

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Chmielno
z dnia.....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Miechucino „Centrum” obejmującego kartę terenu 006-ZŁ i 007-U planu przyjętego uchwałą Nr XIX/199/2013 Rady Gminy Chmielno z dnia 18 marca 2013 r.

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1875 i 2232), art. 20 ust 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.¹), w związku z Uchwałą Nr XXVII/274/2014 Rady Gminy Chmielno z dnia 03 lipca 2014 r.

Rada Gminy Chmielno uchwala, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno" uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/241/2013 Rady Gminy Chmielno z dnia 20 grudnia 2013 roku, zmienionego uchwałą XXVIII/302/2017 Rady Gminy Chmielno z dnia 30 października 2017 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Miechucino „Centrum” gminy Chmielno zwaną dalej "**planem**", obejmującą fragment wsi Miechucino w obszarze ustalonym zgodnie z załącznikiem do Uchwały Nr XXVII/274/2014 Rady Gminy Chmielno z dnia 03 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Miechucino "Centrum" obejmującego kartę terenu nr 006-ZŁ i 007-U.

§ 2

Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz załączników:

- 1) załącznika nr 1 – rysunku planu w skali 1:1000;
- 2) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należnych do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

1. Ustala się następujące wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 4 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym drogi, dojazdy, dojścia piesze);
- 2) **dostępność drogowa** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz - określonych w ustaleniach planu – budowli; linia

¹ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017r poz. 1566

nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, infrastruktury telekomunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linia dotyczy nowych budynków;

5) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** - lokal lub dom mieszkalny właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa;

6) **wysokość zabudowy** – dla budynków wysokość budynku rozumie się zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych prawa budowlanego, dla budowli – od poziomu terenu do najwyższego punktu; zapisy planu dot. wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, telekomunikacji czy łączności publicznej;

7) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;

8) **dach dwuspadowy** - dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy; przy czy przy złożonych rzutach budynków (np. przy występowaniu takich elementów jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie; dach powinien przykrywać min 70% powierzchni rzutu budynku; zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp. - dopuszcza się możliwość zastosowania elementów dachowych, jak wykusze czy lukarny o kącie nachylenia innym, tj. także mniejszym, niż kąt nachylenia połaci nad główną bryłą budynku;

9) **usługi kolidujące z funkcją mieszkaniową to:**

a) forma aktywności gospodarczej o uciążliwym charakterze, wywołująca zakłócenia funkcji mieszkaniowej, obejmujące w szczególności:

- przedsięwzięcia związane z gospodarką odpadami, z wyłączeniem gospodarki odpadami powstałymi w trakcie działalności usługowej,
- nadmierny ruch pojazdów ciężarowych,
- zakłócanie ciszy nocnej,

b) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

10) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;

11) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania; wskaźnik terenu biologicznie czynnego - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;

12) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw oraz rozporządzeń wykonawczych, a także przepisy prawa miejscowego takie jak uchwały sejmiku;

13) **obiekt 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 (w tym zbiorniki gazu), telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;

14) **powierzchnia użytkowa usług** - należy przez to rozumieć powierzchnię usług podstawową odpowiadającą celom i przeznaczeniu usługi, bez powierzchni pomocniczej (takiej jak na przykład komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia higieniczno-sanitarne, zaplecza socjalne);

15) **wielkogabarytowe urządzenia reklamowe** – należy przez to rozumieć elementy reklamowe i informacyjne, wolnostojące albo umieszczone na budynkach lub budowlach:

- a) płaszczyznowe o powierzchni ekspozycji większej niż - 5 m²,
- b) trójwymiarowe o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza – 1,5 m,
- c) słupy i maszty o wysokości przekraczającej - 10 m, od poziomu terenu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia liczbowo-literowe terenów, gdzie oznaczenie cyfrowe dotyczy kolejnego numeru porządkowego terenu, a oznaczenie literowe dot. przeznaczenia terenu:
 - a) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) ZŁ – teren zieleni łąkowej,
 - c) KDG – teren komunikacji, dróg publicznych – teren dróg głównych;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi;
- 7) pas 100 m od linii brzegowej rzeki Łeby, w którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Kaszubskiego Parku Krajobrazowego;
- 8) istniejący rów melioracyjny przebiegający przez teren – do zachowania i ochrony;
- 9) obszar o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat)

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia granic obszaru objętego planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

§ 5

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń terenów w obszarze objętym planem:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej – oznaczony symbolem MN/U;
- 2) teren zieleni łąkowej – oznaczony symbolem ZŁ;
- 3) teren komunikacji, dróg publicznych - teren dróg głównych – oznaczony symbolem KDG .

2. Ustala się podział obszaru planu na 5 terenów oznaczonych numerami porządkowymi i symbolami literowymi, ustalenia szczegółowe dla tych terenów określono w § 7, 8.
3. W obszarze planu nie zachodzą przesłanki do określenia:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i terenów zagospodarowania terenów górniczych;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie infrastruktury technicznej w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów.

§ 6

Ustalenia ogólne dotyczące obszaru planu

1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki oraz zapisy dot. minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść.
2. Wszelkie istniejące urządzenia i sieci infrastruktury inżynierskiej kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci.
3. Obiekty budowlane istniejące, na które wydano pozwolenie na budowę uznaje się za zgodne z planem. Dotyczy to również obiektów, które są położone w całości lub części pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi teren. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przekształcenia tych obiektów, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanymi w odpowiednich kartach terenu z wykluczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy w części obiektu położonej poza wyznaczonymi liniami zabudowy.
4. Istniejące działki o powierzchni mniejszej niż 1000 m² uznaje się za zgodne z planem.
5. Dopuszcza się w obszarze planu łączenie i podziały nieruchomości. Nie wyznacza się obszarów obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.
6. Dopuszcza się na terenie zabudowanym wydzielenie mniejszych działek, niż ustalono dla poszczególnych terenów na poprawę warunków mieszkaniowych, uregulowanie stanów prawnych lub poszerzenie drogi, bądź potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowej, przepompowni itp.) zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Dla istniejących budynków przykrytych stropodachami dopuszcza się zachowanie tego typu dachów.
8. Obszar planu usytuowany jest w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody oraz przepisy Uchwały Sejmiku Woj. Pomorskiego dotyczące Kaszubskiego Parku Krajobrazowego², w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Łeby”.
9. Obszar planu położony w całości w granicach zwartego zespołu zabudowy wsi Miechucino, w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody i przepisów Uchwały Sejmiku Woj. Pomorskiego dotyczącego Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

² aktualnie Uchwała Nr 147/VII/11 Sejmiku Woj. Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego –Dz. Urz. Woj. Pom. z 2011r. poz. 1462, ze zmianą wg Uchwały Nr 445/XLII/17 Sejmiku Woj. Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2017 r – Dz. Urz. Woj. Pom. z 17 stycznia 2018r poz. 203

10. Prace budowlane związane z zainwestowaniem należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.
11. Wszystkie elementy sieci hydrograficznej w obszarze planu należy bezwzględnie zachować.
12. Ustala się następujące zasady dla istniejącej w granicach obszaru objętego planem istniejącej sieci melioracyjnej:
 - 1) ochrona istniejącej sieci zgodnie z przepisami prawa wodnego;
 - 2) przy prowadzeniu robót budowlanych, innych działań inżynierskich i prac związanych z robotami ziemnymi nakaz ochrony istniejących urządzeń drenarskich i melioracyjnych przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem;
 - 3) dopuszcza się przebudowę i kanalizowanie sieci w ramach istniejącego systemu melioracyjnego, spowodowane usunięciem kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, w tym związanym z realizacją sieci infrastruktury technicznej a także dróg, dojazdów, dojeżdż i placów;
 - 4) dopuszcza się prace konserwacyjne.
13. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które nie naruszają w sposób trwały stosunków wodno – gruntowych w obszarze planu i w najbliższym sąsiedztwie.
14. W granicach planu ustala się zakaz realizacji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko i przyrodę Kaszubskiego Parku Krajobrazowego lub organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
15. Zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem.
16. W obszarze planu nakazuje się utrzymanie i ochronę cech morfologiczno-krajobrazowych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu. Przy realizacji inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary terenów budów.

§ 7

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.MN/U

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony jako 1.MN/U, o pow. ok. 1,63 ha.
2. Sposoby zagospodarowania, dopuszczalna zabudowa:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami mieszkaniową a usługową i z dopuszczeniem sytuowania usług w formie budynków dobudowanych do budynków mieszkalnych, wolnostojących obiektów lub lokali wbudowanych w budynek mieszkalny; dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;
 - 2) wyklucza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - 3) dopuszcza się budynki i obiekty towarzyszące typu garaż, budynek gospodarczy, altana, wiata, mała architektura, urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym w tym w szczególności dojścia, dojazdy, zieleń towarzysząca - ogrodowa;

- 4) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 2) obiekty małej architektury, w szczególności ogrodzenia należy dostosować materiałowo i kolorystycznie do zabudowy terenów, z którymi są związane oraz do charakteru przestrzeni;
 - 3) zakaz sytuowania nośników reklamowych i reklam wielkogabarytowych oraz reklam emitujących światło zmienne;
 - 4) zakaz budowy wiatraków wytwarzających energię poza urządzeniami przydomowymi, prosumenckimi;
 - 5) parametry, gabaryty zabudowy kształtować zgodnie z ust. 6;
 - 6) formę architektoniczną nowej zabudowy dostosować do ukształtowania i rzeźby terenu, forma ta powinna nawiązywać do wiejskiej tradycji budowlanej Kaszub.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) wyklucza się usługi kolidujące z funkcją mieszkaniową powodujące ponadnormatywne emisje hałasu, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, czy wzmożony ruch komunikacyjny;
 - 2) teren zaliczany do mieszkaniowo-usługowych w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska i przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
 - 3) ze względu na usytuowanie w sąsiedztwie pasa drogowego drogi wojewódzkiej budynki mieszkalne oraz usługi użyteczności publicznej sytuować należy w odległościach zapewniających zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - 4) w sytuacjach, gdy wzniesienie budynków poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości powodowanych przez sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nie jest możliwe, należy zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne, chroniące przed hałasem i wibracjami,
 - 5) w dojazdach, placach, dojazdach stosować półprzepuszczalne nawierzchnie;
 - 6) nakaz uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu zieleni urządzonej co najmniej zgodnie z minimalnym wskaźnikiem zgodnie z ust. 6; w nowych nasadzeniach wskazane zastosowanie gatunków roślin adekwatnych siedliskowo i geograficznie;
 - 7) nakaz ochrony istniejącego rowu melioracyjnego na dz. 155/3 (w części w formie zakrytej), w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu nakaz zapewnienia dojścia i dojazdu dla celów eksploatacyjnych; nakaz ochrony i zachowania istniejącego zadrzewienia i zakrzaczenia wzdłuż rowu na dz. 155/3; nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż rowu w odl. 8m od osi , jak na rysunku planu;
 - 8) nakaz zachowania i ochrony rowu melioracyjnego biegnącego w terenie dz. geod. 172; obowiązują zasady określone w § 6 ust. 13; nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż rowu w odl. 8m od osi , jak na rysunku planu
 - 9) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być 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; prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, a oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska lub zagrożenia życia i zdrowia ludzi.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren położony częściowo w granicach wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Miechucino wraz ze strefą ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi, granice stref pokazane zostały na rysunku planu;
 - 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi ustala się:
 - a) ochronę zachowanych historycznych budynków oraz innych elementów o wartościach historycznych związanych z zagospodarowaniem terenu, takich jak zieleń wysoka, nawierzchnie, mała architektura,
 - b) nakaz harmonijnego kształtowania współczesnych elementów zabudowy, szanującego przestrzenno-architektoniczne wartości historycznego zagospodarowania; dotyczy to między innymi kompozycji przestrzennej, skali i proporcji obiektów, stosowanych materiałów,
 - c) zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów, takich jak cegła licowa, kamień (fundamenty, budynki gospodarcze), drewno (konstrukcje, wykończenia), tynki, ceramiczne pokrycia dachów,
 - d) zaleca się stosowanie proporcji kondygnacji nadziemnych do kubatury poddaszy w nawiązaniu do tradycyjnych budynków regionu Kaszub,
 - e) budynki mieszkalne w strefie ochrony konserwatorskiej wsi kształtować z zachowaniem proporcji rzutu od 1:1,5 do 1:2,5;
 - 3) w celu zapewnienia właściwej ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Miechucino określono zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w ustaleniach szczegółowych terenu 1.MN/U zgodnie z ust. 6, a także ustalono zakaz sytuowania zabudowy w terenie 2.ZŁ.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy – ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 40 %,
 - b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – minimum 30 %;
 - 3) poziom posadowienia budynków względem terenu nie wyżej jak 0,6 m npt;
 - 4) liczba kondygnacji:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - do 2 nadziemnych, dla zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, garaże) – 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dla pozostałych form zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) ze względu na warunki gruntowo-wodne nie dopuszcza się podpiwniczenia;
 - 5) powierzchnie zabudowy obiektów towarzyszących typu garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany - nie większe jak 50 m²;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych nie wyżej jak 9,0 m npt, a w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Miechucino nie wyżej niż 8,0 m npt;
 - b) dla budynków i obiektów towarzyszących (garaże, bud. gospodarcze, wiaty) do 6 m npt, dla altan i innych obiektów małej architektury do 5 m npt,
 - c) dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – do 10 m npt; a w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Miechucino do 8,0m npt;
 - 7) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej do 25%, a w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Miechucino do 20%,
 - b) dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej – do 30%; a w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Miechucino do 20%;

- 8) wskaźnik intensywności zabudowy – minimum 0%, a maksimum :
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – do 0,50, a w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Miechucino do 0,40,
 - b) dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej do 0,60; a w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Miechucino do 0,40;
 - 9) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe, symetryczne, z dopuszczeniem dachów o przecinających się kalenicach,
 - b) kąty nachylenia głównych połaci w przedziale 35 – 45 stopni, dopuszcza się okna połaciowe, wykusze, lukarny, naczółki; dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie,
 - c) dopuszcza się pokrycia dachowe ceramiczne lub zbliżone, blachodachówki, gont,
 - d) kolorystyka pokryć nawiązująca do pokryć ceramicznych, ewentualnie brąz, ceglasty, grafit,
 - e) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych kalenica główna dachu sytuowana równolegle do drogi, z której odbywa się dojazd, dla pozostałych obiektów położenia kalenicy nie reguluje się;
 - 10) elewacje – stosowanie materiałów naturalnych typu cegła, kamień naturalny, tynk, drewno;
 - 11) w kolorystyce elewacji zakaz stosowania barw jaskrawych; nakaz stosowania barw pastelowych;
 - 12) zakaz stosowania wieżyczek i tym podobnych elementów; zakaz nie dotyczy obiektów sakralnych i obiektów użyteczności publicznej;
 - 13) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych bądź usługowych bezpośrednio przy granicy działki,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy, o ile spełniają warunki określone w przepisach odrębnych dot. warunków techniczno-budowlanych (dot. parametrów długości, wysokości);
 - 14) wielkość minimalna nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
 - 15) dopuszcza się przebudowy, remonty i konserwacje istniejącego na dz. 147/3 budynku usytuowanego bliżej od drogi wojewódzkiej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) teren w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody i przepisy Uchwały Sejmiku Woj. Pomorskiego dot. Kaszubskiego Parku Krajobrazowego;
 - 2) teren położony w obrębie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby”, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;
 - 3) ochronie podlega istniejąca sieć melioracyjna, wskazana orientacyjnie na rysunku planu jako rów melioracyjny do ochrony i zachowania, obowiązują ustalenia § 6 ust 13.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) w pasie 100 m od linii brzegowej rzeki Łeby, pokazanym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, w szczególności zakaz budowania nowych obiektów budowlanych;
 - 2) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu zapewnić dostęp (dojście, ewentualnie także dojazd) do terenu 2.ZŁ;

- 3) nakaz zachowania funkcji istniejącego rowu melioracyjnego na dz. geod. 155/3 i 172, nakaz zapewnienia dostępu do rowu w celach eksploatacyjnych;
 - 4) przy posadawianiu obiektów budowlanych uwzględnić warunki gruntowo-wodne.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000 m², przy czym dla urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacja transformatorowa, przepompownia, dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych, zgodnych z potrzebami technologicznymi;
 - 2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 20 m,
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny, zalecany prostopadły do pasa drogowego;
 - 4) dopuszcza się wydzielenie dojazdów, dojeżdż o minimalnej szerokości 8 m, gdzie na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowej drogi obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami warunków technicznych, przy czym zalecane wymiary to 12,5 m na 12,5 m, a przy drogach pożarowych 20 m x 20 m.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostęp drogowy – z drogi wojewódzkiej nr 211 (ul. Kartuska - usytuowana poza granicami planu, w jego bezpośrednim sąsiedztwie) poprzez istniejące zjazdy na warunkach i zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych oraz z drogi powiatowej (usytuowanej poza granicami planu, w jego sąsiedztwie) poprzez istniejące zjazdy;
 - 2) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) miejsca parkingowe sytuować w granicach planowanej inwestycji w ilości min. 1 miejsce/ 1 lokal mieszkalny, a dla usług w ilości min 1 miejsce/ 50 m² pow. użytkowej usługi,
 - b) dla funkcji usługowych przy liczbie miejsc ponad 6 stanowisk co najmniej 1 miejsce należy przewidzieć dla pojazdów wyposażonych w kartę pojazdu,
 - c) za miejsca parkingowe uważa się także miejsce w garażu;
 - 3) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się modernizacje, przebudowy, rozbudowy istniejących sieci,
 - c) wodę dla celów przeciwpożarowych zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
 - d) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do źródeł awaryjnych;
 - 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) do kanalizacji sanitarnej,
 - b) wyklucza się zrzut ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
 - c) dopuszcza się modernizacje, przebudowy, rozbudowy istniejących sieci;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) powierzchniowe na własnym terenie lub do układu odwadniającego, przy czym wody opadowe z terenów zanieczyszczonych (dojazdy, place utwardzone) przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyścić do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi,
 - b) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - c) dopuszcza się modernizacje, przebudowy, rozbudowy istniejących sieci;

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się modernizację, przebudowy, rozbudowy istniejących sieci, a także wymianę sieci napowietrznych na sieć kablową;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych źródeł, z preferencją dla niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł lokalnych;
 - 9) telekomunikacja:
 - a) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszcza się modernizację, przebudowy, rozbudowy istniejących sieci
 - c) nie ogranicza się możliwości realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem przestrzegania pozostałych zapisów planu;
 - 10) gospodarka odpadami:
 - a) obowiązuje wywóz za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, na zasadach określonych stosownymi uchwałami Rady Gminy Chmielno,
 - b) odpady należy zagospodarować, w tym gromadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,
 - c) na działkach budowlanych należy przewidzieć odpowiednie, zgodnie z przepisami odrębnymi miejsca gromadzenia odpadów;
 - 11) planowane urządzenia i sieci magistralne – nie przewiduje się.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu; do czasu realizacji ustaleń planu teren może być użytkowany w sposób dotychczasowy.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 15 %.

§ 8

Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.ZŁ

1. Przeznaczenie terenu – teren łąk, oznaczony jako 2.ZŁ, o pow. ok.0,73 ha .
1. Sposoby zagospodarowania, dopuszczalna zabudowa:
 - 1) teren łąk, zieleni krajobrazowej, z dopuszczeniem sytuowania obiektów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się istniejące w terenie obiekty wzniesione na podstawie prawomocnych decyzji budowlanych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ochrony wymaga dotychczasowy sposób użytkowania, ukształtowania terenu oraz istniejącej zieleni;
 - 2) parametry dopuszczalnej małej architektury wg ust. 5;
 - 3) zakaz sytuowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) obowiązują przepisy odrębne dot. ochrony przyrody oraz Uchwały Sejmiku Woj. Pomorskiego dotyczące Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, w szczególności zakaz sytuowania obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegowej rzeki Łeby;
 - 2) nakaz zachowania i ochrony rowu melioracyjnego biegnącego w terenie dz. geod. 155/3; obowiązują zasady określone w § 6 ust. 13;

- 3) nakaz zabezpieczenia swobodnego spływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 4) sposób zagospodarowania i wykorzystywania terenu, w tym także podczas realizacji dopuszczonych planem inwestycji (np. związanych z infrastrukturą techniczną), nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) wzdłuż zachodniej granicy terenu, jak na rysunku planu, biegnie granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Miechucino,
 - 2) teren położony jest w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Miechucino pokazanej na rysunku planu; w celu zapewnienia właściwej ochrony otoczenia i ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Miechucino ustalono zakaz sytuowania budynków w terenie 2.ZŁ.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – dotyczą obiektów małej architektury i budowli - w odległości 100 m od linii brzegowej rzeki Łeby;
 - 2) wysokość obiektów małej architektury – do 5 m npt;
 - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 95 %;
 - 4) intensywność zabudowy – nie dotyczy;
 - 5) nie dopuszcza się rozbudowy ani nadbudowy istniejących w terenie obiektów.
6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) teren w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne dot. ochrony przyrody oraz przepisy Uchwały Sejmiku Woj. Pomorskiego dotyczące Kaszubskiego Parku Krajobrazowego;
 - 2) teren położony w obrębie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Dolina Łeby, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;
 - 3) nakaz umożliwienia dostępu do wody rzeki Łeby na potrzeby robót związanych z utrzymaniem wody, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) nakaz zachowania funkcji istniejącego rowu melioracyjnego na dz. geod. 155/3, nakaz zapewnienia dostępu do rowu w celach eksploatacyjnych;
 - 2) ustala się zakaz sytuowania budynków;
 - 3) zakaz groduenia nieruchomości przyległych do wód rzeki Łeby (poza granicami planu w bezpośrednim sąsiedztwie) w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej rzeki ;
 - 4) zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez obszar w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej rzeki Łeby;
 - 5) w pasie 100 od linii brzegowej rzeki Łeby (zasięg pokazano na rysunku planu) obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, w szczególności zakaz budowania nowych obiektów budowlanych.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dotyczy.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dostępność drogowa z drogi wojewódzkiej nr 211 (ul. Kartuska; poza granicami planu), bądź z drogi powiatowej (poza granicami planu) poprzez sąsiednie tereny, w tym poprzez teren 1.MN/U;
 - 2) wyklucza się miejsca parkingowe;
 - 3) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;

- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
 - 7) zaopatrzenie w gaz i w ciepło – nie dotyczy;
 - 8) gospodarka odpadami – zgodnie z odrębnymi przepisami , w tym przepisami lokalnymi gminy;
 - 9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – dopuszcza się budowę, infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej; nie ogranicza się możliwości realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem przestrzegania pozostałych zapisów planu;
 - 10) nie przewiduje się realizacji urządzeń i sieci magistralnych;
 - 11) dopuszcza się remonty, modernizacje, przebudowy istniejących sieci kanalizacji sanitarnych.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie dopuszcza się tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania.
11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie określa się (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu, przeznaczenie terenu jest takie samo jak w dotychczas obowiązującym planie miejscowym).

§ 9

Ustalenia szczegółowe dla terenów 3.KDG, 4.KDG, 5.KDG

1. Przeznaczenie terenu – teren komunikacji, dróg publicznych , teren dróg głównych-fragmenty drogi wojewódzkiej nr 211, oznaczony jako 3.KDG o pow. 0,00038 ha, 4.KDG o pow. 0,0220 ha, 5.KDG o pow. ok. 0,0121 ha.
2. Sposoby zagospodarowania, dopuszczalna zabudowa: zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych, tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w decyzjach o lokalizacji dróg wojewódzkich.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zagospodarowanie zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg publicznych.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują przepisy odrębne dot. ochrony przyrody oraz Uchwały Sejmiku Woj. Pomorskiego dotyczące Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: tereny 3.KDG i 4.KDG położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Miechucino, granica strefy –zgodnie z rysunkiem planu.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) tereny w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne dot. ochrony przyrody oraz przepisy Uchwały Sejmiku Woj. Pomorskiego dotyczące Kaszubskiego Parku Krajobrazowego;
 - 2) tereny położony w obrębie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Dolina Łęby, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sytuowania budynków.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dotyczy.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z drogą, a inne za zgodą zarządcy drogi.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie dopuszcza się tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie określa się (wartość nieruchomości nie wzrasta na skutek uchwalenia planu).

§ 10

Ustalenia końcowe

W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Miechucino "Centrum" obejmująca kartę terenu 006-ZŁ i 007-U, uchwalona Uchwałą Nr XIX/199/2013 Rady Gminy Chmielno z dnia 18 marca 2013 r. (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013r. poz. 2557).

§ 11

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chmielno.

§ 12

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega publikacji także na stronach internetowych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU WSI MIECHUCINO "CENTRUM OBEJMUJĄCEGO KARTĘ TERENU 006-
ZŁ I 007-U, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XIX/199/2013 Z DNIA 18 MARCA 2013 r.**

grafika – rysunek planu w skali 1:1000

ZAŁĄCZNIK Nr 2
Do Uchwały Nr
Rady Gminy Chmielno z dnia.....

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU WSI MIECHUCINO "CENTRUM OBEJMUJĄCEGO KARTĘ TERENU 006-
ZŁ I 007-U, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XIX/199/2013 Z DNIA 18 MARCA 2013 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Gminy Chmielno, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Miechucino „Centrum”, **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.....oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu tj. do dnia....., do Wójta Gminy Chmielno wpłynęło pism z uwagami.
2. Po rozpatrzeniu uwag, na wniosek Wójta Gminy Chmielno, Rada Gminy Chmielno postanawia, co następuje:
 - a) uwzględnić następującą uwagę:
 - uwaga z dnia (wpływ) dot.(oznaczona w tabeli uwag nr 1.).
 - b) nie uwzględniać następujących uwag, jako nieuzasadnionych:
 - uwaga z dnia (wpływ) dot.(oznaczona w tabeli uwag nr 1.).

Albo:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach.....oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, tj. do dnia..... **nie zgłoszono żadnych uwag** do projektu planu.

Przewodniczący Rady Gminy Chmielno

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Do Uchwały Nr

Rady Gminy Chmielno z dnia.....

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU WSI MIECHUCINO "CENTRUM OBEJMUJĄCEGO KARTĘ TERENU 006-
ZŁ I 007-U, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XIX/199/2013 Z DNIA 18 MARCA 2013 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich
finansowania.**

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
która należy do zadań własnych gminy, wobec czego nie uwzględnia się wydatków z tym
związanych.

.....
Przewodniczący Rady Gminy Chmielno

UZASADNIENIE do

Uchwały Nr

Rady Gminy Chmielno z dnia.....

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI MIECHUCINO "CENTRUM OBEJMUJĄCEGO KARTĘ TERENU 006-ZŁ I 007-U, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XIX/199/2013 Z DNIA 18 MARCA 2013 r.

1. Wstęp

Opracowaniem planu miejscowego objęty jest fragment wsi Miechucino o powierzchni ok. 2,40 ha, położony w obrębie geodezyjnym Miechucino przy drodze wojewódzkiej nr 211, obejmuje centralną część miejscowości, objętą dotychczasowym planem z 2006 r. ze zmianami z 2014 r., oznaczoną w tych planach symbolami 006-ZŁ i 007-U.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia terenu oraz ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rada Gminy Chmielno przystąpiła do opracowania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez podjęcie Uchwały Nr XXVII/274/2014 Rady Gminy Chmielno z dnia 03 lipca 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Miechucino.

Planowane zagospodarowanie i zabudowa nie są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chmielno przyjętego uchwałą XXVI/241/2013 z dnia 30 grudnia 2013 roku, ze zmianą wg Uchwały Nr XXVIII/302/2017 Rady Gminy Chmielno z dn. 30.10.2017 r. W Studium, które jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy i wskazującym ogólne kierunki zmian struktury przestrzennej gminy, obszar objęty opracowaniem wskazany jest jako teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej – obszar objęty zmianą Studium z 2017 r. oznaczony w nim symbolem VI.MU.

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

Plan miejscowy określa wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w terenie MN/U, teren ZŁ (zieleni łkowej) pozostawiając bez zabudowy. Uwzględnia się położenie terenu w części w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej (wg wskazań Studium gminy) poprzez odpowiednie zapisy dotyczące kształtowania zabudowy.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe ani obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Ze względu na położenie obszaru w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Miechucino wraz z jej strefą otoczenia, określono odpowiednie dopuszczalne wysokości zabudowy, z ograniczeniem wysokości, zasady kształtowania zabudowy dot. m. in. proporcji rzutu, nakaz stosowania określonej kolorystyki i rozwiązań materiałowych.

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane są przede wszystkim z realizacją nowych obiektów budowlanych i zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania i estetyzacji przestrzeni.

Ustalone projektem planu warunki zabudowy nawiązują do już istniejącej w najbliższym otoczeniu zabudowy oraz do ustaleń obowiązującego miejscowego planu dla terenów sąsiednich.

Ze względu na fakt, iż dotychczas audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego, o którym mowa w ustawie z dn. 24 kwietnia 2015r o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 poz. 774) nie jest możliwe wprowadzenie zapisów – ustaleń dot. krajobrazów priorytetowych.

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

Obszar planu położony jest bezpośrednio przy rzece Łeba, a przez teren biegnie ciek wodny, w części zakryty. Plan ustala ochronę tego cieku oraz ogranicza możliwości zabudowy w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Plan uwzględnia uwarunkowania wynikające z położenia w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz w zasięgu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Łeby w Kaszubskim Parku Krajobrazowym”. W pasie 100 m od linii brzegowej rzeki Łeby uwzględniono zakazy wynikające z przepisów prawa miejscowego – uchwały Sejmiku Woj. Pomorskiego z 2011r. dot. Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (ze zmianą wg Uchwały Nr 445/XLII/17 grudnia 2017r Sejmiku Woj. Pom. z dnia 21 grudnia 2017r – Dz. Urz. Woj. Pom. z 17 stycznia 2018r poz. 203)

Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, fragment obszaru to obszar potencjalnie zagrożony niebezpieczeństwem powodzi (raz na 500 lat), w którym nie obowiązują zakazy zabudowy. Obszar objęty planem nie jest położony w granicach systemu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

W granicach opracowania nie występują lasy ani grunty rolne wymagające uzyskania zgód na zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

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

Na terenie objętym planem nie występują budynki zabytkowe, natomiast obszar w części jest położony w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi. Dla strefy wprowadzono w związku z powyższym ustalenia odnoszące się do zasad kształtowania zabudowy. Strefa ochrony wynika z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno. W strefie ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi zmniejszono intensywność zabudowy oraz wysokości zabudowy. Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

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

Obszar objęty planem nie jest położony w obszarze osuwania się mas ziemnych, ani w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, a ponadto nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Plan miejscowy zawiera szereg zapisów, które mają na celu wytworzenie nie tylko odpowiedniego standardu zamieszkania (standard akustyczny dla terenów MN/U, wymagania co do kształtowania zabudowy ze względu na sąsiedztwo drogi wojewódzkiej), ale także kompleksową ochronę zdrowia przyszłych mieszkańców i użytkowników. Zapisy te dotyczą m.in.: gospodarki wodno-ściekowej, zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą, unieszkodliwiania odpadów, powierzchni biologicznie czynnej czy zasad zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy. Przestrzeganie w. wym. zasad pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Realizacja ustaleń planu odbywać się będzie zgodnie z przepisami prawnymi powszechnie obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni, w części stanowiących grunty rolne niezabudowane są niskie, grunty te nie są praktycznie wykorzystywane gospodarczo.

Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji – zabudowy mieszkaniowo-usługowej, stanowiącej kontynuację zabudowy sąsiedniej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, przyczyni się do wykorzystania i wzrostu wartości nieruchomości. Przedmiotowy temat został przeanalizowany szczegółowo w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*”. Zgodnie z prognozą uchwalenie planu może spowodować wzrost dochodów gminy.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w maksymalnie możliwy sposób uwzględniając wnioski właścicieli nieruchomości. Dotychczasowe ustalenia planistyczne z roku 2006 i 2013 nie umożliwiały optymalnego wykorzystania gruntów prywatnych.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym. Plan miejscowy nie dotyczy możliwości inwestycji celu publicznego o zasięgu ponadlokalnym. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Plan uwzględnia tereny inwestycji celu publicznego (3.KDG, 4.KDG, 5.KDG) o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w decyzjach o lokalizacji dróg wojewódzkich. Są to fragmenty pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 211, objętej inwestycją pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 211 na odcinku Mojusz-Kartuzy” ujętej w Uchwale Nr 470/XLIII/18 Sejmiku Woj. Pomorskiego z dnia 26 lutego 2018r w sprawie zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej. Inwestycja ta została zapisana w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego w kierunku 2.4. „Kształtowanie racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej.”. Dla tej inwestycji Wojewoda Pomorski wydał decyzję nr 19zrid/2017/MW z dnia 8 grudnia 2017r o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Projekt planu uwzględnia linie rozgraniczenia drogi zgodnie z wydaną decyzją.

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia innych nowych inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego zgodnie z określonymi sposobami zagospodarowania dla poszczególnych terenów. W interesie publicznym jest zagospodarowanie terenów uwzględniające jego walory krajobrazowe i środowiskowe.

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

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Uwzględnia zwłaszcza możliwości realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zgodne z dotychczasowymi zamierzeniami inwestycyjnymi gminy. Plan nakłada obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej, ze względu na położenie obszaru w granicach wyznaczonej aglomeracji Chmielno o równoważnej liczbie mieszkańców (RLM) wynoszącej 5 510, z oczyszczalnią ścieków w Kożyczkowie - wg uchwały nr 295/XXVII/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 24 października 2016 r. Plan wyklucza sytuowanie przydomowych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych.

Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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 Chmielno, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

- dnia 19.03.2015 r. Wójt Gminy Chmielno ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Miechucino, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do 20 kwietnia 2015 r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od podmiotów prywatnych;
- po uchwaleniu zmiany Studium (30.10.2017 r.) możliwe było sporządzenie projektu mpzp zgodnego z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości
- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od r. do w siedzibie Gminy Chmielno, przy ul. Gryfa Pomorskiego 22, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie w dn., na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Miechucino, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej w Sali GOKSiR w Chmielnie,
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Chmielno każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym; w ww. terminie nie złożono żadnych uwag./ zgłoszono następujące uwagi

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

Plan miejscowy 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. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności oraz dla celów przeciwpożarowych.

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

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Wnioski właścicieli terenów zostały uwzględnione i przedmiotowy teren zmienia w części dotychczasowe przeznaczenie z rolniczego (ZŁ) na cele inwestycyjne (teren MN/U) – mieszkaniowo-usługowe. Inwestycja celu publicznego ponadlokalnego została uwzględniona zgodnie z wydaną decyzją ZRID dla rozbudowy drogi wojewódzkiej.

2.14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

W związku z tym, iż przedmiotowy plan miejscowy stanowi jedynie niewielki fragment gminy i tylko w niewielkim fragmencie przeznacza teren dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie występują przesłanki do szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy. Ponadto obszar opracowania przylega do terenów już zabudowanych we wsi Miechucino, korzystnych do obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej (dostęp z drogi powiatowej oraz poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej), stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej. Ewentualna zabudowa dopuszczona planem jest zgodna z zasadami efektywnego gospodarowania, uwzględnia walory ekonomiczne obszaru.

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

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chmielno - Uchwała Rady Gminy Chmielno Nr XXIV/241/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r. ze zmianą wg Uchwały Nr XXVIII/302.2017 z dnia 30.10.2017r. Obszar planu jest objęty jedną z konkretnie wskazywanych zmian Studium - zmiana VI.MU dot. części wsi Miechucino. Plan jest odpowiedzią na składane wnioski.

W bieżącej kadencji Wójt Gminy Chmielno dotychczas nie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym Rada Gminy Chmielno nie podjęła uchwały o której mowa w art. 32 ust 2 ustawy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” wykazała iż:

- Uchwalenie planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz urządzenia dróg publicznych – inwestycji należących do zadań własnych gminy
- Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje kosztów wykupu gruntów na cele publiczne, nie wywoła również skutków, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.
- Uchwalenie planu miejscowego może spowodować wpływy z opłaty planistycznej (ustalono stawkę opłaty planistycznej dla terenu MN/U w wysokości 15%)
- Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów z podatku od czynności cywilnoprawnych w sytuacji sprzedaży nieruchomości prywatnych.
- Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z możliwością naliczenia i pobrania opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości, jeśli taki podział nastąpi (plan to umożliwia).
- Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych, ale może spowodować koszty sporządzenia wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż można się spodziewać w okresie 5 lat (okres prognozowany) dochodów wyższych niż niezbędne wydatki.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

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

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz właściwego dla obszaru planu sołectwa i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania (nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych),

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi, po czym je rozstrzygnął³,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego

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

.....

³ ew. uwagi i ich rozstrzygnięcie będzie możliwe w dalszych etapach procedury