UCHWAŁA NR ……/……/……
RADY GMINY CHMIELNO
z dnia ……

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Miechucino „Wejherowska"

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz.1945), w związku z Uchwałą Nr XXIII/252/2017 Rady Gminy Chmielno z dnia 23 lutego 2017 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 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 30 grudnia 2013 roku, wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr XXVIII/302/2017 Rady Gminy Chmielno z dnia 30 października 2017 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Miechucino „Wejherowska", zwany dalej "**planem**". Plan obejmuje fragment obrębu i wsi Miechucino w granicach określonych zgodnie z załącznikiem do Uchwały Nr XXIII/252/2017 Rady Gminy Chmielno z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz załączników:

1) załącznika graficznego – zał. nr 1 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, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

2. Obszar opracowania obejmuje powierzchnię ok. 48,76 ha, granice opracowania pokazano na załącznikach nr 1 – rysunku planu.

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

1) **dach dwuspadowy** - dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy; przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. przy występowaniu takich elementów jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie; dach powinien przekrywać 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;
2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz - określonych w ustaleniach planu – budowli; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części

podziemnych obiektów budowlanych usytuowanych w całości pod poziomem terenu, nie dotyczy także infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

3) **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;

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

5) **stawka procentowa** – wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym drogi, dojazdy, dojścia piesze);

7) **uciążliwość dla otoczenia** – negatywne oddziaływanie na środowisko, zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenie powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu przekraczającym określone normy zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **wartościowy drzewostan** – rozumie się przez to pojedyncze drzewa, ich grupy, szpalery i aleje, położone poza lasami, na usunięcie których wymagane jest zezwolenie zgodnie z przepisami prawa;

9) **zabudowa zagrodowa** – zespół zabudowy związanej z rodzinnym gospodarstwem rolnym lub ogrodniczym; na zespół ten składają się między innymi budynek mieszkalny i budynki gospodarcze oraz inne towarzyszące, typu: garaż, szklarnia, stajnia, wiata na maszyny rolnicze, budynki gospodarczo-magazynowe, inwentarskie, związane z prowadzoną działalnością rolniczą, a także niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa budowle rolnicze i towarzyszące im urządzenia;

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) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) oznaczenia liczbowo-literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, a oznaczenie literowe przeznaczenie terenu:
   a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej,
   c) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
   d) R – tereny rolnicze,
   e) ZL – lasy,

f) ZE - tereny zieleni ekologicznej,
g) ZP – tereny zieleni urządzonej,
h) W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,
i) KDZ – tereny komunikacyjne, dróg publicznych - drogi zbiorcze,
j) KDD – tereny komunikacyjne, dróg publicznych – drogi dojazdowe,
k) KDW – tereny komunikacyjne - dróg wewnętrznych,
l) KDX – tereny komunikacyjne – ciągów pieszo-jezdnych;

5) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego;
6) granica strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino;
7) obiekty o walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi Miechucino;
8) lokalizacja obiektów o wartościach kulturowych (kapliczka, krzyż przydrożny) do ochrony;
9) drzewa o walorach kompozycyjnych do zachowania i ochrony;
10) pas ograniczeń od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV – szer. 14m (po 7 m od osi linii).

2. Oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

1) granica Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK";
2) granica obszaru Natura 2000 „Lasy Mirachowskie" PLB 220008;
3) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego;
4) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Miechucino;
5) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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

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

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące całego obszaru planu

§ 5. Zasady ogólne

1. Ustalenia planu przedstawiono w formie tekstowej niniejszej uchwały oraz w części graficznej – na rysunku planu (załącznik nr 1 do uchwały). Układ ustaleń jest dwupoziomowy, dla każdego z wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów obowiązują zarówno ustalenia ogólne, jak i szczegółowe, określone w § 16 - § 34.

2. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej zapisano w postaci kart terenów dla poszczególnych rodzajów (według ustalonego w planie przeznaczenia terenów) terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia, z podziałem na tereny niebędące terenami komunikacyjnymi – od § 16 do § 30 oraz tereny komunikacyjne od § 31 do § 34.

3. Zapisy w ustaleniach szczegółowych - dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (poza terenami komunikacyjnymi) określają:

1) symbol i powierzchnię terenu;
2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu;
4) zasady kształtowania zabudowy;
5) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu. terenów.

4. Dla terenów komunikacyjnych – dróg i ciągów pieszo-jezdnych - ustalenia szczegółowe określają:

1) oznaczenie identyfikujące – symbol i powierzchnia terenu;
2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna;
3) parametry, wyposażenie, dostępność;
4) inne ustalenia szczegółowe.

5. W obszarze planu nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) granic i terenów zagospodarowania terenów górniczych;
2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

6. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono zakazu ich sytuowania.

7. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów uwzględniające istniejący w dniu uchwalenia planu podział geodezyjny. Dopuszcza się łączenie działek w jeden teren inwestycyjny.

8. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

9. W terenach, gdzie występują spadki terenu powyżej 10 stopni rozwiązania techniczne należy dostosować do warunków gruntowych, w celu zabezpieczenia terenu przed osuwaniem ziemi.

10. W przypadku lokalizacji obiektów na terenach stanowiących strome skarpy należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską przed wykonaniem projektu budowlanego, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, które zawarte są w paragrafach od § 16 do § 30 (ustalenia szczegółowe), w tym: nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalne wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.

2. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych.

3. W przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi.

4. W przypadku istniejącej zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, niespełniającej określonych w ustaleniach szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej zachowanie (w zakresie gabarytów, wysokości, formy zabudowy) z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji.

5. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie towarzyszących dopuszczonym funkcjom urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym (takich jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, przejazdy, place postojowe, place pod śmietniki), a także zieleni towarzyszącej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono zakazu ich sytuowania.

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

1) obiekt wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego – wieża ciśnień w zespole stacji kolejowej w Miechucinie (teren 19.MN);
2) fragment obszaru wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego – zespołu stacji kolejowej Miechucino z budynkami zaplecza technicznego, wyposażeniem ruchomym oraz terenem otaczającym (teren 19.MN i 010.KDX), dla którego w planie ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej;
3) historyczny układ ruralistyczny wsi Miechucino ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego w planie ustala się strefę ochrony otoczenia i ekspozycji;
4) obiekty o walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi Miechucino;
5) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków (teren 39.R i 40.ZL oraz 26.MN);
6) obiekty o wartościach kulturowych – krzyże przydrożne, kapliczka (ochrona dotyczy miejsca lokalizacji) (tereny 16.W, 27.ZP i 33.RM);
7) drzewa o wartościach kompozycyjnych wskazane do zachowania i ochrony;
8) szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 8 „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków".

7. W nowej zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej ustala się nakaz stosowania następujących zasad kształtowania zabudowy, nawiązujących do tradycyjnych form zabudowy wsi Miechucino:

1) poziom posadowienia parteru względem terenu nie wyżej jak 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku, przy czym budynki i zagospodarowanie należy dostosować do topografii, ukształtowania i rzeźby terenu;
2) dla budynków mieszkaniowych rzut podstawowej bryły prostokątny, o proporcjach zbliżonych do: od 1:1,15 do 1:2,5.

8. W zakresie wykończenia obiektów budowlanych ustala się wymóg zharmonizowania ich kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych, poprzez:

1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno (konstrukcje, wykończenie), kamień (fundamenty, budynki gospodarcze), wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
2) ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
3) dopuszcza się pokrycie dachów strzechą lub tzw. dachy zielone – kryte roślinnością.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują w granicach planu przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego[1].

2. Obszar planu położony jest częściowo w granicach Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK", zasady zagospodarowania określają obowiązujące przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

3. Obszar planu położony jest w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 „Lasy Mirachowskie" PLB 220008, w którym obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz plan ochrony obszaru Natura 2000. Granice obszaru chronionego pokazano na rysunku planu.

4. Ustala się nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej, w tym o znaczeniu krajobrazowym, stanowiącej wartościowy drzewostan oraz w maksymalnym stopniu zakrzewień, zadrzewień śródpolnych i roślinności.

5. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i gatunków chronionych, dziko żyjących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi[2].

6. Ustala się następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

1) dla terenów o symbolach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) dla terenów MN,U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

7. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej - usługowej (dotyczy terenów MN,U oraz usług wbudowanych w terenach MN) należy ograniczyć do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, nie dopuszcza się sytuowania w granicach planu przedsięwzięć z zakresu funkcji usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

8. 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.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W granicach opracowania znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego, objęte ścisłą ochroną konserwatorską – oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym:

1) wieża ciśnień (na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 19.MN) – obiekt w zespole stacji kolejowej Miechucino – nr 1487 wg rejestru zabytków woj. pomorskiego, data wpisu do rejestru 27.10.1994 r. – obiekt objęty ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wszelkie działania w obrębie obiektu należy

[1] aktualnie- Uchwala Nr 147/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2 czerwca 2011r. Nr 66 poz 1462), zmieniona Uchwałą Nr 445/XLII/17 z dnia 21 grudnia 2017 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 17 stycznia 2018 r., poz. 203)

[2] aktualnie: Rozp. Min. Środowiska z dnia 16 grudnia 2016r w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt- Dz. U 2016 poz. 2183, Rozp. Min. Środowiska z 9 października 2014r w sprawie ochrony gatunkowej grzybów Dz.U. z 2014 poz. 1408, Rozp. Min. Środowiska z dnia 9 października 2014r w sprawie ochrony gatunkowej roślin Dz.U. z 2014r poz. 1409

prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) fragment obszaru wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego – zespołu stacji kolejowej Miechucino z budynkami zaplecza technicznego, wyposażeniem ruchomym oraz terenem otaczającym (teren 19.MN i 010.KDX) - nr 1487 wg rejestru zabytków woj. pomorskiego, data wpisu do rejestru 27.10.1994 r. – obszar objęty ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wszelkie działania w obrębie obiektu należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego (zespołu stacji kolejowej w Miechucinie – tereny oznaczone w planie symbolami 19.MN, 010.KDX, ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej. Ochronie podlega:

1) historyczny układ stacji kolejowej i rozmieszczenie historycznych elementów zagospodarowania, w tym wpisanych do rejestru zabytków;
2) historyczne ukształtowanie terenu,
3) zachowane historyczne zagospodarowanie terenu (torowisko, brukowane nawierzchnie komunikacyjne),
4) historyczna zieleń wysoka.

3. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków w granicach wskazanych na rysunku planu (dot. terenów 20.R, 26.MN, 34.R, 39.R oraz fragmentu terenu 40.ZL) - przy prowadzeniu prac ziemnych naruszających strukturę gruntu w obrębie tych stref ustala się wymóg przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Miechucino ujętego w gminnej ewidencji zabytków, która w granicach planu obejmuje tereny 19.MN i 010.KDX – zakres ochrony jak dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego - § 8 ust.2.

5. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino (granicę strefy pokazano na rysunku planu) ze względu na potrzebę ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi, w której ustala się ograniczenia wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz wyłączenie spod zabudowy silnie eksponowanego terenu oznaczonego w planie symbolem 20.R.

6. Dla budynków nie objętych ochroną, ale o zachowanych walorach historyczno-kulturowych i cechach zabudowy tradycyjnej, współtworzących klimat historycznej zabudowy wsi Miechucino, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

1) wymóg ochrony proporcji historycznej bryły oraz historycznego kształtu dachu;
2) przekształcenia i przebudowy nie mogą powodować utraty chronionych walorów;
3) dopuszcza się rozbudowę na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji obiektów i form architektonicznych.

7. Ustala się ochronę obiektów o wartościach kulturowych – krzyży i kapliczki – wskazanych na rysunku planu w zakresie lokalizacji. Dodatkowo dla krzyża przydrożnego zlokalizowanego w terenie 16.W wprowadza się wymóg ochrony towarzyszącej zieleni komponowanej – drzew oznaczonych na rysunku planu w terenach 16.W i 001.KDZ, dla

których ustala się nakaz ich zachowania i ochrony (w szczególności w rozwiązaniach komunikacyjnych).

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W obszarze objętym granicami planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno.

2. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak: drogi, ulice, place, ciągi pieszo-jezdne, parkingi oznaczone symbolami: KDZ, KDD, KDW, KDX oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 27.ZP.

3. W granicach terenów wymienionych w ust 2 ustala się:

1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
2) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu, w szczególności chodników, przejść przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych (np. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni).

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zasady:

1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
2) nakazuje się docelowo włączenie istniejącej i projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;
3) dopuszcza się istniejące i projektowane indywidualne rozwiązania w okresie tymczasowym - do czasu realizacji sieci wodociągowych;
4) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi ustala się zasady:

1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
2) z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków lub w indywidualny sposób (do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków) w sytuacji dopuszczonej przepisami prawa wodnego;
3) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych szczelnych dopuszczalne jedynie w okresie tymczasowym – do czasu realizacji sieci umożliwiającej włączenie; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci;

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się zasady:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizacje urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;

2) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych) itp.;
3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, do wód lub gruntu wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem, zgodnie z przepisami prawa;
4) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie regulacji stosunków wodnych: obowiązują przepisy prawa miejscowego dotyczące Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

5. W zakresie elektroenergetyki:

1) w obszarze planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć (SN); przebieg sieci oraz pas ograniczeń wzdłuż trasy sieci zaznaczono na rysunku planu, dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych, w tym ich skablowanie;
2) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci niskich, średnich, wysokich napięć i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budowę stacji transformatorowych (dla budynków stacji dopuszcza się ich sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki);
3) w ustaleniach szczegółowych zapisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą infrastruktury elektroenergetycznej.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz: na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

9. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu) bądź wynikających z przepisów odrębnych.

10. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (w tym istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia (SN), których przebieg oznaczono informacyjnie na rysunku planu), a także istniejących sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, przy czym dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci i budowę nowych sieci oraz urządzeń w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.

11. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnym terenie, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość ich segregacji; gromadzenie, wywóz, unieszkodliwianie i utylizacja odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o odpadach.

12. Dopuszcza się sytuowanie w granicach planu indywidualnych, urządzeń, instalacji, obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii, będących tzw.

mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem przydomowych elektrowni wiatrowych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę powiatową nr 1419G oznaczoną na rysunku planu symbolem 001.KDZ.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (KDZ i KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW) i ciągów pieszo-jezdnych (KDX); dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na działki budowlane z tych dróg; w liniach rozgraniczenia dróg i ciągów pieszo-jezdnych dopuszcza się ruch rowerowy.

3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej (MN,U):
   a) dla funkcji mieszkalnej: 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny;
   b) dla funkcji usługowej o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 minimum 1 miejsce parkingowe; dla mniejszych powierzchni wskaźnika nie określa się;
3) tereny zabudowy zagrodowej (RM): 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla maszyn i sprzętu rolniczego – miejsca te należy wyznaczyć na własnym terenie, liczba miejsc według programu użytkowego gospodarstwa rolnego;
4) miejsca parkingowe wyposażone w kartę parkingową w drogach publicznych wyznaczać w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi (ustawa o drogach publicznych);
5) dla pozostałych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, nie wymienionych w pkt 1-3 nie ustala się wymaganych minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

4. Wymagane zgodnie z ust 3 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje także budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

5. Dla dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych oraz parkingów sytuowanych w ramach poszczególnych terenów dopuszcza się stosowanie do utwardzenia nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych.

