UCHWAŁA NR XXXVIII/260/2018
RADY GMINY SMĘTOWO GRANICZNE

z dnia 14 sierpnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kopytkowo, gmina Smętowo Graniczne

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust.1, art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXX/202/2017 Rady Gminy w Smętowie Granicznym z dnia 27 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kopytkowo, gmina Smętowo Graniczne

Rada Gminy Smętowo Graniczne uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kopytkowo, gmina Smętowo Graniczne, zwanego dalej planem, z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Smętowo Graniczne, uchwalonego uchwałą nr X/57/2015 Rady Gminy w Smętowie Granicznym z dnia 22 lipca 2015 roku.

2. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kopytkowo, gmina Smętowo Graniczne, w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały- rysunku planu.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 5,26 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) Rozdział I - Przepisy ogólne;

2) Rozdział II - Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;

3) Rozdział III - Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;

4) Rozdział IV - Przepisy końcowe.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

3) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

6) wysokości zabudowy – dla budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a dla innych obiektów budowlanych – do najwyższego punktu obiektu od poziomu terenu bezpośrednio przy tym obiekcie;

7) wskaźnik powierzchni zabudowy - stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu, wskaźnik powierzchni zabudowy ustala się w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów;

8) maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy - linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków, dotyczy również budowli, takich jak: wiaty, reklamy wolnostojące; wykusze, wiatrołapy, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tą linię więcej niż 1,5 m;

9) miejsce postojowe - rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku; m.p - skrót.

10) funkcje obsługi komunikacji - rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, parkingi;

11) funkcje przemysłowe - rozumie się przez to wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym oraz inna działalność prowadzona na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;

12) zagospodarowanie tymczasowe - należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku ich legalnej definicji, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. 1. Każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem oraz oznaczeniem literowym identyfikującym podstawowe przeznaczenie terenu .

2. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń - ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Dla każdego terenu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

3. Dla wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w planie określa się:

1) przeznaczenie terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. "opłaty planistycznej").

§ 5. 1. Następujące oznaczenia pokazane na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego opracowaniem planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbol cyfrowo-literowy terenu;

5) oznaczenie cyfrowo - literowe identyfikujące teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, gdzie cyfra oznacza numer porządkowy terenu, a litery oznaczają przeznaczenie terenu:

   a) U,P - tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obsługi komunikacji;

6) napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 15kV, ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania;

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku Planu, nie wymienione w ust. 1, stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

3. Przebieg linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 6. Ustalenia dla całego obszaru planu.

1. W granicach obszarów objętych Planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. W granicach Planu nie zachodzi potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożenia powodzią, ani obszarów osuwania się mas ziemnych .

3. W granicach Planu nie zachodzi potrzeba określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

4. Na obszarze objętym Planem nie występują żadne formy obszarowej ochrony przyrody podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

5. Na obszarze objętym Planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

6. Na obszarze objętym Planem nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art.2 pkt.6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ani przestrzenie ogólnodostępne o charakterze publicznym.

7. Ustalenia szczegółowe dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury elektroenergetycznej.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

1) zaleca się zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu, z dopuszczeniem niezbędnej dla inwestycji wycinki;

2) wzbogacenie szaty roślinnej a tym samym krajobrazu poprzez wprowadzanie zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

3) uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny.

3. Obowiązuje konieczność ochrony, konserwacji i udrożnienia wszelkich cieków, oczek wodnych, zbiorników wodnych i rowów melioracyjnych, z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód.

4. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

5. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

6. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.

7. Ze względu na bliskie sąsiedztwo drogi krajowej - autostrady A1, a także drogi wojewódzkiej nr 231 w obszarze planu mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu i zanieczyszczeń dla zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi, dla zagospodarowania w strefie oddziaływania tych dróg ustala się:

1) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;

2) budynki zamieszkania zbiorowego, mieszkalne oraz użyteczności publicznej należy sytuować w odległościach zapewniających zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach odrębnych o ochronie środowiska;

3) dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych; w przypadku zlokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej do obowiązków inwestora i jego następców prawnych będzie poniesienie kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed wymienionymi powyżej uciążliwościami.

