m; dopuszcza się dominanty (np. Wieżyczki) o wysokości do 15,0m,
		- zabudowa gospodarcza i garażowa dla potrzeb zabudowy hotelowej: parterowa, o architekturze nawiązującej do zabudowy hotelowej; wolnostojąca lub dobudowana, o wysokości do 4,5 m,
	c) <u>zabudowa o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym</u>:	- rozproszona zabudowa jedno- lub dwukondygnacyjna,

		- zabudowa jednokondygnacyjna (pawilonowa): parterowa, bez podpiwniczenia; z dachami 2 lub wielospadowymi o połaciach symetrycznych względem siebie, o kątach nachylenia około 20-30^0; o wysokości do 5,0 m,
		- zabudowa dwukondygnacyjna (apartamentowa): parterowa, bez podpiwniczenia, z poddaszem użytkowym (do 2 kondygnacji nadziemnych); z dachami 2 lub wielospadowymi o połaciach symetrycznych względem siebie, o kątach nachylenia około 45^0; o wysokości do 8,0 m,
		- zabudowa jednokondygnacyjna lub dwukondygnacyjna (rekreacyjna wolnostojąca): parterowa, bez podpiwniczenia, z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym (do 2 kondygnacji nadziemnych); z dachami 2 lub wielospadowymi o połaciach symetrycznych względem siebie, o kątach nachylenia około 27-45^0; o wysokości do 8,0 m,
		- zabudowa gospodarcza i garażowa dla potrzeb zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej: parterowa, o architekturze nawiązującej do zabudowy pawilonowej; wolnostojąca lub dobudowana; o wysokości do 4,5 m,
	d) <u>zabudowa sportowo-rekreacyjna</u>:	- wysokość do 12,0 m,
		- projektowana indywidualnie lub typowa.

1) Numer i symbol terenu	**2Kp**
2) Powierzchnia terenu	0,0030 ha
3) Przeznaczenie terenu	Infrastruktura techniczna – kanalizacja (przepompownia ścieków)
4) Zasady zagospodarowania i zabudowy:	a) teren wygrodzić, b) powierzchnie biologicznie czynne zagospodarować zielenią niską.

1) Numer i symbol terenu	**ZI** (w ramach 1UT)

2) Powierzchnia terenu	1,7600 ha (w ramach 1UT)
3) Przeznaczenie terenu	Zieleń izolacyjna.
4) Zasady zagospodarowania i zabudowy:	a) szerokość pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z pkt. 5 lit. a) (w karcie terenu 1UT), b) dopuszcza się sytuowanie obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszych oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5.

1. Teren położony jest w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie terenu Parku; z uwagi na konieczność zachowania uwarunkowań minimalizujących negatywny wpływ na przyrodę Słowińskiego Parku Narodowego zachodzi konieczność stworzenia strefy ekotopu minimalizującego negatywny wpływ planowanego zagospodarowania i zabudowy na awifaunę Słowińskiego Parku Narodowego – szczególną rolę w tym względzie powinno spełniać (od strony południowej i wschodniej terenu planu) urządzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 15m.
2. Wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów oznaczonych symbolem UT nie może przekraczać wartości ustalonych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
4. Z powstającymi odpadami postępować w sposób określony w przepisach prawa miejscowego (Plan gospodarki odpadami, Regulamin utrzymania czystości i porządku).

5. Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może przekroczyć granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny. W szczególności działalność usługowa nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu.
6. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności usługowej winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami.
7. Przy urządzaniu terenów zieleni (np. zakładanie trawników, nasadzenia nowych grup drzew i krzewów) należy stosować gatunki zgodne z miejscowymi warunkami siedliska.
8. W trakcie realizacji planu wymagane jest uwzględnienie zaleceń Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (wynikających ze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko):
   1) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów, z zaleceniem podziału na frakcję suchą i mokrą,
   2) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które nie naruszą w sposób trwały stosunków wodno-gruntowych,
   3) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy,
   4) należy zachować i podtrzymywać trwałość powiązań ekologicznych obszaru objętego planem,
   5) należy zachować do dalszego użytkowania istniejącą sieć drenarską oraz rowy melioracyjne, ewentualna ich przebudowa winna zapewnić prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego,
   6) ze względu na obecność gruntów organicznych i luźnych piasków, zaleca się wykonanie szczegółowego rozpoznania geotechnicznego (do celów projektowych dla poszczególnych obiektów budowlanych),

7) należy uwzględniać przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zawarte w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 roku w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764), Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 roku w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 220, poz. 2237), Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 roku w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1765 oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o ochronie zwierząt (tj. z 2003 roku, Dz. U. Nr 106, poz. 1002 z późniejszymi zmianami).

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6.

Nie ustala się (teren położony jest poza strefami ochrony konserwatorskiej).

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.

Nie ustala się (w planie nie przewiduje się przestrzeni publicznych).

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 8.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z § 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
(ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych)

§ 9.

1. Plan obejmuje grunty o powierzchni 7,0546 ha w tym: RV-5,7744 ha, RVI-1,2802 ha.
2. W ramach niniejszego planu na cele nierolnicze i nieleśne przeznacza się grunty o powierzchni 7,0546 ha na glebach pochodzenia mineralnego, które nie wymagają wyrażenia zgody (zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych), a których zmiana przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w ramach uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym:
   1) grunty rolne klasy V o powierzchni 5,7744 ha,
   2) grunty rolne klasy VI o powierzchni 1,2802 ha.

Rozdział 9.
Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 10.

1. Dopuszcza się podział terenu dla poszczególnych funkcji terenu jak i dla poszczególnych obiektów w zabudowie hotelowej i rekreacyjno-wypoczynkowej, który należy określić w projekcie zagospodarowania terenu; w przypadku zabudowy rekreacyjnej wolnostojącej działka budowlana o powierzchni nie mniejszej niż 0,15 ha.
2. Podział terenu powinien zapewniać dostępność komunikacyjną do drogi publicznej – poprzez wyznaczone w projekcie zagospodarowania terenu drogi wewnętrzne.

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11.

1. Ustala się zakaz nasadzeń drzew w pasie gruntu o szerokości 10 m leżącym wzdłuż górnej krawędzi skarpy Kanału Łupawa - Łeba; pas ten należy zagospodarować zielenią niską.
2. Oddalenie ogrodzeń od górnej krawędzi skarp Kanału Łupawa - Łeba na odległość minimum 1,5 m.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12.

1. Zaopatrzenie w wodę planowanego zagospodarowania należy realizować z rozbudowanych zbiorowych urządzeń wodociągowych wsi Smołdzino, siecią wodociągową wykonaną w drodze na działce nr 389/2 i/lub poprzez wykonanie przyłącza do istniejącej sieci wodociągowej ułożonej wzdłuż zachodniej granicy terenu UT.
2. Zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z odwiertu awaryjnego na ujęciu wody w Żelazie.
3. Odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej przewidzianą do realizacji w przylegającej od północy drodze gminnej na przepompownię ścieków (2Kp) i dalej kolektorem tłocznym do zbiorowego systemu kanalizacji sanitarnej wsi Smołdzino. Dopuszcza się inną niż wskazano na rysunku planu lokalizację przepompowni ścieków w granicach pasa zieleni izolacyjnej przylegającej do drogi na działce 389/2, jeżeli wynikać to będzie z projektu zagospodarowania terenu.
4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych siecią kanalizacji deszczowej do Kanału Łupawa - Łeba po wcześniejszym oczyszczeniu na lokalnym urządzeniu do wartości określonych w obowiązujących przepisach. Wody opadowe i roztopowe niewymagające oczyszczania odprowadzać na własny nieutwardzony teren lub krótkimi odcinkami kanalizacji deszczowej do Kanału Łupawa - Łeba.
5. Zaleca się stosowanie powierzchni półprzepuszczalnej do utwardzania podjazdów, dojść i miejsc postojowych o powierzchni nieprzekraczającej 0,10 ha oraz wtórne wykorzystanie wód opadowych zebranych z dachów.
6. Zaopatrzenie w gaz poprzez dystrybucję gazu płynnego propan-butan.
7. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni, zlokalizowanych w obiektach należących bezpośrednio do odbiorcy ciepła, z wykorzystaniem niskoemisyjnych i nieemisyjnych nośników energii.
8. Zachować istniejące urządzenia melioracji szczegółowych; dopuszcza się ich przebudowę pod warunkiem zapewnienia ciągłości przepływu wód gruntowych oraz uzgodnienia zakresu ich przebudowy z zarządcą urządzeń; obowiązuje zakaz wprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejących urządzeń melioracyjnych.

9. Zapewnić dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, położonych w granicach terenu UT ich właścicielom.
10. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
    1) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się się lokalizację stacji transformatorowej 15kV/0,4kV; rodzaj stacji transformatorowej określi zarządzający siecią elektroenergetyczną; w przypadku realizacji stacji transformatorowej słupowej, odległości elementów palnych obiektów budowlanych lokalizowanych w sąsiedztwie stacji transformatorowej słupowej, nie mogą być mniejsze niż 15m,
    2) ustala się, że linie elektroenergetyczne SN, nn, oświetlenia dróg i linie telekomunikacyjne będą wykonane jako kablowe,
    3) ustala się, że warunki pracy oświetlenia dróg wewnętrznych będą zgodne z wymogami obrony cywilnej,
    4) przyłączenie odbiorów do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie na wniosek zainteresowanego, według warunków określonych w umowie o przyłączenie zawartej z zarządzającym siecią elektroenergetyczną.
11. Zaopatrzenie w łączność odbywać się będzie zgodnie z warunkami zarządzającego siecią telekomunikacyjną.
12. Powiązanie komunikacyjne terenu planowanej zabudowy z układem zewnętrznym odbywać się będzie z drogi gminnej (działki nr 414/1, 414/2, 414/3 - poza granicami planu) – poprzez przylegający rów (dz. 405 - Kanał Łupawa - Łeba - poza granicami planu); przebudowa istniejącego wjazdu na teren nieruchomości oraz ewentualna realizacja nowego wjazdu z drogi gminnej, wymagają uzgodnień z Zarządcą drogi i przylegającego rowu oraz pozwoleń na realizację.
13. Obsługa komunikacyjna zespołu planowanej zabudowy odbywać się będzie z dróg wewnętrznych – zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.

Rozdział 12.
Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13.

Do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

Rozdział 13.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14.

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

Rozdział 14.
Inne ustalenia

§ 15.

1. Należy zachować warunki i wymagania zapewniające poszanowanie występujących w obszarze uzasadnionych interesów osób trzecich.

2. Z uwagi na występujące zróżnicowane warunki gruntowe zaleca się, aby projekty techniczne poszczególnych obiektów kubaturowych i liniowych (drogi, kanalizacja) poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków geotechnicznych - zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Dokumentacje techniczne wszystkich planowanych inwestycji należy uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia MW w Wejherowie (z uwagi na fakt występowania infrastruktury teleinformatycznej Marynarki Wojennej RP na części obszaru objętego planem).

Rozdział 15.
Przepisy końcowe

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Smołdzino.

§ 17.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/66/2011
Rady Gminy Smołdzino z dnia 28 kwietnia 2011r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy turystyczno-rekreacyjnej w miejscowości Smołdzino gmina Smołdzino (działki nr 404/1 i 404/2).

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak wyżej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80, poz. 717 wraz ze zmianami), w związku z opracowaniem w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Smołdzino rozstrzyga, co następuje:

1. Projekt w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 05-26.07. 2010 roku w siedzibie Urzędu Gminy Smołdzino.
2. W ustawowym okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy turystyczno-rekreacyjnej w miejscowości Smołdzino gmina Smołdzino (dz. 404/1, 404/2), została wniesiona 1 uwaga do w/w opracowania, która wymagała rozstrzygnięcia (wnioskodawca: Bajor Stanisław, Liana Agnieszka).
3. Przedmiotem zgłoszonej uwagi jest uzupełniające (rozszerzające) przeznaczenie terenu objętego projektem mpzp w tym:
    1) przeznaczenie działek: funkcja turystyczno-rekreacyjna z możliwością zabudowy rekreacyjnej wolnostojącej jako funkcji podstawowej (niezależnej od kompleksu hotelowo-rekreacyjnego),
    2) wielkość działek po podziale: nie mniejsze niż 0,15 ha dla nowowydzielonych nieruchomości,
    3) powierzchnia biologicznie czynna 50%,
    4) powierzchnia zabudowy: 30% nie wliczając podjazdów, dróg oraz powierzchni utwardzonych (nieprzepuszczalnych),
    5) wysokość zabudowy jedno lub dwu kondygnacyjna w odniesieniu do zabudowy rekreacyjnej wolnostojącej.
4. Po rozpatrzeniu w/w uwagi (dotyczącej 5 zagadnień), postanowiono rozpatrzyć ją w następujący sposób:
    1) brak uzasadnienia dla dodatkowych zapisów w tej sprawie (w miejscu dotyczącym definicji funkcji podstawowej) ponieważ możliwość realizacji zabudowy rekreacyjnej wolnostojącej jest przewidziana we wcześniejszym zapisie tekstu planu i mieści się w określeniu „… oraz rekreacyjno-wypoczynkowym”; dodatkowo natomiast uszczegółowiono zasady realizacji zabudowy rekreacyjnej wolnostojącej w §4 pkt. 5 lit. c) oraz w §10 ust. 1
    2) wniosek uwzględniono; dodano dodatkowy zapis w §10 ust. 1. „w przypadku zabudowy rekreacyjnej wolnostojącej działka budowlana o powierzchni niemniejszej niż 0,15 ha”,
    3) wniosek uwzględniono; zmieniono zapis w §4 pkt. 5) lit. a) na 50%,
    4) wniosek uwzględniono w taki sposób iż zmieniono zapis w §1 ust. 7. pkt. 8 na

„8) wskaźnik powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków do powierzchni terenu (działki budowlanej)”; w ten sposób uwzględniając zgłoszoną uwagę zwiększono intensywność zabudowy (w ramach wskaźnika 20% nie będą wliczane podjazdy, drogi oraz powierzchnie utwardzone (nieprzepuszczalne)” - przyjęcie takiego wskaźnika jest wystarczające dla realizacji zgłaszanego wcześniej programu zamierzenia inwestycyjnego,

5) wniosek uwzględniono w §4 pkt. 5 lit. c) (wprowadzenie nowego zapisu dot. zabudowy rekreacyjnej wolnostojącej).