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

1. Wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN-15 kV ustala się pas ograniczeń w zagospodarowaniu szerokości 14 m (po 7 m od osi linii), w którym zagospodarowanie należy uzgadniać z zarządcą sieci. Linie te i pasy ograniczeń pokazano na rysunku planu. Pas ograniczeń nie obowiązuje w przypadku skablowania linii lub przebudowy ze zmianą jej lokalizacji.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;
2) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 800 m^2 , o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;
3) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70^o do 110^o;
4) minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów do działek budowlanych – 5,0 m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5 m x 12,5 m;
5) minimalna szerokość nowo wydzielanych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy – 2 m.

2. W granicach planu dopuszcza się wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parametry ewentualnych wydzieleń geodezyjnych tego typu zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi, minimalnej powierzchni tego typu wydzieleń nie określa się.

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

W granicach planu nie ustala się terenów o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzaniu i użytkowaniu.

§ 15. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

1) 30% - dla terenów: 01.MN, 02.MN, 03.MN, 04.MN, 08.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 21.MN, 22.MN, 24.MN,U, 25.MN,U, 26.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 32.MN;
2) dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Chmielno).

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Karta terenów nr 1.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 06.R – pow. ok. 7,16 ha;
2) 14.R – pow. ok. 1,60 ha;
3) 17.R – pow. ok. 0,34 ha;
4) 20.R – pow. ok. 1,77 ha;
5) 34.R – pow. ok. 9,36 ha;
6) 39.R – pow. ok. 7,13 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: R – tereny rolnicze z zakazem zabudowy:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) tereny upraw polowych z zakazem zabudowy,
   b) tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych i sadów, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze;
2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) budynki.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
2) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – nie określa się.

4. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) przez tereny 06.R, 14.R, 20.R, 39.R przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV, dla których ustala się pasy ograniczeń szerokości 14 m (po 7m od osi linii) – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust.1;
2) tereny 14.R, 17.R, 20.R, 39.R oraz część terenu 06.R położone w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK" – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust.2;
3) tereny 20.R, 34.R i 39.R położone są częściowo w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust.3;
4) tereny 14.R, 17.R, 20.R w całości oraz tereny 06.R, 34.R, 39.R częściowo położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino - § 8 ust.5.

§ 17. Karta terenów nr 2.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 07.RM – pow. ok. 1,00 ha;
2) 10.RM – pow. ok. 1,02 ha;
3) 31.RM – pow. ok. 0,75 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: RM – tereny zabudowy zagrodowej:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne,
   b) budynki służące gospodarce rolnej w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe, budowle rolnicze,
   c) budynki towarzyszące – garaże wolnostojące,
   d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych dla drobnych specjalistycznych przedsięwzięć w gospodarce rolnej, np. pasieka,
   e) ogrody, sady przydomowe, uprawy szklarniowe,
   f) tereny nie zajęte pod budynki i towarzyszące urządzenia dopuszcza się wykorzystywać jako użytki rolne (grunty orne, sady, łąki, pastwiska),
2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: budynki mieszkalne nie stanowiące części zabudowy zagrodowej.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy - jak na rysunku planu;
2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% (liczona w granicach terenu RM);
3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu – 70% (liczona w granicach terenu RM);
4) intensywność zabudowy (liczona w granicach terenu RM) – minimalnie 0, maksymalnie 0,3 (w tym 0,2 dla kondygnacji nadziemnych);

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla budynków głównych – mieszkalnych w zabudowie zagrodowej ustala się:
   a) maksymalną wysokość 9 m,
   b) dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35^{o}-45^{o}, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;
2) dla budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą ustala się:
   a) maksymalną wysokość – 10 m,
   b) maksymalną wysokość budowli rolniczych – 15 m,
   c) dachy strome dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowych od 25^{o}-45^{o};
3) dla budynków towarzyszących ustala się:
   a) maksymalną wysokość – 6 m,
   b) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25^{o}-45^{o};
4) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu;
5) dla istniejącej zabudowy – ustalenia zgodnie z § 6 ust. 3 i 4.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) przez teren 10.RM przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla której ustala się pas ograniczeń szerokości 14 m (po 7m od osi linii) – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust.1;
2) tereny 10.RM częściowo położone są w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK" – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust.2;
3) teren 31.RM oraz część terenów 07.RM i 10.RM znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino - § 8 ust.5;
4) na terenie 07.RM znajduje się obiekt o zachowanych walorach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy wsi Miechucino – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust.6.

§ 18. Karta terenu nr 3.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 38.RM – pow. ok. 0,37 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: RM – tereny zabudowy zagrodowej:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne,
   b) budynki służące gospodarce rolnej w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe, budowle rolnicze,
   c) budynki towarzyszące – garaże wolnostojące,

d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych dla drobnych specjalistycznych przedsięwzięć w gospodarce rolnej, np. pasieka,
e) ogrody, sady przydomowe, uprawy szklarniowe,
f) tereny nie zajęte pod budynki i towarzyszące urządzenia dopuszcza się wykorzystywać jako użytki rolne (grunty orne, sady, łąki, pastwiska),

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: budynki mieszkalne nie stanowiące części zabudowy zagrodowej.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy - jak na rysunku planu;
2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% (liczona w granicach terenu RM);
3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu – 70% (liczona w granicach terenu RM);
4) intensywność zabudowy (liczona w granicach terenu RM) – minimalnie 0,maksymalnie 0,45 (w tym 0,30 dla kondygnacji nadziemnych);

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla budynków głównych – mieszkalnych w zabudowie zagrodowej ustala się:
a) maksymalną wysokość 9 m,
b) dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;
2) dla budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą ustala się:
a) maksymalną wysokość – 10 m,
b) maksymalną wysokość budowli rolniczych – 15 m,
c) dachy strome dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowych od 25°-45°;
3) dla budynków towarzyszących ustala się:
a) maksymalną wysokość – 6 m,
b) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°;
4) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu;
5) dla istniejącej zabudowy – ustalenia zgodnie z § 6 ust. 3 i 4.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) teren 38.RM częściowo położony jest w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK" – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust.2.

§ 19. Karta terenów nr 4.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 33.RM – pow. ok. 0,19 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: RM – tereny zabudowy zagrodowej:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne,
b) budynki służące gospodarce rolnej w tym obiekty produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko – składowe, budowle rolnicze,
c) budynki towarzyszące – garaże wolnostojące,

d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych dla drobnych specjalistycznych przedsięwzięć w gospodarce rolnej, np. pasieka,
e) ogrody, sady przydomowe, uprawy szklarniowe,
f) tereny nie zajęte pod budynki i towarzyszące urządzenia dopuszcza się wykorzystywać jako użytki rolne (grunty orne, sady, łąki, pastwiska),

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: budynki mieszkalne nie stanowiące części zabudowy zagrodowej.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy - jak na rysunku planu;
2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% (liczona w granicach terenu RM);
3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu – 70% (liczona w granicach terenu RM);
4) intensywność zabudowy (liczona w granicach terenu RM) – minimalnie 0, maksymalnie 0,45 (w tym 0,3 dla kondygnacji nadziemnych).

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla budynków głównych – mieszkalnych w zabudowie zagrodowej ustala się:
a) maksymalną wysokość 7 m,
b) dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 25°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;
2) dla budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą ustala się:
a) maksymalną wysokość – 7 m,
b) maksymalną wysokość budowli rolniczych – 15 m,
c) dachy strome dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowych od 25°-45°;
3) dla budynków towarzyszących ustala się:
a) maksymalną wysokość – 6 m,
b) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) w liniach rozgraniczających znajduje się obiekt o znaczeniu kulturowym – krzyż przydrożny – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 6 i §8 ust. 7;
2) w granicach terenu znajdują się obiekty o zachowanych walorach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy wsi Miechucino – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust.6.

§ 20. Karta terenów nr 5.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 01.MN – pow. ok. 0,48 ha;
2) 02.MN – pow. ok. 0,55 ha;
3) 21.MN – pow. ok. 1,34 ha;
4) 22.MN – pow. ok. 1,44 ha;
5) 28.MN – pow. ok. 0,96 ha;
6) 29.MN – pow. ok. 1,01 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) budynki główne – mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące i bliźniacze,
   b) budynki towarzyszące – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze.
2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy - jak na rysunku planu;
2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: 15%;
3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,45 (w tym 0,3 dla kondygnacji nadziemnych);
5) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla budynków głównych ustala się:
   a) maksymalną wysokość – 9,0 m,
   b) dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 30°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;
2) dla budynków towarzyszących ustala się:
   a) maksymalną wysokość – 6 m,
   b) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°;
3) dla istniejącej zabudowy ustalenia zgodnie z § 6 ust. 3 i 4;
4) dopuszcza się rozbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, przy czym w sytuacji gdy na zabudowanej działce nie jest możliwe dotrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu (maksymalnej powierzchni zabudowy) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o powierzchnię zabudowy łącznie nie większą niż 25 m^2 pod warunkiem zachowania wskaźnika dotyczącego minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) przez tereny 21.MN i 22.MN przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV, dla których ustala się pas ograniczeń szerokości 14 m (po 7m od osi linii) – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust.1;
2) tereny 21.MN i 22.MN położone są w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK" – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust.2;
3) tereny 21.MN, 22.MN, 28.MN, 29.MN w całości oraz 02.MN częściowo położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino - § 8 ust.5.

§ 21. Karta terenów nr 6

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 08.MN – pow. ok. 0,92 ha;
2) 09.MN – pow. ok. 0,65 ha;
3) 26.MN – pow. ok. 1,02 ha;
4) 30.MN – pow. ok. 0,31 ha;

5) 32.MN – pow. ok. 0,49 ha;
6) 37.MN – pow. ok. 0,37 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) budynki główne – mieszkalne jednorodzinne,
   b) budynki towarzyszące – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze.
2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
   b) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej i szeregowej.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy - jak na rysunku planu;
2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: 15%;
3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,45 (w tym 0,3 dla kondygnacji nadziemnych);
5) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla budynków głównych ustala się:
   a) maksymalną wysokość – 9 m,
   b) dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;
2) dla budynków towarzyszących ustala się:
   a) maksymalną wysokość – 6 m,
   b) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°;
3) dla istniejącej zabudowy ustalenia zgodnie z § 6 ust. 3 i 4.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) w terenie 08.MN – w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejący rów melioracyjny;
2) teren 26.MN częściowo znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 3;
3) przez teren 26.MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla której ustala się pas ograniczeń szerokości 14 m (po 7m od osi linii) – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust.1;
4) tereny 09.MN i 26.MN położone są w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK" – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust.2;
5) tereny 08.MN, 09.MN, 26.MN, 30.MN w całości oraz 32.MN i 37.MN częściowo położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino - § 8 ust.5.

§ 22. Karta terenu nr 7:

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 19.MN – pow. ok. 0,15 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów – adaptacja istniejącego obiektu zabytkowego – wieży ciśnień na cele mieszkalne;
2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: nowe budynki.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie określa się;
2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: jak w stanie istniejącym, nie dopuszcza się rozbudowy istniejącego obiektu;
3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
4) intensywność zabudowy – jak w stanie istniejącym.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla istniejącego obiektu zabytkowego – wieży ciśnień:
   a) wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym;
   b) geometria dachu – jak w stanie istniejącym.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) na terenie 19.MN znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego – wieża ciśnień – obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 1; dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu;
2) teren 19.MN stanowi część obszaru wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego – część zespołu stacji kolejowej Miechucino z budynkami zaplecza technicznego, wyposażeniem ruchomym oraz terenem otaczającym, dla którego ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej – zasady zagospodarowania oraz zakres ochrony zgodnie z § 8 ust. 1 i 2;
3) teren 19.MN położony jest w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK" – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust.2;
4) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Miechucino - § 8 ust.4.

§ 23. Karta terenów nr 8.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 11.MN – pow. ok. 0,25 ha;
2) 12.MN – pow. ok. 0,29 ha;
3) 13.MN – pow. ok. 0,16 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) budynki główne – mieszkalne jednorodzinne,
   b) budynki towarzyszące – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze.
2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej i szeregowej.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy - jak na rysunku planu;
2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: 10%;
3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,3 (w tym 0,2 dla kondygnacji nadziemnych);
5) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla budynków głównych ustala się:
   a) maksymalną wysokość – 9 m,
   b) dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;
2) dla budynków towarzyszących ustala się:
   a) maksymalną wysokość – 6 m,
   b) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) nie dopuszcza się nowych podziałów terenów na działki budowlane;
2) przez teren 11.MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla której ustala się pas ograniczeń szerokości 14 m (po 7m od osi linii) – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust.1;
3) tereny położone są w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK" – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust.2;
4) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino - § 8 ust.5.

§ 24. Karta terenów nr 9.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 03.MN – pow. ok. 0,29 ha;
2) 04.MN – pow. ok. 0,25 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) budynki główne – mieszkalne jednorodzinne,
   b) budynki towarzyszące – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze.
2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej i szeregowej.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy - jak na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: na każdej działce budowlanej dopuszcza się maksymalnie 200 m^2 powierzchni zabudowy;
3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,6 (w tym 0,4 dla kondygnacji nadziemnych).

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla budynków głównych ustala się:
   a) maksymalną wysokość – 9 m,
   b) dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;
2) dla budynków towarzyszących ustala się:
   a) maksymalną wysokość – 6 m,
   b) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) zasady scalania i podziału – na każdym z terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się podział na maksymalnie 3 działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m^2 każda; minimalna szerokość frontu działki – nie określa się; pozostałe ustalenia zgodnie z § 13.

§ 25. Karta terenu nr 10.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 05.MN – pow. ok. 0,54 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) budynki główne – mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze,
   b) budynki towarzyszące – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze.
2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy - jak na rysunku planu;
2) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: 20%;
3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
4) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,6 (w tym 0,4 dla kondygnacji nadziemnych);
5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla budynków głównych ustala się:
   a) maksymalną wysokość – 9,0m,

b) dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;

2) dla budynków towarzyszących ustala się:
   a) maksymalną wysokość – 6 m,
   b) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°;
3) dla istniejącej zabudowy ustalenia zgodnie z § 6 ust. 3 i 4;
4) dopuszcza się rozbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, przy czym w sytuacji gdy na zabudowanej działce nie jest możliwe dotrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu (maksymalnej powierzchni zabudowy) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o powierzchnię zabudowy łącznie nie większą niż 25 m^2 pod warunkiem zachowania wskaźnika dotyczącego minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino - § 8 ust.5;
2) w granicach terenu znajdują się obiekty o zachowanych walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi Miechucino – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust.6.

§ 26. Karta terenów nr 11.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 25.MN,U – pow. ok. 0,26 ha;
2) 24.MN,U – pow. ok. 0,62 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) budynki główne:
   - wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   - budynki usługowe: realizowane jako wolnostojące lub w formie lokali wbudowanych, w tym budynki usługowe z zakresu zakwaterowania turystycznego (pokoje gościnne) i rekreacji, gastronomii, handlu oraz inne usługi nieuciążliwe,

   b) budynki towarzyszące – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze,
   c) budynki łączące funkcję mieszkaniową i usługową,
   d) nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami;
2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenów: usługi powodujące uciążliwość dla otoczenia.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
3) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 60%;
4) intensywność zabudowy – min. 0, maksymalnie 0,6 (w tym 0,4 dla kondygnacji nadziemnych).

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dla budynków głównych ustala się:
   a) maksymalną wysokość – 9 m,
   b) dach dwuspadowy symetryczny, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.;
2) dla budynków towarzyszących ustala się:
   a) maksymalną wysokość – 6 m,
   b) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowej 25°-45°;
3) dla istniejącej zabudowy ustalenia zgodnie z § 6 ust. 3 i 4.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) tereny położone są w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK" – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust.2;
2) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino - § 8 ust.5.

§ 27. Karta terenu nr 12.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 16.W – pow. ok. 0,07 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej – z zakresu obsługi sieci wodociągowej,
   b) zieleń,
   c) istniejący krzyż przydrożny,
   d) dojścia i dojazdy.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od strony linii rozgraniczających dróg, jak na rysunku planu.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) teren położony jest w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK" – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust.2;
2) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla której ustala się pas ograniczeń szerokości 14 m (po 7m od osi linii) – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust.1;
3) w liniach rozgraniczających znajduje się obiekt o znaczeniu kulturowym – krzyż przydrożny w otoczeniu drzew o walorach kompozycyjnych – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust.6 . i §8 ust. 7.

§ 28. Karta terenu nr 13.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 27.ZP – pow. ok. 0,05 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ZP – tereny zieleni urządzonej:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) istniejąca kapliczka – miejsce kultu,
   b) zieleń wysoka, średnia, niska,
   c) dojścia, dojazdy,
   d) obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku;
2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny procent terenów biologicznie czynnych – 90%.

4. Zasady kształtowania zabudowy – nie dotyczy.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) w liniach rozgraniczających znajduje się obiekt o znaczeniu kulturowym – kapliczka – zasady ochrony zgodnie z § 6 ust. 6 i §8 ust. 7;
2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino - § 8 ust.5.

§ 29. Karta terenów nr 14.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 23.ZE – pow. ok. 0,14 ha;
2) 41.ZE – pow. ok. 0,04;
3) 18.ZE – pow. ok. 0,14.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ZE – tereny zieleni ekologicznej:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zieleń naturalna,
   b) zadrzewienia i zakrzewienia,
2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) minimalny procent terenów biologicznie czynnych – 95%.

4. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) tereny położone są w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK" – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust.2;
2) przez tereny 23.ZE i 41.ZE przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV, dla których ustala się pas ograniczeń szerokości 14 m (po 7m od osi linii) – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust.1,
3) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino - § 8 ust.5;

§ 30. Karta terenów nr 15.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 15.ZL – pow. ok. 0,24 ha;
2) 35.ZL – pow. ok. 0,17 ha;
3) 36.ZL – pow. ok. 0,16 ha;
4) 40.ZL – pow. ok. 1,35 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: ZL – lasy:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) lasy.

3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) sytuowanie budowli związanych z przeznaczeniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

1) tereny 15.ZL i 40.ZL położone są w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK" – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust.2;
2) przez teren 40.ZL przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla której ustala się pas ograniczeń szerokości 14 m (po 7m od osi linii) – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust.1;
3) teren 40.ZL położony częściowo w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust.3;
4) tereny 15.ZL i 40.ZL położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino - § 8 ust.5.

§ 31. Karta terenu nr 16.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 001.KDZ – pow. ok. 1,14 ha.

2. Przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych;
2) klasyfikacja techniczna: drogi zbiorcze.

3. Parametry, wyposażenie, dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
2) droga z jedną jezdnią, dwa pasy ruchu, chodnik;
3) dopuszcza łączenie ruchu kołowego i rowerowego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni;
4) dopuszczalne zjazdy na tereny przyległe na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
5) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynieryjnego.

4. Inne ustalenia szczegółowe:

1) teren częściowo położony w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK" – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust.2;

2) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla której ustala się pas ograniczeń szerokości 14 m (po 7m od osi linii) – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust.1;
3) w liniach rozgraniczających terenu znajdują się drzewa o walorach kompozycyjnych – zasady ochrony zgodnie z § 8 ust.7;
3) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino - § 8 ust.5.

.

§ 32. Karta terenu nr 17.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 007.KDD – pow. ok. 0,67 ha.

2. Przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych;
2) klasyfikacja techniczna: drogi dojazdowe.

3. Parametry, wyposażenie, dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
2) droga z jedną jezdnią, dwa pasy ruchu;
3) dopuszcza się połączenie ruchu pieszego i pojazdów zgodnie z właściwymi przepisami ruchu drogowego;
4) dopuszcza łączenie ruchu kołowego i rowerowego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni;
5) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynieryjnego.

4. Inne ustalenia szczegółowe:

1) teren częściowo położony w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK" – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust.2;
2) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, dla której ustala się pas ograniczeń szerokości 14 m (po 7m od osi linii) – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust.1;
4) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino - § 8 ust.5.

§ 33. Karta terenów nr 18.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 003.KDW – pow. ok. 0,10 ha;
2) 005.KDW – pow. ok. 0,10 ha;
3) 008.KDW – pow. ok. 0,14 ha;
4) 009.KDW – pow. ok. 0,30 ha;
5) 011.KDW – pow. ok. 0,23 ha;
6) 013.KDW – pow. ok. 0,18 ha.

2. Przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:

1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;

2) klasyfikacja techniczna: drogi wewnętrzne.

3. Parametry, wyposażenie, dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
2) ulice jednojezdniowe;
3) dopuszcza się łącznie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego – tzw. ciąg pieszo – jezdny;
4) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynieryjnego.

4. Inne ustalenia szczegółowe:

1) tereny 009.KDW i 011.KDW położone są w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK" – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust.2;
2) przez tereny 009.KDW, 011.KDW przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV, dla których ustala się pas ograniczeń szerokości 14 m (po 7m od osi linii); fragment terenu 005.KDW położony jest w ustalonym pasie ograniczeń – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust.1;
3) tereny 009.KDW, 11.KDW, 13.KDW w całości oraz 005.KDW i 008.KDW częściowo położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino - § 8 ust.5.

§ 34. Karta terenów nr 19.

1. Symbol i powierzchnia terenu:

1) 002.KDX – pow. ok. 0,06 ha;
2) 004.KDX – pow. ok. 0,06 ha;
3) 006.KDX – pow. ok. 0,08 ha;
4) 010.KDX – pow. ok. 0,15 ha;
5) 012.KDX – pow. ok. 0,04 ha.

2. Przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna:

1) przeznaczenie: tereny ciągów pieszo-jezdnych.

3. Parametry, wyposażenie, dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
2) dopuszcza się łącznie ruchu kołowego, rowerowego i pieszego w jednej przestrzeni, dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego;
3) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynieryjnego.

4. Inne ustalenia szczegółowe:

1) teren 010.KDX stanowi część obszaru wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego – część zespołu stacji kolejowej Miechucino z budynkami zaplecza technicznego, wyposażeniem ruchomym oraz terenem otaczającym i objęty jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 8 ust. 1 i 2;
2) teren 010.KDX znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Miechucino ujętego w gminnej ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 8 ust. 4;
3) tereny 006.KDX i 012.KDX położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino - § 8 ust.5;

4) teren 012.KDX częściowo położony jest w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK" – zasady zagospodarowania zgodnie z § 7 ust.2;
5) fragment terenu 004.KDX położony jest w pasie ograniczeń 14 m wyznaczonym od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV – zasady zagospodarowania zgodnie z § 12 ust.1.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 35. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chmielno.

§ 36. W granicach planu traci moc Uchwała Nr XIX/165/2000 Rady Gminy Chmielno z dnia 29.12.2000 r. (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 21.04.2001 r. Nr 34 Poz 367).

§ 37

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

Przewodniczący Rady Gminy

…….

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIKI Nr 1

DO UCHWAŁY NR …….
RADY GMINY CHMIELNO
z dnia…….

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Miechucino „Wejherowska"

GRAFIKA – RYSUNEK PLANU:
Zał. nr 1 w skali 1:1000

ZAŁĄCZNIK Nr 2

DO UCHWAŁY NR …….
RADY GMINY CHMIELNO
z dnia…….

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Miechucino „Wejherowska"

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Gminy Chmielno, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Miechucino „Wejherowska" - **r o z s t r z y g a** co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od …….. do dnia ……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 / zgłoszono następujące uwagi:
……...

Przewodniczący Rady Gminy

…….

ZAŁĄCZNIK Nr 3
DO UCHWAŁY NR …….
RADY GMINY CHMIELNO
z dnia……..

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Miechucino „Wejherowska"

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2018 r. poz.1945) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2018r. poz. 994 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r poz. 2077 ze zm.).

Rada Gminy Chmielno rozstrzyga co następuje:

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018r poz. 994 ze zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Miechucino „Wejherowska" obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

1) urządzenie drogi gminnej (teren o symbolu 007.KDD);

2) budowę odcinków sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągów dla obsługi terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych położonych w granicach planu

§ 2.

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017r poz. 2077 ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.

2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (art. 7 ust. 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.

3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

4. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

5. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004r. prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r prawo energetyczne.

6. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego wraz z budową dróg i ich nawierzchni.

7. Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji

Przewodniczący Rady Gminy

……..

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR …….
RADY GMINY CHMIELNO
z dnia…….

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Miechucino „Wejherowska"

1 Wstęp

Poniższe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Miechucino „Wejherowska".

Dla przedmiotowego terenu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XIX/165/2000 z dnia 29.12.2000 r.) obejmujący jedynie niewielki fragment obszaru objętego granicami niniejszego planu miejscowego. Dla znacznej części terenów wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które zostały w możliwie maksymalny sposób uwzględnione w ustaleniach planu. Część z decyzji wydanych na obszarze objętym niniejszym planem została już zrealizowana.

Obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym obejmuje w znacznym stopniu tereny rolnicze, niewielkie tereny leśne, a ponadto obszary istniejącego zainwestowania i rozwoju zabudowy mieszkaniowej w północnej części wsi Miechucino zlokalizowane po obu stronach drogi powiatowej nr 1419G (ul. Wejherowska). Obszar opracowania zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych, nieczynnej linii kolejowej nr 229, która zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego woj. pomorskiego 2030 (2016) przewidziana jest do rewitalizacji na odcinku Kartuzy-Sierakowice. Plan miejscowy obejmuje powierzchnię ok. 48,76 ha. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000.

Celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania na terenach zainwestowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie, przy uwzględnieniu złożonych wniosków oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto w planie miejscowym wskazuje się tereny wyłączone spod zabudowy, dla których ustala się zakaz zabudowy w celu ochrony terenów otwartych gminy oraz ochrony otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno, przyjętego uchwałą nr XXIV/241/2013 Rady Gminy Chmielno z dnia 30 grudnia 2013r. wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr XXVIII/302/2017 Rady Gminy Chmielno z dnia 30 października 2017 r., tereny znajdują się częściowo w granicach obszaru docelowego zainwestowania wsi Miechucino, gdzie możliwe jest uzupełnienie zabudowy na zasadzie kontynuacji funkcji oraz w granicach zwartej zabudowy wsi. