**UCHWAŁA NR XXV/175/2017**
**RADY GMINY SMĘTOWO GRANICZNE**

z dnia 29 marca 2017 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) art. 20 ust.1, art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) oraz w związku z uchwałą Nr XIII/107/2012 Rady Gminy w Smętowie Granicznym z dnia 20 kwietnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smętowo Graniczne,**Rada Gminy Smętowo Graniczne u c h w a l a , co następuje:**

## Rozdział 1.
## Przepisy ogólne

**§ 1.** 1. Stwierdza się iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smętowo, gmina Smętowo Graniczne, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń „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 r.

2. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smętowo Graniczne, gmina Smętowo Graniczne.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **42,09 ha**.

4. Plan zostaje uchwalony w granicach określonych na rysunku planu, tj. na załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 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 rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) rozdział 1 - Przepisy ogólne;
2) rozdział 2 - Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem;
3) rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów;
4) rozdział 4 - Przepisy końcowe.

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

1) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połaci powyżej 15 stopni;
2) **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;
3) **głównej bryle budynku** – rozumie się przez to zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku, nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp.;
4) **kąt nachylenia dachu** - rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać

min.75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; ustalony kąt nachylenia dachu dotyczy głównych połaci i nie odnosi się do dachów nad takimi elementami jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych itp.;

5) **maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne głównej bryły budynków, linie nie dotyczą takich drugorzędnych elementów budynków jak np. wykusze, wiatrołapy, schody zewnętrzne, podjazdy i balkony; linie dotyczą również budowli takich jak: wiaty, reklamy wolnostojące; w przypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy istniejących budynków usytuowanych bliżej niż wyznaczona linia nieprzekraczalna względem dróg, dopuszcza się odstępstwo od wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy po wcześniejszym uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi;

6) **miejscu postojowym** - 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 zastosowany w dalszej części uchwały;

7) **minimalnym procencie powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej procent [%] powierzchni stanowiącej teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie obowiązującego w dniu uchwalenia planu;

8) **obiektach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;

9) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć ściśle określoną linię usytuowania ściany bryły głównej budynku od strony ulic i terenów publicznych – na obowiązującej linii powinno być usytuowane co najmniej 75% szerokości elewacji frontowej, dopuszcza się cofnięcie części garażowej; linia nie dotyczy takich drugorzędnych elementów jak ganek wejściowy, podest wejścia, schody, rampy itp.;

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

11) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące w dniu uchwalania planu, a także przepisy prawa miejscowego takie jak uchwały Sejmiku Województwa czy rozporządzenia Wojewody bądź Marszałka Województwa;

12) **stawce procentowej –** rozumie się przez to wysokość stawki**,** wyrażoną w procentach [%], służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) **strefie ochrony konserwatorskiej** – rozumie się przez to wyznaczony granicami obszar, strefę dla ochrony obiektów lub obszarów zabytkowych – zabytkowego węzła kolejowego i osady kolejowej w Smętowie; w obrębie wyznaczonej strefy plan ustala obowiązujące w niej zasady zagospodarowania i zabudowy, ograniczenia, nakazy i zakazy mające na celu ochronę i zachowanie znajdujących się w obszarze strefy zabytków;

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

15) **uciążliwości dla otoczenia** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;

16) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie zaś wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;

17) **urządzeniach towarzyszących obiektom budowlanym** – rozumie się przez to urządzenia budowlane, o których mowa a art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego

przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];

18) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to wskaźnik liczbowy ustalony dla wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu wyrażający stosunek powierzchni zabudowy (dotyczy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych w granicach terenu) do powierzchni działki;

19) **zabudowie zagrodowej** – rozumie się przez to zespół zabudowy związanej z rodzinnym gospodarstwem rolnym, leśnym, hodowlanym lub ogrodniczym (gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego – osobę fizyczną prowadzącą osobiście gospodarstwo rolne), na który składa się między innymi budynek mieszkalny i budynki gospodarcze oraz inwentarskie typu: obora, stajnia, szklarnia, stajnia, stodoła, garaż, wiata na maszyny rolnicze, budynek gospodarczo - magazynowy związany z prowadzoną produkcją rolniczą, a także niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa budowle rolnicze;

20) **zagospodarowaniu tymczasowym** - 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.

**§ 4.** 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej i graficznej planu.

2. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe. Ustalenia szczegółowe obowiązują wyłącznie dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów.

3. Ustalenia tekstowe planu określają:

1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §5 niniejszej uchwały;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §6 niniejszej uchwały;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §7 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §8 niniejszej uchwały;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §9 niniejszej uchwały;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - §10 niniejszej uchwały;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §11 niniejszej uchwały;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - §12 niniejszej uchwały;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §13 niniejszej uchwały;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §14 niniejszej uchwały;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w §15 niniejszej uchwały;

12) ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów –tzw. karty terenów - §16 niniejszej uchwały.

4. Następujące oznaczenia graficzne występujące na zał. nr 1 - rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) oznaczenie literowe identyfikujące przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających, gdzie:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) R – tereny rolnicze,

d) RM- tereny zabudowy zagrodowej,

e) U – tereny zabudowy usługowej,

f) UK – tereny zabudowy usługowej, usługi kultu religijnego,

g) ZP – tereny zieleni urządzonej,

h) ZE – tereny zieleni nieurządzonej,

i) K – teren infrastruktury technicznej związanej z kanalizacją sanitarną – przepompownia ścieków,

j) KDZ – tereny komunikacji, droga publiczna, zbiorcza,

k) KDL- tereny komunikacji, drogi publiczne, lokalne,

l) KDD- tereny komunikacji, drogi publiczne, dojazdowe,

m) KDW – tereny komunikacji, drogi wewnętrzne,

n) KDX – tereny komunikacji, ciąg pieszo-jezdny, ciąg pieszy,

o) KDP – teren obsługi komunikacji, parking ogólnodostępny **;**

4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) istniejąca zieleń wysoka do ochrony – pojedyncze drzewa, grupy drzew i szpaler drzew;

7) pomnik przyrody;

8) historyczny cmentarz;

9) budynki wpisane do rejestru zabytków;

10) zespół wpisany do rejestru zabytków;

11) granice historycznego zainwestowania- zabudowa zagrodowa, do ochrony;

12) strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu węzła kolejowego i osady kolejowej w Smętowie;

13) strefa ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu;

14) ciąg pieszy wymagany w urządzeniu terenu;

15) projektowany ciąg rowerowy, trasa turystyczna „Szlak Borowiacki”;

16) linia energetyczna napowietrzna SN wraz ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu 14m (po 7 m w obie strony od osi linii);

17) linia energetyczna napowietrzna nn wraz ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu 6m (po 3m w obie strony od osi linii);

18) wymagany, projektowany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej;

19) projektowany szpaler drzew. Pozostałe oznaczenia graficzne stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

5. 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.

6. Plan nie określa granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1-4, 4b, 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w obszarze planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §16 niniejszej uchwały.

8. W związku z uchwaleniem niniejszego planu nalicza się jednorazową opłatę ustaloną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Stawki procentowe dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały w §16.

## Rozdział 2.
## Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

### § 5. Przeznaczenie terenów

1. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu ustala się przeznaczenie terenu, dominującą funkcję, a także w zależności od potrzeb funkcję, przeznaczenie uzupełniające, dodatkowe określone w ustaleniach szczegółowych w **§16.**

2. Ustala się dla poszczególnych rodzajów przeznaczeń następujący zakres dopuszczalnych funkcji, rodzajów zabudowy oraz sposobów użytkowania:

1) **MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, z dopuszczeniem budynków bliźniaczych**,

   a) dopuszcza się obiekty towarzyszące typu garaż wolnostojący lub dobudowany, budynek gospodarczy, wiata, altana; przy czym na jednej działce nie więcej jak dwa budynki towarzyszące, a garaże na maksimum 2 stanowiska,

   b) dopuszcza się usługi wbudowane w budynek mieszkalny, nieuciążliwe i dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem, że nie stanowią one więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

   c) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w szczególności zieleń urządzona, mała architektura,

   d) dopuszcza się sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu lub obszarów sąsiednich;

2) **MN,U - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług**

   a) dopuszcza się obiekty towarzyszące typu garaż wolnostojący lub dobudowany, budynek gospodarczy, wiata, altana; przy czym na jednej działce nie więcej jak dwa budynki towarzyszące, a garaże na maksimum 2 stanowiska,

   b) dopuszcza się usługi wbudowane w budynek mieszkalny, nieuciążliwe i dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej lub usługi w formie oddzielnego budynku bądź dobudowanego do budynku mieszkalnego,

   c) nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami mieszkalną a usługową,

   d) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w szczególności zieleń urządzona, mała architektura,

   e) dopuszcza się sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu lub obszarów sąsiednich;

3) **U – zabudowa usługowa**

   a) dopuszcza się usługi z zakresu usług nieuciążliwych, z zakresu usług publicznych, komercyjnych bądź rzemiosła usługowego, dopuszcza się sytuowanie zieleni towarzyszącej oraz parkingów urządzonych na terenie,

   b) dopuszcza się sytuowanie funkcji mieszkalnej jako towarzyszącej funkcji podstawowej np. w formie wbudowanych lokali mieszkalnych, bądź budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla prowadzącego usługę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

   c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, dobudowane lub wbudowane, służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki, w tym obiekty magazynowe związane z funkcją podstawową,

   d) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w szczególności zieleń urządzona, mała architektura,

   e) dopuszcza się sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu lub obszarów sąsiednich;

4) **UK – zabudowa usługowa z zakresu usług kultury, kultu religijnego, w tym zespół zabytkowy kościoła z plebanią i historycznym cmentarzem**

a) przeznaczenie podstawowe- zabudowa usługowa z zakresu usług kultury i kultu religijnego, dopuszczalne sytuowanie obiektów sakralnych- typu kościół, kaplica, plebania, dom parafialny, dom katechetyczny, dom kultury, świetlica, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, pomocniczymi, zielenią (w szczególności zieleń cmentarza i historyczna zieleń wysoka), miejscami postojowymi dla potrzeb funkcji,

b) dopuszcza się funkcję mieszkalną jako lokalne wbudowane w obiekty usługowe lub samodzielny obiekt mieszkalny dla osób związanych z przeznaczeniem podstawowym,

c) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące rekreacji, wiaty i altany wypoczynkowe, inne obiekty małej architektury,

d) dopuszcza się sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu lub obszarów sąsiednich;

5) **ZP - zieleń urządzona, parkowa, zieleniec, z towarzyszącymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi w formie placu zabaw dla dzieci**

a) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące rekreacji takie jak np. zbiorniki wodne rekreacyjne, wiaty i altany wypoczynkowe, inne obiekty małej architektury,

b) dopuszcza się urządzenia sportowo-rekreacyjne, plac zabaw dla dzieci, boisko, place do gier,

c) dopuszcza się sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie terenu,

d) wyklucza się sytuowanie budynków;

6) **ZE – zieleń nieurządzona**

a) naturalna zieleń, dopuszcza się zbiorniki wodne,

b) dopuszcza się sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

c) wyklucza się sytuowanie budynków;

7) **K – teren infrastruktury związanej z kanalizacją sanitarną**

a) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury – przepompownia ścieków,

b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

- zieleń, mała architektura - ogrodzenie;

8) **KDZ – tereny komunikacji, droga publiczna- droga zbiorcza;**

9) **KDL – tereny komunikacji, drogi publiczne, lokalne;**

10) **KDD – tereny komunikacji, drogi publiczne, dojazdowe;**

11) **KDW – tereny komunikacji, drogi wewnętrzne;**

12) **KDX – tereny komunikacji, ciąg pieszo-jezdny;**

13) **KDP – teren obsługi komunikacji, parking ogólnodostępny:**

a) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji, ogólnodostępny parking, z zielenią towarzyszącą,

b) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych na warunkach zgodnych z ustaleniami szczegółowymi, a także obiektów małej architektury,

c) dopuszczalne sposoby zagospodarowania: lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,

d) wyklucza się sytuowanie budynków;

14) **R – teren rolniczy:**

a) przeznaczenie podstawowe - teren rolniczy bez zabudowy kubaturowej – gruntu orne, łąki i pastwiska, tereny zieleni naturalnej,

b) dopuszcza się uprawy ogrodnicze, warzywne nie będące ogrodami działkowymi; dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych służących funkcji podstawowej lub sąsiedniej zabudowie zagrodowej,

c) wykluczone sytuowanie zabudowy, w tym także związanej z produkcją rolniczą i magazynowaniem płodów rolnych,

d) nie dopuszcza się zalesiania;

15) **RM- tereny zabudowy zagrodowej:**

a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, z dopuszczeniem sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych związanych z prowadzonym gospodarstwem, budynków inwentarskich oraz towarzyszących im budowli rolniczych, przy czym wielkość ewentualnej hodowli – w liczbie nie większej niż niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza, (DJP w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko),

b) dopuszcza się sytuowanie:

- budynków gospodarczych, magazynowych, garaży, wiat, altan związanych z funkcją podstawową,
- obiektów – budynków, budowli i urządzeń związanych z funkcją agroturystyki prowadzonej w gospodarstwach rolnych,
- obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z funkcją podstawową, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania terenu, dróg wewnętrznych,
- dopuszcza się sytuowanie wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej – zajmującej do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego
- zieleni naturalnej i komponowanej, zbiorników wodnych,

c) zakazy i ograniczenia – teren o parametrach dopuszczalnego hałasu jak dla zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami szczególnymi;

3. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych, przepompowni itp.) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi i funkcjonowania terenu.

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Zasady kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych wydzielonych terenów zostały określone w §16 niniejszej Uchwały poprzez zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki, linie zabudowy, parametry.

2. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony:

1) obszar planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego węzła kolejowego i osady kolejowej w Smętowie Granicznym, a częściowo w tej strefie (teren 19.ZP);

2) zespół zabytkowego kościoła z plebania oraz historycznym cmentarzem, wpisany do rejestru zabytków - nr rej. 1671 (dawniej 1191) decyzją z dnia 04.08.1998r., w terenie 13.UK;

3) historyczne zainwestowanie obejmujące zespoły zagrodowe – usytuowane w granicach terenów 1.MN, 6.MN, 5.MN;

4) historyczna zieleń komponowana (aleja) wzdłuż historycznej drogi (ul. Starogardzka – 01.KDZ), zieleń w zabytkowych zespołach (zespół kościoła, plebanii i historycznego cmentarza – w terenie 13.UK);Zasady ochrony w/w obszarów i obiektów określone są w **§ 8** niniejszej Uchwały.

3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru opracowania planu:

1) zachowanie linii zabudowy tzw. maksymalnych nieprzekraczalnych oraz obowiązujących, wyznaczonych na rysunku (załącznik graficzny nr 1- rysunek planu);

2) w obszarze planu nakazuje się utrzymanie i ochronę cech morfologiczno-krajobrazowych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu;

3) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić wskazaną na rysunku lokalizację pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej do ukształtowania (teren 9.MN,U) oraz zieleni w formie szpaleru drzew w liniach rozgraniczających drogi 03.KDL;

4) ustala się nakaz ochrony i uzupełnienia istniejącej zieleni wzdłuż drogi 01.KDZ; postuluje się objęcie ochroną pomnikową tej alei drzew;

5) ustala się zasięg strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu węzła kolejowego i osady kolejowej w Smętowie w granicach wskazanych na rysunku planu, szczegółowe zasady, ograniczenia, zakazy i nakazy w strefie – zgodnie z § 8 ust.3;

6) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących na terenie działek mieszkaniowych (tereny MN), a także w przyległych do nich pasach drogowych, w szczególności w pasie drogi 01.KDZ;

7) plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych;

8) nakaz zachowania w kształtowaniu nowej zabudowy zasad nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej, do regionalnych cech architektury Kociewia:

   a) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej jak 0,5-0,6m npt przy głównym wejściu do budynku,

   b) elewacje z użyciem materiałów takich jak cegła, kamień, drewno, tynk,

   c) pokrycia dachowe – dachówka, w szczególności ceramiczna, gont, dopuszcza się pokrycia z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, dachówki cementowej, kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz,

   d) wyklucza się stosowanie w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów,

   e) dla brył głównych dachy dwuspadowe (dopuszczalne przecinające się dachy dwuspadowe); o nachyleniach połaci dachowych zgodnie z zapisami zawartymi w kartach terenu (§16), chyba że w ustaleniach szczegółowych ustalono inaczej;

9) obiekty małej architektury, w szczególności ogrodzenia należy dostosować materiałowo i kolorystycznie do zabudowy terenów, z którymi są związane oraz do charakteru przestrzeni; maksymalna wysokość: 1,5 m; wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych;

10) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków pod warunkiem spełnienia wymagań określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych zgodnie z **§ 16;** nowa zabudowa uzupełniająca zespół zabudowy, dobudowa, rozbudowa, nadbudowa powinna harmonijnie (np. pod względem kolorystyki, stosowanych materiałów, proporcji, geometrii dachów) wpisywać się w istniejące zagospodarowanie i zabudowę;

11) dla rozbudów, nadbudów i przebudów dopuszcza się zastosowanie indywidualnych form geometrii dachów, w tym zachowanie istniejących; w sytuacjach gdy istniejąca zabudowa przekracza ustalone planem dla danego terenu wskaźniki i parametry dotyczące wysokości, powierzchni zabudowy dopuszcza się ich zwiększenie jednak nie więcej jak o 1m (dot. wysokości), 10% (dot. powierzchni zabudowy);

12) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.

4. Dla działek zabudowanych w dniu wejścia w życie planu:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w jej dotychczasowej formie, gabarytach i lokalizacji, w tym dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połaci dachu;

2) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy;

3) dla rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania na nowe funkcje powodujące zmiany gabarytów lub formy zabudowy, obowiązują ustalenia dla danego terenu, przy czym dopuszcza się:

   a) zwiększenie ustalonych wskaźników powierzchni zabudowy maksymalnie o 5%,

   b) harmonijne dostosowanie geometrii dachu do stanu istniejącego – indywidualnie dla danego obiektu.

**§ . 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Obszar planu położony jest poza granicami ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody.

2. W granicach planu usytuowany jest pomnik przyrody- drzewo, lipa drobnolistna, oznaczona nr 715 wg rej. Regionalnego Konserwatora Przyrody woj. pomorskiego, obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody. Lokalizacja pomnika została wskazana na rysunku planu.

3. Istniejąca zieleń wysoka stanowiąca wartościowy drzewostan w postaci grupy drzew, pojedynczych okazów drzew lub ciągu, szpaleru drzew – zadrzewienia wzdłuż dróg, w szczególności zieleń wskazana na rysunku planu, podlega ochronie w całym obszarze planu. Usunięcie drzewostanu wyłącznie z zachowaniem wymagań przepisów ustawy o ochronie przyrody, dopuszcza się cięcia sanitarne.

4. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

5. Przy realizacji inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary terenów budów.

6. W obszarze planu ustala się:

1) wyklucza się w obszarze planu lokalizację inwestycji, które wpływają degradująco na stan powietrza, wody i gleby, walory krajobrazowe;

2) nakaz uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu zieleni urządzonej co najmniej zgodnie z minimalnym wskaźnikiem podanym w **16;** w nowych nasadzeniach wskazane zastosowanie gatunków roślin adekwatnych siedliskowo i geograficznie;

3) dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy szczegółowe, zgodnie z obowiązującym systemem prawa; ustala się że tereny MN należy traktować jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a teren MN,U jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny ZP jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, RM- jak tereny zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów szczególnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

4) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzania wjazdów i miejsc postojowych.

7. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej (tereny mieszkaniowe) ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym lub zastosowanie sztucznych ekranów akustycznych z możliwością obsadzenia ich zielenią.

8. 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.

9. W obszarze planu przy wdrażaniu jego ustaleń należy zapewnić uwzględnienie obowiązujących przepisów prawa dotyczących ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną oraz przepisów ustawy o ochronie zwierząt.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W granicach planu nie występują strefy ochrony archeologicznej.

2. W sąsiedztwie granic planu oraz w części obszaru planu (teren 19.ZP) znajduje się w strefa ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy węzła kolejowego i osady kolejowej w Smętowie. Granice strefy pokazano na rysunku planu. W terenie 19.ZP ustala się zakaz sytuowania budynków, reklam wolnostojących, ogrodzeń, a także urządzeń infrastruktury technicznej naziemnych o znacznych wysokościach, takich jak maszty, wieże.

3. Ustala się strefę ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu zabudowy o którym mowa w ust 2, granice strefy pokazano na rysunku planu. W granicach strefy ochrony ekspozycji ustala się:

1) ograniczenie wysokości zabudowy do 6,5 m npt;

2) wyklucza się lokalizację reklam wielkoformatowych, wysokich zadrzewień, sytuowanie obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności z zakresu łączności publicznej, zakłócających widok zespołu zabudowy;

3) nakazuje się docelowe skablowanie odcinka istniejącej napowietrznej linii energetycznej SN.

4. W granicach planu, znajduje się zabytkowy kościół z plebanią, wpisany do rejestru zabytków nr rej. 1671 (dawniej 1191), decyzją z dnia 04.08.1998r. W zespole kościoła i plebanii znajduje się także nieczynny historyczny cmentarz, pokazany na rysunku planu. Granica wpisu zespołu pokazana została na rysunku planu.

5. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków.

6. W granicach wpisu zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wszelkie działania (w tym: prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku, prowadzenie konserwatorskich badań zabytku, prowadzenie badań architektonicznych zabytku, prowadzenie badań archeologicznych, przemieszczanie zabytku nieruchomego, dokonywanie podziału zabytku nieruchomego, zmiana korzystania z zabytku lub jego przeznaczenia, umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam, napisów, podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku) w obrębie obiektów objętych ochroną konserwatorską prowadzone mogą być wyłącznie na podstawie pozwolenia i pod nadzorem wojewódzkiego konserwatora zabytków.

7. Ustala się ochronę wskazanych na rysunku planu elementów historycznego zainwestowania, które stanowią – zespoły zagrodowe, pojedyncze budynki w zagrodach oraz historyczna zieleń (pozostałości alei wzdłuż drogi 01.KDZ, zieleń wysoka w zespole kościoła, w tym w szczególności historycznego cmentarza – w terenie 13.UK). Szczegółowe zasady wg ustaleń dla poszczególnych terenów – w §16.

8. Dla wskazanych planem do ochrony zespołów zabudowy zagrodowej w terenach 1.MN, 5.MN, 6.MN ustala się:

1) nakaz ochrony zachowanych cech zabytkowej zabudowy w zakresie historycznych cech, takich jak: tradycyjny układ zabudowy w zagrodzie, bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów itd.), kolorystyka, stosowane materiały budowlane;

2) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, remonty, przystosowanie do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych pod warunkiem iż nie spowodują degradacji;

3) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, pokrycia dachu itd.).

9. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

**§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. W granicach planu Na terenie planu występują przestrzenie publiczne takie jak ogólnodostępne drogi publiczne i ciągi pieszo-rowerowe, ogólnodostępny parking 25.KDP, tereny zieleni publicznej 19.ZP, 20.ZP, 21.ZP oraz teren usług kultu religijnego 13.UK. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;

2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zieleń;

3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: wyklucza się, chyba że w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu ustalono inaczej;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, przy czym w pasach drogowych dróg publicznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

5) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenia ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, uzgodnione z właściwym zarządcą drogi.

3. Wyklucza się lokalizację reklam świetlnych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m. inn. typu LED.

**§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

1. W granicach planu nie występują tereny górnicze ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, bądź zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

2. Na potrzeby funkcji ustalonych planem przeznacza się grunty rolne położone w granicach opracowania, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 24.R oraz 23.RM i 22.RM. Na cele nierolnicze przeznacza się łącznie grunty o pow. 28,06 ha, w tym:

1) 6,7956 ha gruntów klas III, dla których uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr GZ.tr 057-602-794/13 z 31 grudnia 2014 r.;

2) 0,2171 ha gruntów rolnych klas II-III dla których uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr GZ.tr 057-602-63/15 z 24 marca 2015 r.;

3) 3,1539 ha gruntów rolnych klas II-III dla których uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr GZ.tr 602-269/16 z 08 sierpnia 2016 r. ;

4) pozostałe grunty rolne to grunty zmieniające przeznaczenie wprost poprzez uchwalenie planu (grunty klas: IV, V, VI) lub dla których uzyskano zgody we wcześniejszych procedurach planistycznych, w tym w części zabudowane.

3. Dla budynków stanowiących zabytki oraz zespołów zabudowy zabytkowej obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 11. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości**

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się łączenie działek, a także scalania i podziały nieruchomości, przy czym nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane pod warunkiem zgodności z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w kartach terenu zawartych w §16.

3. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, wskazane w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości działek obowiązują dla nowych (realizowanych po uchwaleniu planu) podziałów. 4. Parametry nowowydzielanych działek w terenach, dla których plan dopuszcza podziały wg ustaleń szczegółowych zawartych w §16.

4. Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych z poszczególnych terenów poza wyznaczonymi i wskazanymi na rysunku planu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu zakazują tego typu wydzieleń. Szerokość nowowydzielanej drogi wewnętrznej wg wymagań przepisów techniczno-budowlanych.

5. W zakresie podziałów geodezyjnych ustala się:

1) zakaz wydzielania jako odrębnych działek budowlanych terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;

2) zakaz wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

3) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej z terenów o ustalonym przeznaczeniu, funkcji innej niż dla infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dojazdu, przy czym dopuszcza się dojazd poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności dojazdu;

4) dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych, zgodnych potrzebami technologicznymi;

5) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie wszystkich fragmentów terenu powstałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu.

6. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:

1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych;

2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych;

4) dopuszcza się korekty / odchylenia do 5% ustalonej planem minimalnej normy powierzchniowej nowowydzielanej działki, uzasadnione warunkami lokalizacji np. względami przyrodniczymi, ukształtowaniem terenu itp.

**§ 12. 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 (§ **16)** 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 lub z zakresu elektroenergetyki;

3) ustalenia dotyczące linii zabudowy (maksymalna nieprzekraczalna oraz obowiązująca) obowiązują dla budynków i nośników reklamowych, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej.

2. W granicach opracowania planu znajdują się oznaczone na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia oraz niskiego napięcia. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w pasach o szerokościach po 7,0m (dla linii SN), 3m (dla linii nn) na każdą stronę od osi linii średniego napięcia. Zasięgi stref ograniczeń pokazano na rysunku planu. W strefie ograniczeń wysokość zagospodarowania (obiektów) i usytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz możliwości sadzenia roślinności wysokiej należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci elektroenergetycznej.

3. Obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie nieczynnej linii kolejowej (Nr 218 Prabuty – Szlachta) oraz w bliskim sąsiedztwie linii kolejowej magistralnej Nr 131 Tczew – Laskowice Pomorskie – Tarnowskie Góry – Gliwice – Pszczyna (oznaczenie międzynarodowe CE65, linia znaczenia państwowego). W sąsiedztwie terenu kolejowego występuje strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, w której obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym.

**§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Na obszarze opracowania planu, system komunikacji tworzą tereny o następującej klasyfikacji, oznaczone na rysunku planu:

1) 01.KDZ - droga publiczna klasy Z – zbiorcza;

2) 02.KDL – 03.KDL - droga publiczna klasy L – lokalna;

3) 04.KDD –09.KDD - droga publiczna klasy D – dojazdowa;

4) pozostałe drogi – drogi wewnętrzne KDW, ciągi pieszo-jezdne lub ciągi piesze KDX.

2. Dopuszcza się w terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych nie ustanowiono zakazu wydzielania dróg, wydzielenie dojazdów o minimalnej szerokości 8m, gdzie na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowej drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami warunków technicznych, przy czym zalecane wymiary to 12,5m na 12,5m, a przy drogach pożarowych 20m x 20m. W przypadku powiązania projektowanych dojazdów z drogami publicznymi, jej wydzielenie można przeprowadzić wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą drogi publicznej.

3. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

1) lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, w tym zatok autobusowych w drodze 01.KDZ, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;

2) lokalizację chodników;

3) lokalizację ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;

4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi;

5) lokalizację miejsc postojowych;

6) zieleń;

7) małą architekturę.

4. Na poszczególnych terenach, w zależności od przeznaczenia, o ile w ustaleniach szczegółowych w § 16 nie ustalono inaczej, należy zapewnić miejsca postojowe w ilościach minimum:

1) 2 m.p./1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;

2) 1m.p./1 pokój gościnny/hotelowy w obiektach hotelowych, pensjonatowych, innych turystycznych z miejscami noclegowymi;

3) 1m.p./4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych;

4) 1 m. p./ 5 osób zatrudnionych w obiektach usługowych typu biura i urzędy;

5) 1m.p./50m2 powierzchni użytkowej innych niż wymienione w pkt 2, 3 i 4 usług (nie wliczając pow. pomocniczej, nie mniej jak 1 m.p. na 1 lokal usługowy, przy czym dla pow. użytkowej mniejszej jak 30m2 dopuszcza się nie wyznaczanie miejsc postojowych);

5. Dla sieci dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych zaleca się, aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego.

6. Przez obszar planu w liniach rozgraniczenia drogi 01.KDZ biegnie trasa projektowanej ścieżki rowerowej Szlaku Borowieckiego, lokalizacja trasy pokazana została na rysunku planu - dopuszcza się sytuowanie ciągu pieszo-rowerowego po południowej stronie pasa drogowego.

7. Dopuszcza się ruch rowerowy na drogach publicznych i wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz o ile szerokość pasa drogowego to umożliwia, wydzielenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

**§ 14. 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 sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:

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

   b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych a maksymalnymi 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 i innych terenów komunikacyjnych;

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;

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

3. Obszar planu położony jest w całości w granicach obszaru aglomeracji ściekowej wyznaczonej na podstawie ustawy prawo wodne, z oczyszczalnią w Kopytkowie. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

1) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych do gruntu i wód powierzchniowych;

2) obowiązuje docelowe pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków w Kopytkowie poprzez system kanalizacji sanitarnej;

3) 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 w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych; 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;

4) nie dopuszcza się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

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, placów, parkingów po uprzednim podczyszczeniu do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla terenów dróg utwardzonych, placów i parkingów - 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;

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

5) 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 przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu 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 - systemy indywidualne z zastosowaniem źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska.

7. Zasady zaopatrzenia w gaz - możliwość gazyfikacji na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej z sieci gazociągowej zgodnie z warunkami gestora sieci lub z indywidualnych źródeł.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

1) tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;

2) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych jest możliwa w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych, a także w pozostałych terenach, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;

3) inwestycje z zakresu łączności publicznej są dopuszczalne w obszarze planu, o ile nie jest to sprzeczne z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie narusza ustanowionych planem zakazów lub ograniczeń;

4) dopuszcza się lokalizacje stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w terenach zabudowy usługowej (U) lub mieszkaniowo-usługowej (MN,U), dla których ustalenia szczegółowe nie zawierają zakazu ich sytuowania;

5) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się sytuowanie inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;

6) dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten telefonii komórkowej, przy zachowaniu następujących warunków:

a) nie dopuszcza się sytuowania urządzeń na budynkach i budowlach wpisanych do rejestru zabytków oraz o wysokich wartościach kulturowych, chronionych ustaleniami planu, oznaczonych na rysunku planu, chyba że urządzenia te zostaną osłonięte elementami elewacji takimi jak np. gzymsy, pilastry i podobne w taki sposób, że pozostaną niewidoczne z zewnątrz, a także pod warunkiem uzgodnienia ich sytuowania na obiektach zabytkowych z wojewódzkim konserwatorem zabytków,

b) sytuowanie stacji bazowych w obszarach chronionych ze względu na zabytki, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego jest wykluczone;

7) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości w poszczególnych terenach podane w §16 planu nie dotyczą wysokości obiektów i urządzeń związanych z łącznością publiczną.

9. Gospodarowanie odpadami stałymi:

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

2) odpady należy zagospodarować, w tym gromadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;

3) na działkach budowlanych należy przewidzieć odpowiednie, zgodnie z przepisami odrębnymi miejsca gromadzenia odpadów.

**§ 15. 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. Dla terenów 1.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 10.MN,U do czasu docelowego zagospodarowania jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wykorzystywanie terenu oraz użytkowanie istniejących obiektów dla zabudowy zagrodowej.

3. W obrębie istniejących siedlisk w terenach, o których mowa w ust.2 :

1) dopuszcza się w okresie tymczasowym sytuowanie obiektów budowlanych związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, w tym budowli rolniczych; budowle te nie mogą powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych jednorodzinnych ani dla docelowego zagospodarowania jako terenu mieszkaniowego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego, zgodnie z ustaleniami planu; obiekty kolizyjne należy po okresie tymczasowym zlikwidować/ wyłączyć z użytkowania;

2) nie dopuszcza się sytuowania nowych budynków inwentarskich.

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

5. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w terenach dla których w ustaleniach szczegółowych nie ustanowiono zakazu ich sytuowania;

2) na terenach komunikacyjnych (ulicach, drogach, ciągach pieszo-jezdnych) po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych, z wyłączeniem miejsc gdzie kierujący pojazdami muszą podejmować decyzje tj. w odl. 50m od skrzyżowań lub przejść dla pieszych.

6. Dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi 01.KDZ ustala się: budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi należy sytuować w odległościach zapewniających dopuszczalne poziomy hałasu i wibracji określone w przepisach o ochronie środowiska; jeżeli nie jest możliwe zapewnienie odpowiedniej wymaganej odległości nakaz stosowania rozwiązań technicznych (ściany i stolarka o odpowiedniej izolacyjności akustycznej) oraz zieleni izolacyjnej.

## Rozdział 3.
## Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów

### § 16. Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów - Karty terenów

1. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.MN o pow. 0,46 ha,**

1) **Przeznaczenie terenu**: 6.MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

a) zakres dopuszczeń zgodnie z §5 ust. 2 pkt 1,

b) wyklucza się lokalizację nowych budynków hodowlanych, inwentarskich związanych z roślinną lub zwierzęcą produkcją rolną,

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) formy zabudowy: wolnostojąca,

b) linie zabudowy:

- dla 6.MN -maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi 09.KDD, 11m od terenu 01.KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązującej linii zabudowy – nie ustala się,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30,

d) intensywność zabudowy: minimum 0,15, maksimum 0,60;

e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 50%;

f) liczba kondygnacji:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków gospodarczych, garaży: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 6,5m,
- dla budynków gospodarczych: nie więcej niż 5,0 m,
- dla budynków garażowych: nie więcej niż 5,0m,

h) poziom posadzki parteru: nie wyżej niż 0,3m npt,

i) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: nie większa niż 15m,

j) kolorystyka elewacji: dowolna, zalecane jasne kolory, niejaskrawe,

k) parametry dachu:

- kształt dachu: dachy dwuspadowe (dopuszcza się dachy dwuspadowe przecinające się przy złożonym rzucie budynku) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
- kąt nachylenia połaci głównych: 35 -45stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie,
- kolor dachu: czerwienie, brązy, czernie i szarości,
- dopuszcza się okna połaciowe, w lukarnach, w facjatach,

l) kierunek głównej kalenicy w stosunku do pasa drogowego: dowolny, zaleca się równolegle lub prostopadłe ustawienie względem frontu działki,

m) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:

- wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki,

- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy, o ile spełniają warunki określone w przepisach odrębnych dot. warunków techniczno-budowlanych (dot. parametrów długości, wysokości);

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 1000m²,

b) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 26m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych;

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**:

a) w terenie 6.MN – pokazany na rysunku planu zespół zabudowy zagrodowej do ochrony, obowiązują ustalenia zwarte w §8 ust. 8 uchwały,

b) teren 6.MN położony granicach strefy ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust.3 uchwały;

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 § 12 uchwały, w szczególności dotyczące zagospodarowania w strefach ograniczeń wokół istniejących linii napowietrznych energetycznych;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu:

- 6.MN - z dróg 09.KDD, dojazd z drogi 01.KDZ wyłącznie poprzez istniejące zjazdy, z wykluczeniem sytuowania nowych zjazdów z tej drogi,

b) jeżeli działka graniczy z dwoma pasami drogowymi o różnej klasie wskazane jest realizowanie obsługi komunikacyjnej od drogi o niższej klasie,

c) wyklucza się obsługę komunikacyjną w formie nowych zjazdów z drogi 01.KDZ,

d) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźnika nie mniej jak 2 miejsca / 1 lokal mieszkalny;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** 30%.

2. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN o pow. 1,16 ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

a) zakres dopuszczeń zgodnie z §5 ust. 2 pkt 1,

b) wyklucza się lokalizację nowych budynków hodowlanych, inwentarskich związanych z roślinną lub zwierzęcą produkcją rolną;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) formy zabudowy: wolnostojąca,

b) linie zabudowy:

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości nie mniej niż 7m od linii rozgraniczających drogi 03.KDL i nie mniej jak 8m od drogi 01.KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- obowiązująca linia zabudowy – nie ustala się

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,25,

d) intensywność zabudowy: minimum 0,15, maksimum 0,75;

e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 50%;

f) liczba kondygnacji:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków gospodarczych, garaży: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0m,
- dla budynków gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,
- dla budynków garażowych: nie więcej niż 5,0 m,

h) poziom posadzki parteru: nie wyżej niż 0,6m npt,

i) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: nie większa niż 15m,

j) kolorystyka elewacji: dowolna, zalecane jasne kolory, niejaskrawe ,

k) parametry dachu:

- kształt dachu: dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe (dopuszcza się dachy dwuspadowe przecinające się przy złożonym rzucie budynku) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, przy czym dla budynków gospodarczych, garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu do 25 stopni,
- kąt nachylenia połaci głównych: 35 -45stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie,
- kolor dachu: czerwienie, brązy, czernie i szarości,
- dopuszcza się okna połaciowe, w lukarnach, facjatach,

l) kierunek głównej kalenicy w stosunku do pasa drogowego: zalecane równoległe ustawienie względem frontu działki,

m) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:

- wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki,
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy, o ile spełniają warunki określone w przepisach odrębnych dot. warunków techniczno-budowlanych (dot. parametrów długości, wysokości);

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 800m$^2$,

b) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 26m,

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

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych;

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**: wskazana na rysunku planu zabudowa – dawna zagrodowa, do ochrony, obowiązują zasady zwarte w §8 ust. 8 uchwały;

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 § 12 uchwały, w szczególności dotyczące zagospodarowania w strefach ograniczeń wokół istniejących linii napowietrznych energetycznych;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu: z dróg 03.KDL, 06.KDD, 010.KDW, przy czym jeżeli działka graniczy z dwoma pasami drogowymi o różnej klasie wskazane jest realizowanie obsługi komunikacyjnej od drogi o niższej klasie,

b) dopuszcza się istniejące zjazdy z drogi 01.KDZ, wyklucza się nowe zjazdy z tej drogi,

c) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźnika nie mniej jak 2 miejsca / 1 lokal mieszkalny;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** 10% [wg dawnego planu ogólnego teren przeznaczony dla zab. mieszkaniowej jednorodzinnej]

3. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MN o pow. 3,39 ha, 3.MN o pow. 1,74 haa**

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

a) zakres dopuszczeń zgodnie z §5 ust. 2 pkt 1,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy,

c) wyklucza się lokalizację nowych budynków hodowlanych, inwentarskich związanych z roślinną lub zwierzęcą produkcją rolną;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) formy zabudowy: wolnostojąca,

b) linie zabudowy:

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- obowiązująca linia zabudowy – nie ustala się,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40,

d) intensywność zabudowy: minimum 0,15, maksimum 1,20;

e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 30%;

f) liczba kondygnacji:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- dla budynków gospodarczych, garaży: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0 m,

- dla budynków gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,

- dla budynków garażowych: nie więcej niż 5,0 m,

h) poziom posadzki parteru: nie wyżej niż 0,6m npt,

i) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna,

j) kolorystyka elewacji: dowolna, zalecane jasne kolory, niejaskrawe,

k) parametry dachu:

- kształt dachu: dachy dwuspadowe (dopuszcza się dachy dwuspadowe przecinające się przy złożonym rzucie budynku) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się pozostawienie dachów dotychczasowych, dla budynków gospodarczych, garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu do 25 stopni,
- kąt nachylenia połaci głównych: 35 -45 stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie,
- kolor dachu: czerwienie, brązy, czernie i szarości,
- dopuszcza się okna połaciowe, w lukarnach, w facjatach,

l) kierunek głównej kalenicy w stosunku do pasa drogowego: dowolny, zaleca się równolegle lub prostopadłe ustawienie względem frontu działki,

m) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 600m$^2$,

b) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 20m,

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

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych;

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 § 12 uchwały, w szczególności dotyczące zagospodarowania w strefach ograniczeń wokół istniejących linii napowietrznych energetycznych;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu:

- 2.MN - z dróg 04.KDD, 05.KDD, 011.KDW, 014.KDX lub z nowowydzielonych z terenu dróg wewnętrznych,
- 3.MN – z dróg 014.KDX, 03.KDL,

b) jeżeli działka graniczy z dwoma pasami drogowymi o różnej klasie wskazane jest realizowanie obsługi komunikacyjnej od drogi o niższej klasie,

c) dla terenu 2.MN dopuszcza się istniejące zjazdy z drogi 01.KDZ, nowe zjazdy z drogi 01.KDZ wyłącznie w sytuacjach gdy nie ma innej możliwości zapewnienia dojazdu,

d) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźnika nie mniej jak 2 miejsca / 1 lokal mieszkalny;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** 10% [wg dawnego planu ogólnego teren przeznaczony dla zab. mieszkaniowej jednorodzinnej].

4. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.MN o pow. 0,27 ha, 5.MN o pow. 0,47 ha,**

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem tymczasowego użytkowania terenu 5.MN jako terenu zabudowy zagrodowej,

a) zakres dopuszczeń zgodnie z §5 ust. 2 pkt 1,

b) dopuszcza się w okresie tymczasowym istniejącą zabudowę zagrodową, dopuszcza się jej remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, w tym lokalizacje budowli rolniczych- zgodnie z §15 ust. 2 i 3;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) formy zabudowy: wolnostojąca,

b) linie zabudowy:

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym dla 4.MN w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi 013.KDW, 15m od drogi 01.KDZ, dla terenu 5.MN -od drogi 09.KDD, 01.KDZ zgodnie z rysunkiem planu,

- obowiązująca linia zabudowy – nie ustala się

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,35,

d) intensywność zabudowy: minimum 0,10, maksimum 0,7;

e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 50%;

f) liczba kondygnacji:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- dla budynków gospodarczych, garaży: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0 m,

- dla budynków gospodarczych: nie więcej niż 6,5 m,

- dla budynków garażowych: nie więcej niż 5,0 m,

h) poziom posadzki parteru: nie wyżej niż 0,6m npt,

i) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna,

j) kolorystyka elewacji: dowolna, zalecane jasne kolory, niejaskrawe,

k) parametry dachu:

- kształt dachu: dachy dwuspadowe (dopuszcza się dachy dwuspadowe przecinające się przy złożonym rzucie budynku) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, przy czym dopuszcza się dla zabudowy istniejącej zachowanie obecnego kształtu dachu oraz dla zabudowy gospodarczej, garaży dachy o nachyleniu połaci do 25stopni,

- kąt nachylenia połaci głównych: 35 -45stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie,

- kolor dachu: czerwienie, brązy, czernie i szarości,

- dopuszcza się okna połaciowe, w lukarnach, w facjatach.

l) kierunek głównej kalenicy w stosunku do pasa drogowego: dowolny, zaleca się równolegle lub prostopadłe ustawienie względem frontu działki,

m) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 800m$^2$,

b) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 26m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny, zalecany prostopadły;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych;

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**: wskazana na rysunku planu w terenie 5.MN zabudowa zagrodowa do ochrony, obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 8 uchwały;

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 § 12 uchwały, w szczególności dla terenów 4.MN i 5.MN dotyczące zagospodarowania w strefach ograniczeń wokół istniejących linii napowietrznych energetycznych;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu: z dróg

- dla 5.MN z drogi 09.KDD oraz istniejące z drogi 01.KDZ

- dla 4.MN z drogi 09.KDL, 013.KDW lub z nowowydzielanych z terenu dróg wewnętrznych, a także istniejące zjazdy z drogi 01.KDZ

b) działka graniczy z dwoma pasami drogowymi o różnej klasie wskazane jest realizowanie obsługi komunikacyjnej od drogi o niższej klasie,

c) wyklucza się obsługę komunikacyjną nowe zabudowy z drogi 01.KDZ, wykluczenie nie dotyczy istniejących zjazdów,

d) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźnika nie mniej jak 2 miejsca / 1 lokal mieszkalny;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** 20%.

5. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22.RM o pow. 0,91 ha, 23.RM o pow. 0,09 ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zabudowy zagrodowej;

a) zakres dopuszczeń i wykluczeń zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 14;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) formy zabudowy: wolnostojąca,

b) linie zabudowy:

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 22.RM zgodnie z rysunkiem planu w odl. 15 m od linii rozgraniczenia drogi 01.KDZ, dla terenu 23.RM- zgodnie z przepisami ustawy o drogach,

- obowiązująca linia zabudowy – nie ustala się,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40,

d) intensywność zabudowy: minimum nie ustala się, maksimum 0,6;

e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 60%;

f) liczba kondygnacji:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków gospodarczych, hodowlanych, garaży: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 6,5m,
- dla budynków gospodarczych: nie więcej niż 5,0m,
- dla budynków garażowych, wiat, altan: nie więcej niż 5,0m,

h) poziom posadzki parteru: nie wyżej niż 0,3m npt,

i) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna, nie większa niż 15m,

j) kolorystyka elewacji: dowolna, zalecane jasne kolory, niejaskrawe,

k) parametry dachu:

- kształt dachu: dla budynków mieszkalnych, gospodarczych dachy dwuspadowe (dopuszcza się dachy dwuspadowe przecinające się przy złożonym rzucie budynku) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, przy czym dla zabudowy istniejącej dopuszcza się pozostawienie dotychczasowego kształtu dachu; dla innych budynków dach dowolny,
- kąt nachylenia połaci głównych: dla budynków mieszkalnych, gospodarczych 35 -45stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie, przy czym dla zabudowy istniejącej dopuszcza się pozostawienie dotychczasowego nachylenia dachu; dla innych budynków - dowolny,
- kolor dachu: czerwienie, brązy, czernie i szarości,
- dopuszcza się okna połaciowe, w lukarnach,

l) kierunek głównej kalenicy w stosunku do pasa drogowego: dowolny, zaleca się równolegle lub prostopadłe ustawienie względem frontu działki,

m) 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:**

a) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 1400m²,

b) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 23m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny, zalecany zbliżony do kąta prostego;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;

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 § 12 uchwały;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu: dla 22.RM z drogi 013.KDW, nowowydzielonych dróg wewnętrznych, a dla 23.RM z drogi 02.KDL,

b) wyklucza się obsługę komunikacyjną terenu 22.RM z drogi 01.KDZ, przy czym dopuszcza się jedynie istniejące zjazdy,

c) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźnika nie mniej jak 2 miejsca / 1 lokal mieszkalny, a dla usług zgodnie ze wskaźnikami wg §13 ust. 4;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** ustalenie stawki nie ma zastosowania, teren nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia.

6. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12.MN,U o pow. 0,69 ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;

a) zakres dopuszczeń zgodnie z § 5 ust. 2,

b) wyklucza się usługi uciążliwe i nie dające się pogodzić z charakterem sąsiedztwa mieszkaniowego jednorodzinnego;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) formy zabudowy: wolnostojąca,

b) linie zabudowy:

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi 02.KDL, 11m od 01.KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,

- obowiązująca linia zabudowy – nie ustala się,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,25,

d) intensywność zabudowy: minimum 0,10, maksimum 0,6;

e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 60%;

f) liczba kondygnacji:

- dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- dla budynków gospodarczych, garaży, usługowych : nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 6,5m,

- dla budynków gospodarczych: nie więcej niż 5,0m,

- dla budynków garażowych, altan, wiat: nie więcej niż 5,0m,

h) poziom posadzki parteru: nie wyżej niż 0,3m npt,

i) szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 15m,

j) kolorystyka elewacji: dowolna, zalecane jasne kolory, niejaskrawe,

k) parametry dachu:

- kształt dachu: dachy dwuspadowe (dopuszcza się dachy dwuspadowe przecinające się przy złożonym rzucie budynku) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, przy czym dla zabudowy istniejącej dopuszcza się pozostawienie dotychczasowego kształtu dachu,

- kąt nachylenia połaci głównych: 35 -45stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie, przy czym dla zabudowy istniejącej dopuszcza się pozostawienie dotychczasowego nachylenia dachu,

- kolor dachu: czerwienie, brązy, czernie i szarości,

- dopuszcza się okna połaciowe, w lukarnach,

l) kierunek głównej kalenicy w stosunku do pasa drogowego: dowolny, zaleca się równolegle lub prostopadłe ustawienie względem frontu działki,

m) 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:**

a) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 1400m²,

b) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 23m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny, zalecany zbliżony do kąta prostego;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;

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**: teren położony w całości w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu zabudowy węzła kolejowego i osady kolejowej w Smętowie, obowiązują zasady zawarte w §8 ust. 3 uchwały;

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 § 12 uchwały;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu: z drogi 02.KDL, z zastrzeżeniem lit b,

b) wyklucza się obsługę komunikacyjną z drogi 01.KDZ, przy czym dopuszcza się jedynie istniejące zjazdy,

c) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźnika nie mniej jak 2 miejsca / 1 lokal mieszkalny, a dla usług zgodnie ze wskaźnikami wg §13 ust. 4;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** 30%.

7. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.MN,U o pow. 0,47 ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

a) zakres dopuszczeń zgodnie z §5 ust. 2 pkt 2,

b) dopuszcza się w okresie tymczasowym istniejącą zabudowę zagrodową, dopuszcza się jej remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, w tym lokalizacje budowli rolniczych- zgodnie z §15 ust. 2 i 3;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) formy zabudowy: wolnostojąca,

b) linie zabudowy:

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w tym w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi 013.KDW, 15m od drogi 01.KDZ,

- obowiązująca linia zabudowy – nie ustala się

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,25,

d) intensywność zabudowy: minimum 0,10, maksimum 0,75;

e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 50%;

f) liczba kondygnacji:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- dla budynków gospodarczych, garaży: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 10,0m,

- dla budynków gospodarczych: nie więcej niż 6,0m,

- dla budynków garażowych: nie więcej niż 5,0m,

h) poziom posadzki parteru: nie wyżej niż 0,6m npt,

i) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna,

j) kolorystyka elewacji: dowolna, zalecane jasne kolory, niejaskrawe,

k) parametry dachu:

- kształt dachu: dachy dwuspadowe (dopuszcza się dachy dwuspadowe przecinające się przy złożonym rzucie budynku) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, przy czym dopuszcza się dla zabudowy istniejącej zachowanie obecnego kształtu dachu oraz dla zabudowy gospodarczej, garaży dachy o nachyleniu do 25stopni,

- kąt nachylenia połaci głównych: 35 -45 stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie,

- kolor dachu: czerwienie, brązy, czernie i szarości,

- dopuszcza się okna połaciowe, w lukarnach, w facjatach.

l) kierunek głównej kalenicy w stosunku do pasa drogowego: dowolny, zaleca się równolegle lub prostopadłe ustawienie względem frontu działki,

m) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 800m²,

b) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 26m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny, zalecany prostopadły;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych;

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**: obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 8 uchwały;

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 § 12 uchwały, w szczególności dotyczące zagospodarowania w strefach ograniczeń wokół istniejących linii napowietrznych energetycznych;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu: z dróg

- z drogi 013.KDW lub z nowowydzielanych z terenu dojazdów, a także istniejące zjazdy z drogi 01.KDZ

b) działka graniczy z dwoma pasami drogowymi o różnej klasie wskazane jest realizowanie obsługi komunikacyjnej od drogi o niższej klasie,

c) wyklucza się obsługę komunikacyjną nowe zabudowy z drogi 01.KDZ, wykluczenie nie dotyczy istniejących zjazdów,

d) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźnika nie mniej jak 2 miejsca / 1 lokal mieszkalny, dla usług wg ustaleń ogólnych planu;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** 20%.

8. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17.U o pow. 0,71ha, 16.U o pow. 0,60ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zabudowy usługowej;

a) zakres dopuszczeń wg §5 ust 2 pkt 3,

b) wyklucza się usługi uciążliwe, a także sytuowanie na działce wyłącznie funkcji mieszkaniowej;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) formy zabudowy: dowolna, z dopuszczeniem zabudowy zwartej,

b) linie zabudowy:

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości nie mniej niż 6-8m od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały- rysunkiem planu,

- obowiązująca linia zabudowy – nie ustala się

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,60,

d) intensywność zabudowy: minimum 0,2 maksimum - 1,80;

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

f) liczba kondygnacji:

- dla budynków głównych nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków gospodarczych, magazynowych, garaży: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków głównych: nie więcej niż 12,0m,

- dla budynków gospodarczych: nie więcej niż 6,5 m

- dla budynków garażowych, wiat, altan: nie więcej niż 5,0m,

h) poziom posadzki parteru: nie wyżej niż 0,6m npt,

i) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna,

j) kolorystyka elewacji: dowolna, zalecane kolory jasne, niejaskrawe,

k) parametry dachu:

- kształt dachu: dla budynków głównych usługowych - dachy dwuspadowe (dopuszcza się dachy dwuspadowe przecinające się przy złożonym rzucie budynku) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,

- kąt nachylenia połaci głównych: dla budynków głównych 35 -45stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie, dla pozostałych budynków- dowolne

- kolor dachu: czerwienie, brązy, czernie i szarości,

- dopuszcza się okna połaciowe, w lukarnach,

l) kierunek głównej kalenicy w stosunku do pasa drogowego: dowolny, zaleca się równolegle lub prostopadłe ustawienie względem frontu działki,

m) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 600m²,

b) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 20m,

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

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych nie związanych z prowadzoną usługą;

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 § 12 uchwały, w szczególności dotyczy to terenu 17.U ;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu:

- dla terenu 17.U z drogi 09.KDD, do czasu realizacji drogi 09.KDD dopuszcza się zjazdy z drogi 01.KDZ,

- dla terenu 16.U z drogi 012.KDW oraz z nowowydzielonych z terenu dróg wewnętrznych,

b) jeżeli działka graniczy z dwoma pasami drogowymi o różnej klasie wskazane jest realizowanie obsługi komunikacyjnej od drogi o niższej klasie,

c) docelowo wyklucza się obsługę komunikacyjną z drogi 01.KDZ,

d) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §13 ust. 4 uchwały, a dla funkcji mieszkalnej dodatkowo nie mniej jak 2 miejsca / 1 lokal mieszkalny;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** 30%.

9. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18.MN,U o pow. ok. 0,79 ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

a) zakres dopuszczeń wg §5 ust 2 pkt 2,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) formy zabudowy: dowolna, z dopuszczeniem zabudowy zwartej,

b) linie zabudowy:

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości nie mniej niż 6-8m od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały- rysunkiem planu,

- obowiązująca linia zabudowy dla terenu 10m od granicy z drogą 01.KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,60,

d) intensywność zabudowy: minimum 0,2 maksimum - 1,80;

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

f) liczba kondygnacji:

- dla budynków głównych nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków gospodarczych, magazynowych, garaży: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków głównych: nie więcej niż 12,0m,

- dla budynków gospodarczych: nie więcej niż 6,5 m

- dla budynków garażowych, wiat, altan: nie więcej niż 5,0m,

h) poziom posadzki parteru: nie wyżej niż 0,6m npt,

i) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna,

j) kolorystyka elewacji: dowolna, zalecane kolory jasne, niejaskrawe,

k) parametry dachu:

- kształt dachu: dla budynków usługowych i/lub mieszkalnych bądź mieszkalno-usługowych - dachy dwuspadowe (dopuszcza się dachy dwuspadowe przecinające się przy złożonym rzucie budynku) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dla budynków towarzyszących takich jak garaże, budynki magazynowe, gospodarcze, altany - dachy dwu lub jednospadowe

- kąt nachylenia połaci głównych: dla budynków głównych 35 -45 stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie, dla pozostałych budynków- dowolne

- kąt nachylenia budynków towarzyszących – 25-45stopni

- kolor dachu: czerwienie, brązy, czernie i szarości,

- dopuszcza się okna połaciowe, w lukarnach,

l) kierunek głównej kalenicy w stosunku do pasa drogowego: dowolny, zaleca się równolegle lub prostopadłe ustawienie względem frontu działki,

m) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 600m$^2$,

b) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 20m,

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

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych nie związanych z prowadzoną usługą;

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 § 12 uchwały;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu:

- dla terenu 18.MN,U z drogi 09.KDD, do czasu realizacji drogi 09.KDD dopuszcza się zjazdy z drogi 01.KDZ

b) jeżeli działka graniczy z dwoma pasami drogowymi o różnej klasie wskazane jest realizowanie obsługi komunikacyjnej od drogi o niższej klasie,

c) docelowo wyklucza się obsługę komunikacyjną z drogi 01.KDZ,

d) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §13 ust. 4 uchwały, a dla funkcji mieszkalnej dodatkowo nie mniej jak 2 miejsca / 1 lokal mieszkalny;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** 30%.

10. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.MN,U o pow. 2,84ha, 8.MN,U o pow. 1,23 ha, 7.MN,U o pow. 0,20ha, 10.MN,U o pow.1,06ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;

a) zakres dopuszczeń wg §5 ust 2 pkt 2, dla terenu 10.MN,U (dla dz. 128) dopuszcza się w okresie tymczasowym zabudowę zagrodową zgodnie z §15 ust 2 i 3,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) formy zabudowy: wolnostojąca;

b) linie zabudowy:

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości nie mniej niż 6-8m od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały- rysunkiem planu,

- obowiązująca linia zabudowy – nie ustala się

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30,

d) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,7;

e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 50%;

f) liczba kondygnacji:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- dla budynków gospodarczych, garaży: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0m,

- dla budynków gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,

- dla budynków garażowych, wiat, altan: nie więcej niż 5,0 m,

h) poziom posadzki parteru: nie wyżej niż 0,6m npt,

i) szerokość elewacji frontowej budynku: nie większa niż 18m,

j) kolorystyka elewacji: dowolna, zalecane kolory jasne, niejaskrawe,

k) parametry dachu:

- kształt dachu: dla budynków głównych mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych dachy dwuspadowe (dopuszcza się dachy dwuspadowe przecinające się przy złożonym rzucie budynku) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem; dla pozostałych budynków - dachy o dowolnej geometrii
- kąt nachylenia połaci głównych: dla budynków głównych mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych 35 - 45stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych- nachylenie połaci dowolne,
- kolor dachu: czerwienie, brązy, czernie i szarości,
- dopuszcza się okna połaciowe , w lukarnach,

l) kierunek głównej kalenicy w stosunku do pasa drogowego: dowolny, zaleca się równolegle lub prostopadłe ustawienie względem frontu działki,

m) 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:**

a) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 900m$^2$,

b) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 20m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

d) zasady scalania i podziału: nie ustala się,

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych nie związanych z prowadzoną działalnością ;

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:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;

b) w terenie 9.MN,U wymagany w urządzeniu i zagospodarowaniu pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granicy z terenem nieczynnej linii kolejowej, jak na rysunku planu;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu: z istniejących i projektowanych dróg położonych w sąsiedztwie dojazdowych, wewnętrznych i lokalnych, wskazanych na rysunku planu, dopuszcza się także z nowowydzielonych z danego terenu dróg wewnętrznych,

b) jeżeli działka graniczy z dwoma pasami drogowymi o różnej klasie wskazane jest realizowanie obsługi komunikacyjnej od drogi o niższej klasie,

c) dla terenu 10.MN,U wyklucza się dojazdy z drogi 01.KDZ, zakaz nie dotyczy istniejących zjazdów do istniejącej zabudowy,

d) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §13 uchwały. Nie mniej jak 2 miejsca / 1 lokal mieszkalny a dla funkcji usługowych dodatkowo miejsca wg wskaźników określonych w §13 ust 4;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały; dopuszcza się w okresie tymczasowym użytkowanie części terenu 10.MN,U jako zabudowy zagrodowej;

12) **Stawka procentowa:** dla terenu 10.MN,U i części terenu 9.MN,U (dot. dz. geod. 129) – 10%, dla pozostałych terenów - 30%.

11. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15.U o pow. 0,09 ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zabudowy usługowej;

a) zakres dopuszczeń wg §5 ust 2 pkt 3,

b) wyklucza się usługi uciążliwe;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) formy zabudowy: dowolna,

b) linie zabudowy:

- dla nowych obiektów lub rozbudów obiektu istniejącego maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości nie mniej niż 8m od linii rozgraniczających drogi 011.KDW, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały,

- obowiązująca linia zabudowy – nie ustala się

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,70,

d) intensywność zabudowy: minimum 0,10, maksimum - 0,7,

e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie ustala się,

f) liczba kondygnacji:

- dla budynków usługowych nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

- dla budynków gospodarczych, magazynowych, garaży: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

g) wysokość zabudowy: nie więcej jak 10m,

h) parametry dachu:

- kształt dachu: dowolny,

- kąt nachylenia połaci głównych: dowolny,

- kolor dachu wskazany: czerwienie, brązy, czernie i szarości,

i) 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:**

a) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie ustala się wymaganego minimum,

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

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych nie związanych z prowadzoną działalnością;

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 § 12 uchwały;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu: z drogi 011.KDW,

b) należy zapewnić na terenie min. 1 miejsce postojowe;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** ustalenie stawki nie ma zastosowania, teren nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia.

12. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14.MN,U o pow. 0,95 ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej komercyjnej i publicznej; preferowane usługi o charakterze publicznym, ochrony zdrowia, opieki społecznej, oświaty i wychowania, usług kultury,

a) zakres dopuszczeń wg §5 ust 2 pkt 3,

b) wyklucza się usługi rzemiosła usługowego, wyklucza się budynki gospodarcze wolnostojące lub dobudowane,

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) formy zabudowy: wolnostojąca;

b) linie zabudowy:

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi 04.KDD i 07.KDD, 8m od drogi 03.KDL, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały,
- obowiązująca linia zabudowy – nie ustala się

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,50,

d) intensywność zabudowy: minimum 0,10, maksimum - 1,50;

e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 40%;

f) liczba kondygnacji:

- nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy czym dla budynków garażowych nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna

g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0m, przy czym dla budynków garażowych, wiat, altan nie więcej niż 5,0 m,

h) poziom posadzki parteru: nie wyżej niż 0,6m npt,

i) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna,

j) kolorystyka elewacji: dowolna, zalecane kolory jasne, niejaskrawe,

k) parametry dachu:

- kształt dachu: dachy dwuspadowe (dopuszcza się dachy dwuspadowe przecinające się przy złożonym rzucie budynku) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
- kąt nachylenia połaci głównych: 35 -45stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie,
- kolor dachu: czerwienie, brązy, czernie i szarości,
- dopuszcza się okna połaciowe w lukarnach,

l) kierunek głównej kalenicy w stosunku do pasa drogowego: dowolny, zaleca się równolegle lub prostopadłe ustawienie względem frontu działki,

m) 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:**

a) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 1000m², 

b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

c) minimalna szerokość frontu działki – 30m;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych nie związanych z prowadzoną działalnością;

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 § 12 uchwały;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu: z dróg 04.KDD, 03.KDL, 07.KDD,

b) jeżeli działka graniczy z dwoma pasami drogowymi o różnej klasie wskazane jest realizowanie obsługi komunikacyjnej od drogi o niższej klasie,

c) należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §13 ust.4 uchwały, przy sytuowaniu dodatkowo funkcji mieszkalnej nie mniej jak 2 miejsca / 1 lokal mieszkalny;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** 30%.

13. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.UK o pow. 1,10ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zabudowy usług z zakresu kultu religijnego, usług kultury – istniejący zespół kościoła z domem parafialnym, plebanią, historycznym cmentarzem ;

a) zakres dopuszczeń wg §5 ust. 2 pkt 4, ponadto dopuszcza się w granicach terenu funkcje mieszkalne związane z funkcją podstawową (mieszkania dla potrzeb parafii),

b) wyklucza się usługi uciążliwe i nie dające się pogodzić z zabytkowym charakterem terenu;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) formy zabudowy: nowe obiekty – wolnostojące lub dobudowane do istniejącej zabudowy o ile uzyskają wymagane pozwolenia konserwatora zabytków;

b) linie zabudowy:

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały,

- obowiązująca linia zabudowy – nie ustala się

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20,

d) intensywność zabudowy: minimum – zgodnie ze stanem istniejącym dot. budynków pod ochroną konserwatorską, maksimum - 0,7;

e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 50%;

f) liczba kondygnacji:

- dla nowych budynków: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków gospodarczych, garaży: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0m,przy czym dla budynków gospodarczych garażowych : nie więcej niż 6,0m,

h) poziom posadzki parteru: nie wyżej niż 0,6m npt,

i) parametry dachu (nie dotyczy to dachów istniejących budynków):

- kształt dachu: dachy dwuspadowe (dopuszcza się dachy dwuspadowe przecinające się przy złożonym rzucie budynku) o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, ,
- kąt nachylenia połaci głównych: 35 – 45 stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie,
- kolor dachu: czerwienie, brązy, harmonizujące z pokryciami dachów istniejących budynków chronionych konserwatorsko,

j) kierunek głównej kalenicy w stosunku do pasa drogowego: dowolny, zaleca się równolegle lub prostopadłe ustawienie względem frontu działki,

k) 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:**

a) podziały geodezyjne wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków , nie ustala się wielkości minimalnej powierzchni wydzielanej z terenu działki budowlanej, ani jej minimalnej szerokości;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych;

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**:

a) część terenu w granicach pokazanych na rysunku planu stanowi zespół zabudowy wpisany do rejestru zabytków (zespół kościoła z plebanią – wpis nr rej.1671 wg Dec. z dn. 04.08.1998r) – obowiązują dla niego ustalenia zawarte w §8 ust 4 i 5;

b) istniejąca zieleń wysoka oraz zieleń historycznego cmentarza do ochrony;

7) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** teren o charakterze przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia §9 ust 1;

8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu: z dróg 03.KDL, 04.KDD oraz istniejący z drogi 01.KDZ,

b) wyklucza się lokalizacje nowych zjazdów z drogi 01.KDZ,

c) należy zapewnić miejsca postojowe dla lokalizowanych w granicach terenu funkcji mieszalnych oraz dodatkowo minimum 6 miejsc, w tym min 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** ustalenie stawki nie ma zastosowania, teren nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia.

14. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20.ZP o pow. 0,17 ha, 19.ZP o pow. 0,17 ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zieleni urządzonej, skwery, zieleńce;

a) zakres dopuszczeń wg §5 ust 2 pkt 5, z wyłączeniem urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, boisk, palców do gier,

b) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) formy zabudowy: nie dopuszcza się sytuowania budynków;

b) linie zabudowy: nie określa się maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy ani obowiązującej linii zabudowy ze względu na zakaz sytuowania budynków, odległości innych obiektów budowlanych od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków,

d) intensywność zabudowy: nie określa się,

e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 90%,

f) wysokość obiektów małej architektury do 5,0m npt;

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) nie dopuszcza się podziałów na działki budowlane, zakaz nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej,

b) nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanej działki, ani jej szerokości frontu oraz kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;

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**: teren 19.ZP usytuowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu zabudowy kolejowej, obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust 2;

7) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** tereny przestrzeni publicznych, wymagania zgodnie z ustaleniami §9;

8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały, w szczególności związane ze strefą ograniczeń wokół istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych (§ 12 ust.2),

b) ustala się zakaz sytuowania budynków;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu: dla 19.ZP- z drogi 02.KDL (ul. Kolejowa), dla 20.ZP z drogi 06.KDD,

b) wyklucza się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z drogi 01.KDZ (dawna droga wojewódzka nr 231),

c) wyklucza się miejsca postojowe;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** nie ustala się – wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek ustalonego planem przeznaczenia.

15. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21.ZP o pow. 0,69ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zieleni urządzonej, parki, skwery, zieleńce

a) dopuszcza się obiekty małej architektury, place zabaw dla dzieci, niewielkie obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne – boiska do gier, tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, altany, wiaty,

b) wyklucza się sytuowanie budynków;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) linie zabudowy:

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości – nie ustala się, dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o drogach publicznych),

- obowiązująca linia zabudowy – nie określa się,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,10,

c) intensywność zabudowy: minimum nie określa się, maksimum - 0,10;

d) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 80%;

e) wysokość zabudowy: do 6m,

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) nie dopuszcza się podziału na działki budowlane; zakaz nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej,

b) nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanej działki, ani jej szerokości frontu oraz kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego;

c) zasady scalania i podziału: dopuszcza się łączenie działek;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych;

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:** teren przestrzeni publicznych, wymagania wg ustaleń zawartych w § 9 uchwały;

8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały, w szczególności związane ze strefą ograniczeń wokół istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych (§ 12 ust.2),

b) w zagospodarowaniu terenu wymóg realizacji ciągu pieszego ogólnodostępnego, pokazanego ideowo na rysunku planu;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu: z drogi 03.KDL i 06.KDD,

b) w granicach terenu dopuszcza się maksymalnie 2 miejsca postojowe, w tym 1 dla potrzeb osób niepełnosprawnych,

c) ustala się wymóg zapewnienia minimum 5 miejsc dla parkowania rowerów;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** 10%.

16. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25.KDP o pow.0,33 ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zabudowy obsługi komunikacji;

a) dopuszcza się parking naziemny, zieleń towarzyszącą

b) wyklucza się sytuowanie obiektów usługowych z wyjątkiem obiektów tymczasowych, związanych z organizacją imprez plenerowych, jarmarków, odpustów itp.

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) formy zabudowy: dopuszcza się wyłącznie zabudowę tymczasowa parterową,

b) linie zabudowy:

- dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, obowiązująca linia zabudowy – nie ustala się,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: łącznie dla wszystkich budynków tymczasowych nie więcej niż 0,05,

d) intensywność zabudowy: minimum nie określa się, maksimum - 0,05;

e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 10%;

f) wysokość zabudowy: do 5m npt,

g) poziom posadzki parteru: nie wyżej niż 0,3m npt,

h) kolorystyka elewacji: dowolna, zalecane kolory jasne, niejaskrawe,

i) parametry dachu:

- kształt dachu: dowolny,

- kolor dachu: czerwienie, brązy, czernie i szarości,

j) kierunek głównej kalenicy w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

k) 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:**

a) nie dopuszcza się podziałów na działki budowlane, zakaz nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej,

b) nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanej działki, ani jej szerokości frontu oraz kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących i wbudowanych;

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:** teren przestrzeni publicznych, wymagania wg ustaleń zawartych w § 9 uchwały;

8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu: z dróg 09.KDD,

b) wyklucza się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z drogi 01.KDZ (dawna droga wojewódzka nr 231);

c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w całości dla potrzeb parkingu pod warunkiem zapewnienia min 10% wymaganej powierzchni biologicznie czynnej;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** 30%.

17. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26.K o pow. 0,07ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną z zakresu kanalizacji sanitarnej;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) wyklucza się sytuowanie budynków,

b) linie zabudowy: nie dotyczy,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy,

d) intensywność zabudowy: nie dotyczy,

e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie mniej niż 10%,

f) wysokość zabudowy: nie dotyczy;

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:** nie dopuszcza się dalszych podziałów;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;

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**: teren w granicach strefy ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust 3 uchwały;

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 § 12 uchwały;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu: z drogi 01.KDZ,

b) wyklucza się miejsca postojowe;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** nie ustala się – wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek ustalonego planem przeznaczenia (przeznaczenie zgodne ze stanem istniejącym);

18. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24.R o pow. 15,44 ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: tereny rolnicze, zakres dopuszczeń i wykluczeń zgodnie z §5 ust 2 pkt 15;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) nie dopuszcza się sytuowania budynków,

b) linie zabudowy: nie dotyczy,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy,

d) intensywność zabudowy: nie dotyczy,

e) procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: nie dotyczy;

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

a) nie dopuszcza się podziałów na działki budowlane, zakaz nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej,

b) nie reguluje się minimalnej powierzchni wydzielanej działki, ani jej szerokości frontu oraz kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,

b) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących;

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 § 12 uchwały;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) dojazd do terenu: z drogi 13.KDW, 09.KDD,02.KDL,

b) wyklucza się lokalizację miejsc postojowych;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**: obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** nie określa się – wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek ustalonego planem przeznaczenia.

**§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji**

1. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01.KDZ o pow. 1,81 ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza (dawna droga wojewódzka nr 231, ul. Starogardzka);

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 19-23m, nie mniej niż 19m, zgodnie z rysunkiem planu; projektowane poszerzenie pasa drogowego do 13-14m na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami, do 21-23m w obszarze skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój: jedna jezdnia o min. szer. 6m, dwa pasy ruchu,

c) wyposażenie:

- chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, o min. szer. 1m,

- ustala się wymóg urządzenia ścieżki rowerowej, o szer. min. 2m, w ciągu tzw. Trasy Borowiackiej, orientacyjny przebieg trasy pokazano na rysunku planu, dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego,
- pas zieleni – ustala się wymóg ochrony i uzupełnienia historycznej zieleni- alei wzdłuż drogi; pomnik przyrody pokazany na rysunku planu- obiekt do ochrony,

d) dostępność: dostępność ograniczona ze względu na klasę techniczną drogi, nie dopuszcza się nowych zjazdów bezpośrednich; dojazdy do nowoprojektowanych terenów i działek z dróg o niższej klasie technicznej – tj. z dróg lokalnych, dojazdowych bądź dróg wewnętrznych wydzielanych z poszczególnych terenów;

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości**: nie dotyczy;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązują ustalenia zawarte w § 6 uchwały;

5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia zawarte w § 7 uchwały, w szczególności nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej, a także pomnika przyrody;

6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nakaz ochrony istniejącej zieleni historycznej, a także wzmocnienia poprzez nowe nasadzenia pozostałości alei wzdłuż drogi;

7) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 Uchwały;

8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia zawarte w §12 Uchwały;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

a) postulowane skrzyżowania z drogami KDL w formie małych rond,

b) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w miejscach wyznaczonych poprzez organizację ruchu;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 Uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 Uchwały;

12) **Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, istniejąca droga publiczna.

2. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 02.KDL o pow. 0,70ha,**

1) **Przeznaczenie terenu**: teren drogi publicznej klasy L – lokalna, istniejąca ul. Kolejowa oraz ul. Smętowo Wybudowanie;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: minimum 11-12m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój: jedna jezdnia o min. 5m szerokości, dwa pasy ruchu,

c) wyposażenie:

- chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, o szer. min. 1m,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
- dopuszcza się zieleń,

d) dostępność: dostępność bez ograniczeń,

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości**: nie dotyczy;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązują ustalenia zawarte w § 6 uchwały;

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:** teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia zawarte w §12 uchwały.

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:** miejsca postojowe dopuszcza się zgodnie z organizacją ruchu;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 uchwały.

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały.

12) **Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, istniejąca droga publiczna.

3. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 09.KDD o pow. 0,85 ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: teren drogi publicznej klasy dojazdowa -D, droga projektowana;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój: jedna jezdnia o min. 5 m szerokości, dwa pasy ruchu,

c) wyposażenie:

- chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, o szer. min. 1,5m,

- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,

d) dostępność: dostępność bez ograniczeń;

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości**: nie dotyczy;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązują ustalenia zawarte w § 6 uchwały;

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:** teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia zawarte w §12 uchwały.

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:** lokalizacja miejsc postojowych w miejscach wyznaczonych, zgodnie z organizacją ruchu;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek ustalonego planem przeznaczenia.

4. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 03.KDL o pow. 1,30 ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: teren drogi publicznej klasy L – lokalna, droga projektowana;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 15m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój: jedna jezdnia o szer. min. 5m, dwa pasy ruchu,

c) wyposażenie:

- chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, min. szer. 1,5m,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
- ustala się wymóg realizacji pasa zieleni, przy zachowaniu wymagań rozporządzenia dot. warunków technicznych dla dróg dot. odległości pnia drzewa od krawędzi jezdni,

d) dostępność: dostępność bez ograniczeń,

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości**: nie dotyczy.

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązują ustalenia zawarte w § 6 uchwały;

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:** teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia zawarte w § 12 uchwały;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:** lokalizacja miejsc postojowych w miejscach wyznaczonych, zgodnie z organizacją ruchu;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują ustalenia zawarte w § 14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek ustalonego planem przeznaczenia.

5. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 04.KDD o pow. 0,23 ha, 05.KDD o pow. 0,14 ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa, 04.KDD – ul. Lipowa, projektowana do poszerzenia, z placem do zawracania, 05.KDD – ul. Ks. Pawła Szynwelskiego, projektowana do poszerzenia, z placem do zawracania;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10-15, nie mniej niż 10m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

c) wyposażenie:

- chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
- dopuszcza się pas zieleni, przy zachowaniu wymagań rozporządzenia dot. warunków technicznych dla dróg dot. odległości pnia drzewa od krawędzi jezdni,
- plac do zawracania w drodze 05.KDD o wymiarach 15m x 15m, plac do zawracania w drodze 04.KDD o wymiarach 14m x16m,

d) dostępność: dostępność bez ograniczeń;

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości**: nie dotyczy.

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązują ustalenia zawarte w § 6 uchwały;

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:** teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia zawarte w §12 uchwały;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:** lokalizacja miejsc postojowych w miejscach wyznaczonych, zgodnie z organizacją ruchu;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, istniejące drogi publiczne, wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek ustalonego planem przeznaczenia.

6. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 07.KDD o pow. 0,15 ha, 08.KDD o pow. 0,08ha, 06.KDD o pow.0,25ha,**

1) **Przeznaczenie terenu**: teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa, drogi projektowane;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 12m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

c) wyposażenie:

- chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
- dopuszcza się pas zieleni, przy zachowaniu wymagań rozporządzenia dot. warunków technicznych dla dróg dot. odległości pnia drzewa od krawędzi jezdni,

d) dostępność: dostępność bez ograniczeń;

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości**: nie dotyczy.

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązują ustalenia zawarte w § 6uchwały;

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:** tereny przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia zawarte w §12 uchwały;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:** lokalizacja miejsc postojowych w miejscach wyznaczonych, zgodnie z organizacją ruchu;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek ustalonego planem przeznaczenia.

7. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 013.KDW o pow. 0,10ha, 010.KDW o pow. 0,03 ha, 011.KDW o pow. 0,12ha, 012.KDW o pow.0,12ha,**

1) **Przeznaczenie terenu**: teren drogi wewnętrznej, drogi istniejące 011.KDW- ul. Słoneczna i drogi projektowane;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 010.KDW nie mniej niż 6m, 013.KDW oraz 011.KDW (ul. Słoneczna) – 10m, pozostałe- min 8m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

c) wyposażenie:

- chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni,

- dopuszcza się zieleń,

d) dostępność: dostępność bez ograniczeń;

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości**: nie dotyczy;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązują ustalenia zawarte w §6 uchwały;

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:** teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia zawarte w §12 uchwały;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:** lokalizacja miejsc postojowych w miejscach wyznaczonych, zgodnie z organizacją ruchu;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek ustalonego planem przeznaczenia.

8. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 014.KDX o pow. 0,12 ha,**

1) **Przeznaczenie terenu**: teren istniejącego ciągu pieszo-jezdnego, ul. Szynwelskiego;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 4,5m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój: jedna przestrzeń dla ruchu pieszego i jezdnego,

c) dostępność: dostępność bez ograniczeń;

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości**: nie dotyczy;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązują ustalenia zawarte w § 6 uchwały;

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:** teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia zawarte w §12 uchwały;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:** nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, istniejący ciąg pieszo-jezdny, wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek ustalonego planem przeznaczenia.

9. **Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 016.KDX o pow. 0,02 ha, 015.KDX o pow. 0,01ha**

1) **Przeznaczenie terenu**: teren projektowanych ciągów pieszych;

2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,

b) przekrój: jedna przestrzeń dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu rowerowego,

c) dostępność: ciąg nie może stanowić dojazdu do sąsiednich nieruchomości;

3) **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości**: nie dotyczy;

4) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** obowiązują ustalenia zawarte w § 6 uchwały;

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:** teren przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

8) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia zawarte w §12 uchwały;

9) **Zasady dotyczące systemów komunikacji:** nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;

10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** obowiązują ustalenia zawarte w §14 uchwały;

11) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

12) **Stawka procentowa:** ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, projektowany ciąg pieszy, wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek ustalonego planem przeznaczenia.

## Rozdział 4.
## Przepisy końcowe

**§ 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Smętowo Graniczne.

**§ 19.** 1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Beata Piontek**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/175/2017

Rady Gminy Smętowo Graniczne

z dnia 29 marca 2017 r.

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Rada Gminy Smętowo Graniczne, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smętowo Graniczne**, r o z s t r z y g a** co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 21 października 2016 r. do 23 listopada 2016 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu tj. do dnia 08 grudnia 2016 r., do Wójta Gminy Smętowo Graniczne wpłynęły dwa pisma z uwagami.

2. Po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Wójta Gminy, Rada Gminy w Smętowie Granicznym postanawia, co następuje:

a) uwzględnić następującą uwagę:

- uwaga Pani Agnieszki Rogowskiej z dnia 21.11.2016r. (wpływ 21.11.2016r.) dot. dz. geod. 117 i terenu 18.U (oznaczona w tabeli uwag nr 1.1) dot. zmiany przeznaczenia terenu zamiast usług na teren mieszkaniowo-usługowy,
- uwaga Państwa Przygockich, Golińskiej, Fryza, Rochnowskiej, Grochowskiego, Kamińskich z dnia 01.12.2016r (wpływ 02.12.2016 r) dot. dz. 133/2 i 133/1, 134/2, 135, 136 oraz projektowanej drogi 07.KDD (uwaga w tabeli uwag nr 2.1)
- uwaga Państwa Przygockich, Golińskiej, Fryza, Rochnowskiej, Grochowskiego, Kamińskich z dnia 01.12.2016r (wpływ 02.12.2016r) dot. dz. geod. 133/2 i 133/1, 134/2, 135, 136 oraz terenów 8.MN,U, 9.MN,U, 10.MN,U dot. minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki (uwaga w tabeli uwag nr 2.2)

b) nie uwzględniać następujących uwag, jako nieuzasadnionych:

- uwaga Pani Agnieszki Rogowskiej z dnia 21.11.2016 r (wpływ 21.11.2016r) dot. dz. geod. 117 i projektowanej drogi 09.KDD (oznaczona w tabeli uwag nr 1.2).

3. Na skutek uwzględnienia uwag odpowiednio skorygowano projekt uchwały w części tekstowej oraz w rysunku planu (załącznik graficzny nr 1 do uchwały), a zmieniony projekt ponownie wyłożono do publicznego wglądu.

4. Udokumentowano, że w czasie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 20 stycznia 2017 r. do 20 lutego 2017r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 07 marca 2017 r., do Wójta Gminy Smętowo Graniczne **nie wniesiono uwag.**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/175/2017

Rady Gminy Smętowo Graniczne

z dnia 29 marca 2017 r.

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27sierpnia 2009r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 1870, z późn. zm.) Rada Gminy Smętowo Graniczne rozstrzyga, co następuje:

## I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowa publicznych terenów zieleni urządzonej,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w § 3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1). Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

## II. Budowa dróg

W granicach planu jako drogi publiczne, należące do zadań własnych gminy, przewiduje się realizację:

- poszerzenia drogi 01.KDZ (ul. Starogardzka)
- budowę dróg klasy L - lokalnych, oznaczonych na rysunku planu jako 03.KDL
- poszerzenie dróg klasy D- dojazdowych, oznaczonych na rysunku jako 04.KDD (ul. Lipowa), 05.KDD (ul. Szynwelskiego),
- budowę dróg klasy D-dojazdowych, oznaczonych na rysunku jako 06.KDD, 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD,

Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Gminy, np. drogi oznaczone jako KDW (drogi wewnętrzne),

- budowę ogólnodostępnego publicznego parkingu- teren 25.KDP

## III. Budowa publicznych terenów zieleni urządzonej

W granicach planu ustala się lokalizacje terenów zieleni publicznej- parków skwerów, zieleńców z dopuszczeniem urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw. Jest to teren 21.ZP.

## IV. Uzbrojenie terenu

### 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z gminnego systemu wodociągowego z ujęć gminnych;

2) rozbudowa sieci wodociągowej rozdzielczej dla terenów dotychczas nie zainwestowanych następować będzie w oparciu o istniejące sieci w przyległych ulicach;

3) nowe sieci realizowane będą w nowo projektowanych ulicach tworząc układy pierścieniowo - promieniste;

4) rozbudowa sieci będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci.

### 2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

1) 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.

2) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków.

### 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

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 usługowych (U, UK) oraz parkingu 25.KDP - z terenów utwardzonych do kanalizacji deszczowej;

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;

## V. Zasady realizacji inwestycji

Istotnym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność inwestycyjną obszaru objętego planem miejscowym jest fakt powstania wielu nowych terenów inwestycyjnych dla funkcji mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych oraz usługowych, w tym komercyjnych i publicznych.

1. Tereny przeznaczone w planie do zagospodarowania będą dopuszczane do zainwestowania w taki sposób, by umożliwić spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

2. Należy zapewnić bieżące koordynowanie realizacji modernizacji oraz rozbudowy sieci drogowej i infrastruktury technicznej.

3. Należy stosować zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączenia wykonawstwa robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwoli uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz zapewni rozwiązanie problemów ewentualnych kolizji technicznych.

## VI. Szacunkowy koszt realizacji zadań własnych wymienionych wyżej

Zadania własne finansowane przez Gminę, a ustalone planem dotyczyć będą:

- budowy dróg, parkingu ogólnodostępnego wraz z oświetleniem ulicznym
- realizacji zieleni publicznej
- budowy sieci wodociągowych

- budowy sieci kanalizacji sanitarnej

- budowy sieci kanalizacji deszczowej

Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów. Przedstawione w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu koszty mają charakter orientacyjny, szacunkowy.

**VII. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.**

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. W celu zapewnienia finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym wskazane jest:

1) opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych;

2) wynegocjonowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji;

3) zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe;

4) wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

**VIII. Terminy realizacji :**

Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji.

# UZASADNIENIE

## 1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie Uchwały Nr XIII/107/2012 Rady Gminy Smętowo Graniczne z dnia 20 kwietnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smętowo Graniczne. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie obowiązuje aktualnie żaden miejscowy plan.

Plan sporządzany jest w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i zagospodarowania, obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Plan będzie podstawa dla procesów inwestycyjnych przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju, zgodnie z aktualnymi potrzebami gminy oraz właścicieli poszczególnych nieruchomości.

**Położenie i ogólna charakterystyka obszaru opracowania**
Obszar opracowania obejmuje powierzchnię ok. 42,09 ha. Są to tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru istniejącego zwartego zainwestowania wsi, po obu stronach dawnej drogi wojewódzkiej nr 231 relacji Skórcz- Kolonia Ostrowicka – ul. Starogardzkiej, w sąsiedztwie linii kolejowej nieczynnej nr 238. Południowa część obszaru planu jest w części już zabudowana, głownie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z uzupełniającymi drobnymi usługami. W części tej znajduje się także zespół kościoła z plebanią i historycznym cmentarzem, wpisany do rejestru zabytków.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Smętowo obszar opracowania to wskazane polityka przestrzenna gminy główne nowe tereny inwestycyjne w miejscowości gminnej, przeznaczone dla funkcji mieszkaniowo-usługowych. Są to tereny korzystnie położone względem terenów już zabudowanych miejscowości, łatwe do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.
Obszar opracowania nie jest objęty formami ochrony przyrody, w granicach planu usytuowany jest pomnik przyrody.

Ustalenia planu, przeznaczenie terenów
W projekcie planu przewidziano realizację lub kontynuacje następujących rodzajów funkcji:
- tereny rolnicze, niezabudowane ( R )
- tereny zabudowy zagrodowej (RM)
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowo-usługowej (MN,U), usługowej (U oraz UK)
- tereny zieleni urządzonej (ZP)
- tereny komunikacyjne oraz dla infrastruktury technicznej

**Zgodność z ustaleniami Studium**
Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Smętowo Graniczne określającym politykę przestrzenną gminy. Studium przyjęto Uchwałą Nr XVIII/151/2012 Rady Gminy w Smętowie Granicznym z dnia 28 grudnia 2012 r. z późn. zmianami (nie dotyczyły one obszaru opracowania planu) .Aktualna uchwała dot. Studium to UCHWAŁA Nr X/57/2015 RADY GMINY SMĘTOWO GRANICZNE z dnia 22 lipca 2015 r. w sprawie: uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Smętowo Graniczne.

Niniejszy plan odpowiada na część wniosków złożonych do Wójta Gminy w toku procedury sporządzania planu, ponadto uszczegóławia propozycje funkcjonalne wynikające ze Studium,

uwzględnia także zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych obszaru opracowania planu.

Ze względu na brak uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (mimo wielokrotnych prób uzyskania zgody i modyfikowania kolejnych wniosków) na wszystkie grunty rolne w granicach opracowania planu, konieczne było ograniczenie nowych terenów inwestycyjnych dla funkcji nierolniczych w północnej części obszaru i pozostawienie dla tej części obszaru funkcji rolniczej (teren 24.R). Ostateczna wersja projektu przedkładanego do uchwalenia nie zawiera zatem propozycji które były formułowane w początkowych fazach projektu, w tym w wersji przesyłanej organom do opiniowania i uzgodnień.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium gminy.

## 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

Wymagania te zrealizowano poprzez sformułowania ustaleń w § 6 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w § 16 w tzw. kartach terenów. Ustalenia szczegółowe zawierają wskaźniki zagospodarowania terenu, a także parametry dotyczące gabarytów dopuszczalnej zabudowy oraz zapisy odnoszące się do formy architektonicznej, zapewniając spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Celem regulacji planu w tym zakresie jest przede wszystkim uporządkowanie istniejącego zagospodarowania z uwzględnieniem dalszych jego przekształceń funkcjonalno-przestrzennych. Uwzględniono przy tym ograniczenia wynikające z uwarunkowań środowiskowych, kulturowych a także z obowiązujących przepisów odrębnych.

### 2.2.Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania poprzez odpowiednie zapisy ustaleń szczegółowych dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (ograniczenia wysokości zabudowy, zasady lokalizacji zabudowy poprzez wyznaczenie linii zabudowy, ustalenie wskaźników dotyczących powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zapisy odnoszące się do geometrii dachów). W ustaleniach ogólnych w § 7 określono zasady ochrony środowiska i przyrody dla całego obszaru planu. Ze względów krajobrazowych ustalono planem ograniczenia dotyczące ogrodzeń oraz reklam, a także tymczasowych obiektów budowlanych.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa pomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Projekt planu stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

W planie pozostawia się w dotychczasowym rolniczym przeznaczeniu znaczne tereny rolnicze - otwarte, bez zabudowy, między innymi także w celu ochrony walorów krajobrazowych. W

strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu wsi Smętowo Graniczne ograniczono wysokości zabudowy i wprowadzono ograniczenia dla reklam.

Zapisy odnoszące się do ochrony i zachowania zieleni wysokiej oraz nakaz kształtowania nowych pasów zieleni w formie szpalerów wzdłuż dróg oraz zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż terenu dawnej linii kolejowej wprowadzono także w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru.

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

Plan miejscowy w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska oraz przyrody. W granicach planu nie występują lasy, nie występują obszary objęte formami ochrony przyrody, występuje jedynie pomnik przyrody- drzewo, lipa drobnolistna przy ul. Starogardzkiej (01.KDZ). Ze względu na brak uzyskania zgody na przeznaczenie nierolnicze części gruntów (po północnej stronie ul. Starogardzkiej) pozostawiono nadal w użytkowaniu rolnym tereny 24.R.

Obszar planu nie jest zagrożony powodzią ani masowymi ruchami ziemi.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę docelowo wyłącznie z sieci wodociągowej, reguluje kwestie odprowadzania ścieków sanitarnych (docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej) oraz kwestie odprowadzania wód deszczowych.

Ustalenia planu opracowano uwzględniając założenia międzynarodowych, krajowych i regionalnych dokumentów z zakresu ochrony środowiska, w tym regionalne programy odnoszące się do zagadnień ochrony środowiska.

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

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone są planie w § 8. Na obszarze planu nie występują chronione dobra kultury współczesnej. Dla zabytków, w tym wpisanych do rejestru zabytków (zespół kościoła z plebanią i historycznym cmentarzem) określono zasady zabudowy i zagospodarowania, uwzględniając wytyczne i wnioski konserwatorskie. Wskazano także na rysunku planu granice historycznego zainwestowania obejmujące dawne zagrody (wchodzą one w skład terenów docelowo przeznaczonych na zabudowę jednorodzinną).

W celu zachowania walorów kulturowych obszaru planu sformułowano odpowiednie zasady dotyczące kształtowania zabudowy nawiązujące do cech zabudowy regionalnej, z ograniczeniami dla wysokości, intensywności zabudowy czy też formy dachów.

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

Na obszarze planu nie występują obszary zagrożenia powodzią, nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Plan uwzględnia wymagania bezpieczeństwa ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę w sytuacjach awaryjnych.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia ustalono zasady dotyczące kształtowania terenów zieleni towarzyszącej, wymóg włączenia zabudowy do sieci wodno-kanalizacyjnych. Plan ustala standardy akustyczne dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia związanego ze stałym pobytem ludzi (tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, mieszkaniowej

jednorodzinnej, rekreacyjno-wypoczynkowe, zabudowy zagrodowej). Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez nakazy zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w katy parkingowe. Tereny przestrzeni publicznych należy realizować z zapewnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko, wykładanej do publicznego wglądu wraz z projektem miejscowego planu.

### 2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Uchwalenie planu umożliwi rozpoczęcie procesów inwestycyjnych, w tym wyposażenie terenu w sieci infrastruktury technicznej. W toku prac nad planem uwzględniono wnioski gminy i właścicieli terenów w maksymalnym możliwym stopniu. Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Plan wykorzystuje położenie obszaru w sąsiedztwie już zainwestowanych terenów zwartej zabudowy wsi, bliskość węzła autostradowego (w Kopytkowie), dotychczas zrealizowane i projektowane sieci wodociągowe i kanalizacyjne. Wg Studium gminy obszar ten określono jako priorytetowy dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy, jeden z najlepiej predestynowanych do zagospodarowania. Wykorzystanie uwarunkowań lokalizacji obszaru planu dla rozwoju zabudowy jest też zgodne ze strategią rozwoju gminy Smętowo Graniczne.

Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

### 2.7.Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w maksymalny możliwy sposób uwzględniając złożone wnioski osób fizycznych i gminy. W granicach obszarów objętych planem znajdują się zarówno grunty należące do osób prywatnych jak też stanowiące własność gminy (głównie fragmenty dróg).

Plan ogranicza prawo własności prywatnej poprzez wyznaczenie nowych dróg publicznych (KDD) oraz dla poszerzenia części dróg istniejących – ul. Starogardzka, Lipowa, Szynwelskiego, a także dla zieleni urządzonej publicznej.

Możliwości inwestycyjne określone w planie dla poszczególnych terenów wynikają bezpośrednio z kierunków zagospodarowania przestrzennego jakie zostały ustalone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Smętowo Graniczne, z uwzględnieniem ograniczeń jakie wynikają z decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (ograniczenie nierolniczego przeznaczenia części terenów na skutek braku zgody Ministra).

### 2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tu tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.
Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

### 2.9. Potrzeby interesu publicznego

Plan zabezpiecza interes publiczny poprzez regulacje dotyczące obsługi komunikacyjnej -

transportowej samochodowej i pieszej w granicach opracowania, w tym wydzielenie nowych dróg publicznych i poszerzeń pasów drogowych istniejących. Wzdłuż ul. Starogardzkiej planuje się realizację ciągu pieszo-rowerowego. Wymagania związane z uwzględnieniem interesu publicznego zrealizowano wyznaczając także nowe tereny dla zieleni urządzonej, ogólnodostępnego parkingu (teren 25.KDP) czy usług wzdłuż ul. Starogardzkiej, co wzbogaci program użytkowy tej części miejscowości. W interesie publicznym jest zachowanie walorów kulturowych obszaru i kształtowanie nowej zabudowy w sposób zharmonizowany, uporządkowany i będący kontynuacją form i wzorów tradycyjnej zabudowy o wiejskim charakterze.

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

Plan miejscowy w § 13 i 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. W planie uwzględnia się w szczególności potrzeby realizacji sieci wodociągowej, sieci kanalizacji deszczowej oraz kanalizacji sanitarnej, przewidywanej do realizacji w miarę możliwości inwestycyjnych gminy.

### 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 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 do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Koncepcję rozwiązań projektowych przedstawiono także w ramach konsultacji społecznej mieszkańcom wsi.

Po uzyskaniu wymaganych prawem opinii i uzgodnień oraz zgód rolnych projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21.10.2016 roku do 23 listopada 2016 roku po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w sołectwie oraz na stronie internetowej Urzędu. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 09 listopada 2016 r., oraz ustalono termin składania uwag – 08 grudnia 2016 r. W terminie wyznaczonych przez Wójta każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, mógł 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 gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

W wyznaczonym terminie wniesiono dwa pisma z uwagami. W wyniku rozstrzygnięcia uwag Wójt Gminy przygotował zarządzenie zawierające uzasadnienie stanowiska, przesłane osobom zainteresowanym. Większość uwag uwzględniono, odpowiednio modyfikując ustalenia projektu planu w części tekstowej oraz w rysunku planu. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej usunięcia projektowanej drogi 09.KDD lub jej przesunięcia, jednakże rozwiązanie projektowe omówiono na spotkaniu z mieszkańcami, autorami uwag w dniu 12 grudnia 2016r, podczas którego wyjaśniono stanowisko Wójta dot. uwagi.

Zmieniony projekt ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 20 stycznia 2017 r. do 20 lutego 2017 r., z dyskusją publiczną dnia 08.02.2017 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag do dnia 07.03.2017 r. nie zgłoszono żadnych uwag.

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

Plan miejscowy w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Istnieje możliwość rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, tak aby zapewnić zaopatrzenie w wodę z sieci.

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

Ustalenia przyjęte w planie stanowią odzwierciedlenia polityki przestrzennej przyjętej w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Smętowo, z ograniczeniami uwzględniającymi decyzje Ministra Rolnictwa i rozwoju Wsi (nie uzyskano zgód na zmiany przeznaczenia niektórych gruntów rolnych klas II-III). Rozwiązania przyjęte w planie stanowią kompromis pomiędzy oczekiwaniami właścicieli gruntów (wyrażonymi we wnioskach do planu) oraz interesem publicznym rozumianym jako konieczność ochrony gruntów rolnych przed nierolniczym wykorzystywaniem. W słusznym interesie społecznym jest zapewnienie ochrony jakościowej gruntów rolnych poprzez ograniczenie ich przeznaczania na cele nierolnicze.

W celu właściwej obsługi komunikacyjnej nowych terenów rozwojowych niezbędne jest wydzielenie i budowa dróg o publicznym charakterze. Jest to ważne także w celu umożliwienia skutecznej realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

### 2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego zostały w sposób ogólny określone przede wszystkim w ustaleniach szczegółowych. Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy określone w planie są wynikiem wcześniejszych decyzji kierunkowych ustalonych w dokumencie studium. Istotną przesłanką dla ustalonej w planie struktury funkcjonalno – przestrzennej były: istniejąca zabudowa, istniejące podziały geodezyjne oraz uwarunkowania formalne ograniczające istotnie możliwości inwestycyjne na terenie (przepisy odrębne zwłaszcza dot. ochrony gruntów rolnych).

Przeznaczenie terenów w planie wynikające ze Studium zostało uszczegółowione i uzupełnione o układ komunikacyjny - wyznaczenie dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych. Zwarty układ terenów przeznaczonych pod zabudowę pozwoli na efektywne wykorzystanie koniecznych do realizacji sieci infrastruktury technicznej. Obszar planu jest dość dobrze skomunikowany z terenami usług o publicznym charakterze w miejscowości stanowiącej ośrodek gminny (znajdują się poza granicami planu lecz w niedalekiej od niego odległości). Nowe tereny wskazane planem będą stanowiły naturalne uzupełnienie istniejącego już zagospodarowania, stworzą wraz z nimi obszar skoncentrowanej, zwartej zabudowy miejscowości. Pozwala to na efektywne gospodarowanie przestrzenią i optymalne wykorzystanie jej walorów ekonomicznych.

Teren wymaga kompleksowego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną realizowaną w formie sieci, w celu sukcesywnego zastąpienia dotychczasowych rozwiązań indywidualnych.

## 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

Dotychczas Wójt Gminy Smętowo Graniczne nie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (tj. oceny aktualności studium i planów miejscowych, oceny postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego) dlatego nie jest możliwa weryfikacja zgodności planu miejscowego z przedmiotową analizą.

## 4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

*„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /…./”* wykazała iż:

1) realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z koniecznością ponoszenia przez gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, oświetlenie dróg publicznych), może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów budowy projektowanych ciągów pieszo – jezdnych i dróg publicznych;
2) uchwalenie planu może spowodować konieczność dokonania przez gminę wykupu gruntów prywatnych na cele publiczne – pod budowę dróg publicznych, poszerzenia dróg publicznych, zieleń urządzoną, ogólnodostępny parking;
3) koszty budowy uzbrojenia inżynieryjnego i urządzania dróg zostaną częściowo zrekompensowane poprzez naliczenie i pobranie przez gminę opłat adiacenckich;
4) mogą wystąpić skutki, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5) uchwalenie planu może spowodować uzyskanie wpływów z opłaty planistycznej i podatków od czynności cywilnoprawnych.
6) uchwalenie planu nie spowoduje wpływów ze sprzedaży nieruchomości komunalnych gdyż tereny w obszarze planu to głównie grunty prywatne;
7) realizacja ustaleń planu może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości;
8) realizacja ustaleń planu może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości;
9) uchwalenie planu może spowodować konieczność ponoszenia kosztów wycen nieruchomości; może też skutkować koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych.

Oszacowane w prognozie obciążenia budżetu gminy na skutek uchwalenia planu znacznie przewyższają potencjalne dochody, wpływ na to maja przede wszystkim koszty realizacji infrastruktury technicznej oraz budowy dróg. Koszty te można rozłożyć w czasie i przynajmniej częściowo pokryć ze źródeł zewnętrznych.

## 5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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 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,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień, uzyskał wymagane przepisami zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, 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 21.10.2016 roku do 23 listopada 2016 roku), przeprowadził w dniu 09 listopada 2016r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 08 grudnia 2016r w terminie tym wniesiono dwa pisma z uwagami
- postanowił o rozstrzygnięciu uwagi, większość uwag uwzględniono korygując projekt
- zmieniony na skutek rozstrzygnięcia uwag projekt został ponownie przedłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 stycznia 2017 r. do dn. 20 lutego 2017 r. z dyskusją w dn. 08 lutego 2017 r., a także z terminem wnoszenia uwag do dn. 07 marca 2017 r.,
- w wyznaczonym terminie na wnoszenie uwag do ponownie wyłożonego projektu uwag nie wniesiono
- przedłożył Radzie Gminy projekt planu do uchwalenia.

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