8. Ustalone przeznaczenie terenów nie wymaga określenia wymaganego standardu akustycznego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

9. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzania wjazdów i miejsc postojowych.

10. Działalność przemysłowa i usługowa nie może powodować na granicy działki przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości

1. Zasady podziału nieruchomości objętych miejscowym planem dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;

2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

3) dla terenu 02.U,P obowiązuje zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych działek położnych przy drodze wojewódzkiej nr 231 w sposób powodujący konieczność budowy zjazdów z tej drogi.

3. Ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów o charakterze dróg wewnętrznych, zgodnie z §11 ust.2 uchwały.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

1) dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych, jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp. w odniesieniu do ustalonej w planie wysokości zabudowy;

2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków i budowli, zgodnie z ustaleniami §3 ust.1 pkt 8 uchwały nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej.

2. W granicach opracowania planu znajdują się oznaczone na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ograniczeń w pasach o szerokościach po 7,5m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia. W strefie ograniczeń wysokość zagospodarowania (obiektów) i usytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci elektroenergetycznej.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania zewnętrzne obszaru planu zapewniają droga wojewódzka nr 231 oraz droga lokalna na dz. geod. 24/7 (o symbolu 02.KDL wg ustaleń miejscowego planu z 2012r, o którym mowa w §16), usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego Planem.

2. Dopuszcza się wydzielenie z poszczególnych terenów dojazdów o charakterze dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8m, gdzie na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowej drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 12,5m na 12,5m. W przypadku powiązania projektowanych dojazdów z drogami publicznymi, jej wydzielenie można przeprowadzić wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą przyległej drogi publicznej.

3. Na poszczególnych terenach, w zależności od przeznaczenia, należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min.:

1) 1m.p./1 pokój gościnny w obiektach hotelowych i pensjonatowych;

2) 1m.p./4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych;

3) 2m.p./5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie w obiektach produkcyjnych;

4) 2m.p./100m^2 powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 m.p. na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych innych niż wyżej wymienione, lecz nie mniej niż 2m.p. na 1 lokal usługowy.

4. W zagospodarowaniu terenów dla projektowanych parkingów ustala się nakaz wyznaczenia miejsc dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;

2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;

3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100;

4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) na całym terenie objętym Planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i urządzeń dopuszcza się:

   a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,

   b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,

   c) na terenach i obiektach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania;

2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi) w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi tymi sieciami i urządzeniami;

3) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2) nowo projektowane sieci zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;

3) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć, które po wybudowaniu sieci wodociągowej należy zamknąć i podłączyć zabudowę do sieci wodociągowej;

4) wodę dla celów p.poż. zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

1) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;

2) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do gminnej oczyszczalni ścieków w Kopytkowie poprzez system kanalizacji sanitarnej; jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nie mających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych;

3) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu, które pozwolą na ich lokalizację;

4) ścieki z terenów przemysłowych należy podczyszczać na urządzeniach podczyszczających inwestora - stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie norm a także gestora gminnej kanalizacji sanitarnej.

4. Zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) z dachów obiektów budowlanych do gruntu w granicach własnej działki lub do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się indywidualne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla terenów usługowo-przemysłowych (U,P) - z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do kanalizacji deszczowej lub retencjonowane na własnym terenie (zbiorniki retencyjno-pożarowe);

4) dla terenów dróg utwardzonych - do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów przydrożnych, po uprzednim oczyszczeniu. Odprowadzanie ścieków deszczowych do odbiornika musi być zgodne z przepisami odrębnymi, należy zapewnić odbiór osadów z separatorów wraz z ich unieszkodliwieniem przez specjalistyczne jednostki, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora;

5) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

6) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia zgodnie w warunkami gestora sieci; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę oraz wymianę na sieć kablową;

2) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania na koszt właściwego gestora sieci i urządzeń;

3) budowę sieci SN i nn realizuje się w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu oraz po innych trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów;

4) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych nie wyznaczonych w planie, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej;

5) istniejące sieci i urządzenia kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem właściwy gestor przebudowuje na wniosek zainteresowanych stron, zapewniając finansowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

6. Zasady zaopatrzenia w energię cieplną - z systemu sieciowego lub indywidualne z zastosowaniem źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska, wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, itp.

7. Zasady zaopatrzenia w gaz:

1) możliwość gazyfikacji na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej z sieci gazociągowej zgodnie z warunkami gestora sieci lub z indywidualnych źródeł;

2) dla projektowanych sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane (odległości) w których nie wolno wznosić obiektów budowalnych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania; w strefach tych nie mogą rosnąc drzewa; wymagania dla stref kontrolowanych zawarte są w przepisach odrębnych.

8. Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych - w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci.

9. Gospodarowanie odpadami stałymi:

1) obowiązuje wywóz odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, na zasadach określonych stosownymi uchwałami Rady Gminy Smętowo Graniczne;

2) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach;

3) odpady poprodukcyjne utylizują i wywożą podmioty gospodarcze we własnym zakresie - zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Wyznaczone w planie strefy ograniczeń dla zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia stanowią zagospodarowanie tymczasowe do czasu ich przebudowy (np. skablowania lub likwidacji).

2. Na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, poza wyznaczonym w ust.1. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

3. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych; zakaz nie dotyczy takich obiektów jak: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01.U,P o pow. 1,49ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; obiektów i terenów obsługi komunikacji – parkingów, w tym dla samochodów ciężarowych, miejsc obsługi podróżnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą zapewniającą komfort i odpoczynek podróżnym;

1) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych, obiektów, urządzeń sportu i rekreacji związanych z obsługą podróżnych, obiektów gastronomiczno-handlowych;

2) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji takich jak stacja paliwowa, stanowiska obsługi pojazdów, myjnia samochodowa itp.;

3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) formy zabudowy: dowolna;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały, w tym w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi położonej przy granicy planu,

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,6,

4) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2;

5) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 20%;

6) liczba kondygnacji: dowolna;

7) wysokość zabudowy: dla budynków nie więcej niż 15,0m, dla pozostałych obiektów i budowli (reklam i pylonów) nie więcej niż 20m, dla urządzeń telekomunikacyjnych dowolna;

8) poziom posadzki parteru: dowolny;

9) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

10) kolorystyka elewacji: dowolna;

11) parametry dachu:

a) kształt dachu: dowolny,

b) kąt nachylenia połaci: dowolny,

c) kolor dachu: dowolny,

d) kierunek głównej kalenicy w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

12) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000m^2;

2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

4) zasady scalania i podziału: nie ustala się.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja reklam według odrębnych regulacji określanych przez gminę, zgodnie z przepisami art. 37 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uchwała o zasadach i warunkach sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń).

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia zawarte w §10 uchwały.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

1) dojazd do terenu: z drogi znajdującej się poza planem, dz.nr ewid. 15/2;

2) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §11 ust 3 i 4 uchwały.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w §12 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: obowiązują ustalenia zawarte w §13 uchwały.

12. Stawka procentowa: 10%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 02.U,P o pow. 3,77 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obsługi komunikacji – parkingów, w tym parkingów dla samochodów ciężarowych oraz obiektów i urządzeń wraz z infrastrukturą towarzyszącą służącą obsłudze podróżnych;

1) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych, budynków hotelowych, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz o funkcjach wypoczynkowych związanych z funkcją podstawową; obiektów gastronomiczno-handlowych,

2) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji takich jak stacja paliwowa, stanowiska obsługi pojazdów, myjnia samochodowa itp.;

3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) formy zabudowy: dowolna;

2) linie zabudowy:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi usytuowanej w sąsiedztwie - oznaczonej miejscowym planie z 2012r. (o którym mowa w § 16) jako 02.KDL, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały,

   b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości nie mniej niż 8m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej nr 231, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,6,

4) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2;

5) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 20%;

6) liczba kondygnacji: dowolna;

7) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m, dla reklam i pylonów nie więcej niż 20 m, dla urządzeń telekomunikacyjnych dowolna;

8) poziom posadzki parteru: dowolny;

9) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

10) kolorystyka elewacji: dowolna;

11) parametry dachu:

   a) kształt dachu: dowolny,

   b) kąt nachylenia połaci: dowolny,

   c) kolor dachu: dowolny,

   d) kierunek głównej kalenicy w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

12) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej : nie mniej niż 3000m^2;

2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

4) zasady scalania i podziału: nie ustala się.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja reklam według odrębnych regulacji określanych przez gminę, zgodnie z przepisami art. 37 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uchwała o zasadach i warunkach sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń).

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w §7 uchwały.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiega napowietrzna linia energetyczna 15kV, w obszarze której obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust 2 uchwały;

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

1) dojazd do terenu: z drogi na dz. geod. 24/7 , usytuowanej poza granicami Planu, oznaczonej w miejscowym planie z 2012 r. jako 02.KDL;

2) wyklucza się lokalizację zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 231;

3) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §11 ust 3 i 4 uchwały

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia zawarte w §12 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: obowiązują ustalenia zawarte w §13 uchwały.

12. Stawka procentowa: 10%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 16. W granicach objętych niniejszym Planem traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kopytkowo, uchwalony Uchwałą Nr XI/87/2012 Rady Gminy Smętowo Graniczne – publikacja w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 17 lutego 2012 r. poz. 702.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Smętowo Graniczne.

§ 18. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Smętowo Graniczne

Beata Piontek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI KOPYTKOWO, GMINA SMĘTOWO GRANICZNE

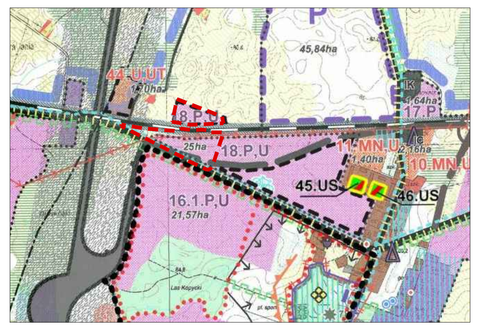
Rysunek planu - skala 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/260/2018
Rady Gminy Smętowo Graniczne z dnia 14 sierpnia 2018 r.

0 20 40 60 80 100m

N

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SMĘTOWO GRANICZNE
(uchwalone Uchwałą Nr X / 57 / 2015
Rady Gminy Smętowo Graniczne z dnia 22 lipca 2015r.)
skala 1:10 000



granica stref urbanizacji
granica terenu opracowania MPZP

II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

OBSZARY ZABUDOWANE I ZARMIESTOWANE:
- teren zabudowy mieszkaniowej
- teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- teren zabudowy usługowej
- teren zabudowy zagrodowej
- teren zabudowy gospodarczej
- teren zabudowy przemysłowej, składów, funkcji gospodarczej
- tereny sportu i rekreacji - boiska, place zabaw
- teren zieleni - cmentarze, parki, skwery

OBSZARY ROZWOJU ZABUDOWY, W TYM O DOMINUJĄCYM PODSTAWOWYM PRZEZNACZENIU:
(numer kolejny - opis w tekście)
- MN - zabudowa mieszkaniowa
- MN,U - zabudowa mieszkaniowo - usługowa
- UT,U - zabudowa usług turystyki
- P - zabudowa techniczno - produkcyjna; magazyny, składy, działalność gospodarcza
- P,U - zabudowa produkcyjno - usługowa
- potencjalna rezerwa rozwojowa dla funkcji gospodarczych
- obszar koncentracji usług

V. LOKALNE WARTOŚCI I ZASOBY ŚRODOWISKOWE, WSKAZANE DO OCHRONY NA POZIOMIE LOKALNYM
- układy ruralistyczne o wartościach kulturowych do zachowania
- ciągi ekspozycyjne, widokowe krajobrazu kulturowego

VI. ZAGOSPODARKA ŚRODOWISKOWE, UCIĄŻLIWOŚCI
- główne drogi; w tym kategorii komunikacyjny autostrady A1- jako główne źródło zanieczyszczeń i hałasu działalność gospodarcza
- linia kolejowa jako źródło zanieczyszczeń i hałasu
- linia energetyczna 110 kV/ 220 kV
- projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 wraz ze strefą redukcyjno-pomiarową

LEGENDA:

- granica obszaru objętego opracowaniem mpzp
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- **01.U,P** oznaczenie identyfikujące teren w liniach rozgraniczających
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Funkcje, przeznaczenie terenu:

- U,P - tereny zabudowy usługowej i przemysłowej
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ograniczonego zagospodarowania

DOM Biuro Urbanistyczne
Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka Jawna
dawniej Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
83-200 Starogard Gdański ul. Kościuszki 34g
tel. 58 562 20 57 e-mail: pprdom@pprdom.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI KOPYTKOWO, GMINA SMĘTOWO GRANICZNE

RYSUNEK PLANU

Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk
uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/92
Opracowanie graficzne: mgr inż. arch. Małgorzata Dziewulska

Data opracowania: LIPIEC 2018 R.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/260/2018

Rady Gminy Smętowo Graniczne

z dnia 14 sierpnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kopytkowo, gmina Smętowo Graniczne

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Smętowo Graniczne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Smętowo Graniczne rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób następujący:

1. Projekt Planu był wyłożony w dniach od 21 maja 2018 r. do 21 czerwca 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy Smętowo Graniczne. W dniu 13 czerwca 2018 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie Planu.

2. Termin składania uwag do projektu Planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) wyznaczono do dnia 06 lipca 2018 r.

3. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodnicząca Rady Gminy
Smętowo Graniczne

Beata Piontek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/260/2018

Rady Gminy Smętowo Graniczne

z dnia 14 sierpnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kopytkowo, gmina Smętowo Graniczne

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 ze zm.)

Rada Gminy Smętowo Graniczne ustala, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kopytkowo **nie wiąże się z koniecznością realizacji** inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy
Smętowo Graniczne

Beata Piontek

Uzasadnienie

1. Wstęp

Plan jest sporządzany na podstawie Uchwały Nr XXX/202/2017 Rady Gminy Smętowo Graniczne z dnia 27 września 2017 r., na wniosek firmy Global sp. z o.o. z Gdyni i stanowić ma zmianę części dotychczas obowiązującego miejscowego planu z 2012 r. (wg Uchwały Nr XI/87/2012 Rady Gminy Smętowo Graniczne z dnia 3 lutego 2012 r. – opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Pom. z 17 lutego 2012 r. poz. 702), w zakresie ustaleń dla terenów oznaczonych w tym planie symbolami 02.U/P i 03.U/P. Zmiana dotyczy określenia przeznaczenia terenów oraz ustalenia dla obszaru nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w celu dopuszczenia funkcji, obiektów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji, parkingów wraz z infrastrukturą towarzyszącą miejscom obsługi podróżnych, w tym także obiektów hotelowych, wypoczynkowych i usługowo-handlowych. Plan dotychczasowy wykluczał lokalizację funkcji *„usług turystycznych, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji”,* co utrudnia, uniemożliwia sytuowanie w obszarze np. usług hotelowych, związanych z projektowanym zespołem parkingów oraz stacją paliwową. Dla obszaru planu wystąpiono o pozwolenie na budowę dla planowanych inwestycji - firma Global sp. z o. o. uzyskała pozwolenie w marcu 2017 r. dla dz. geod. nr 15/4, 15/6, 24/5, 51/11, 57/5 i 35/2 w obrębie geod. Kopytkowo w gminie Smętowo Graniczne dla inwestycji: budowa parkingu dla samochodów ciężarowych wraz z zespołem budynków (stacja paliw, myjnią samochodową dla samochodów ciężarowych, budynek socjalno- usługowy) wraz z układem drogowym, zagospodarowaniem, przebudową i budową zewnętrznej infrastruktury technicznej.

Obszar objęty Planem usytuowany jest w pobliżu węzła autostrady A1, planowane funkcje i przeznaczenie terenów uwarunkowane jest tym sąsiedztwem, zgodne z dyspozycjami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Po uchwaleniu Plan spowoduje w granicach jego opracowania utratę mocy obowiązującej planu dotychczasowego z 2012 r., zgodnie z art. 34 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art. 34. 1. Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1.Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W ustaleniach Planu zachowano dotychczasowe zapisy i ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2012 r. Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Ze względu na charakter obszaru i dopuszczone funkcje, a także położenie poza obszarami chronionymi ze względów przyrodniczych, kulturowych bądź krajobrazowych dopuszczono sporą dowolność w kształtowaniu zabudowy, regulując jedynie wysokość, intensywność zabudowy oraz wielkości pow. biologicznie czynnych, nie ograniczając geometrii dachów.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania Planu została podjęta po dn. 11 września 2015 r. (data wejściu w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu - Dz. U. z 2015 r. poz. 443), w związku z czym nie można w ustaleniach Planu umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust 3 pkt 9 (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Gminy Smętowo Graniczne, podjętej na podstawie ustawy krajobrazowej (zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

2.2.Walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar opracowania nie charakteryzuje się szczególnymi walorami krajobrazowymi. Ustalenia Planu nie określają wymaganej kolorystyki pokryć dachowych czy elewacji, dopuszczają także dowolne formy dachów. Odpowiednie zagospodarowanie i zabudowa, zgodnie z ustaleniami Planu może przyczynić się do poprawy walorów architektonicznych terenu, jednak ostateczny wyraz zależny będzie od konkretnych rozwiązań architektonicznych, zastosowanych standardów jakościowych i materiałów.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Zmiana planu określa wymagania dot. obszaru opracowania w zakresie standardów hałasu, ze względu na sąsiedztwo autostrady i drogi wojewódzkiej nr 231. Plan nakazuje wzbogacenie terenów poprzez wprowadzenie zieleni towarzyszącej.

W granicach opracowania nie przewiduje się docelowo użytkowania rolnego, dla występujących w granicach Planu gruntów rolnych uzyskano wymagane przepisami zgody na zmiany rolnego przeznaczenia w procedurze planistycznej dotychczasowego miejscowego planu z 2012 r.

Całość obszaru Planu jest położona poza granicami ustanowionych bądź planowanych obszarowych form ochrony przyrody.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar opracowania położony jest poza granicami stref ochrony konserwatorskiej, w obszarze opracowania nie występują obiekty ani obszary wpisane do rejestru bądź do ewidencji zabytków, nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Potrzeby osób niepełnosprawnych Plan ustala poprzez wymóg wyznaczenia minimalnej liczby stanowisk parkingowych dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan uwzględnia uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni, w tym jej atrakcyjność dla wprowadzanych nowych funkcji poprzez umożliwienie zabudowy hotelowej i innej związanej z obsługą podróżnych oraz obsługą komunikacji. Ze względu na ustalone przeznaczenia, poszerzenie zakresu dopuszczalnych funkcji, wartość nieruchomości wzrasta. Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z opracowania zmiany planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia Planu.

2.7.Prawo własności

Ustalenia Planu określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu, w tym zgłoszone wnioski.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt Planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Celem Planu jest zmiana uwarunkowań prawnych, w szczególności dot. przeznaczenia terenów dla obszaru zgodne z potrzebami właściciela nieruchomości. Czyni to zadość oczekiwaniom społeczności lokalnej, a umożliwienie sytuowania dodatkowych funkcji poprawia atrakcyjność inwestycyjną terenu i w konsekwencji może przynieść korzyści także Gminie Smętowo Graniczne dzięki wzrostowi podatków lokalnych.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt Planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, analogiczne jak plan dotychczas obowiązujący z 2012 r.. Plan nie ogranicza realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną ochrony środowiska zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne użytkownikom terenów. Ze względu na położenie obszaru w sąsiedztwie istniejących już sieci wodociągowo-kanalizacyjnych nie zakłada się konieczności realizacji zadań infrastrukturalnych gminy, przyszłe inwestycje (przyłącza do sieci zewnętrznych, odcinki sieci niezbędne do włączenia) będą mogły być realizowane przez zainteresowanych inwestorów. Uwzględniono w projekcie wnioski i propozycje

zgłoszone przez gestorów infrastruktury.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Smętowo Graniczne na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej Planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Wniosków osób fizycznych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania Planu nie złożono, pisma z wnioskami złożyły jedynie niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Wójt Gminy ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. Ze względu na fakt, iż Plan stanowi jedynie nieznaczną modyfikację dotychczasowego opracowania, które było poddane strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, na wniosek Wójta Gminy organy ochrony środowiska RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Starogardzie Gdańskim wyraziły zgodę na odstąpienie od przeprowadzania strategicznej oceny.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 maja 2018 r. do 21 czerwca 2018 r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu Planu, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 13 czerwca 2018 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 06 lipca 2018 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń. Uwag do projektu planu nie wniesiono.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt Planu miejscowego w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia są analogiczne jak w planie dotychczasowym z 2012 r.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Wójt Gminy wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeznaczenie terenów obecnie ustalane odpowiada na zgłoszone potrzeby inwestorów, pozwoli na wzbogacenie oferty inwestycyjnej gminy.

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego

Ustalone przeznaczenie terenów jest uzupełnieniem dotychczasowych sposobów zagospodarowania w jego bezpośrednim sąsiedztwie, przy istniejących ciągach komunikacyjnych - drodze wojewódzkiej nr 231. Ze względu na specyfikę ustalonych przeznaczeń tereny objęte planem nie wymagają ze strony Gminy poniesienia nakładów na specjalne dostosowane do funkcji rozwiązania z zakresu transportu publicznego zbiorowego.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

W bieżącej kadencji samorządowej (2014-2018) nie sporządzono opracowań, analiz i ocen, o których mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie podjęto także uchwały Rady Gminy o której mowa w art. 32 ust 2.

Plan objęty niniejszą uchwałą jest wynikiem zgłoszonego wniosku właściciela nieruchomości i zainteresowanego zmianą ustaleń inwestora, a nie wynikiem wyżej wymienionych oceny czy analiz.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Plan miejscowy będący przedmiotem uchwały nie wpłynie negatywnie na budżet gminy, gdyż nie skutkuje koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy (planowane nowe zagospodarowanie i zabudowa będą obsłużone poprzez projektowane przyłącza realizowane bezpośrednio przez inwestorów), Plan nie skutkuje koniecznością wykupu oraz urządzania publicznych dróg, parków, placów itp., uchwalenie Planu nie będzie skutkowało możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej czy też urządzenia dróg gminnych, nie będzie skutkować roszczeniami właścicieli gruntów, wynikającymi z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (odszkodowania, wykupy nieruchomości ze względu na obniżenie wartości lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób).

Uchwalenie zmiany planu może spowodować wpływy z opłaty planistycznej – ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust 4 ustawy (tzw. renta planistyczna) w wysokości 10%. Może to przynieść Gminie potencjalne dochody w sytuacji sprzedaży gruntów przed upływem 5 lat od uchwalenia Planu.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Plan został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.). Wójt Gminy w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,

- wyłożył projekt Planu do publicznego wglądu (w dniach od 21.05.2018r. do 21.06.2018 r.), przeprowadził w dniu 13.06.2018 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami,

- przyjmował uwagi w terminie do dnia 06.07.2018 r., w terminie tym uwag nie wniesiono.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy projekt Planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.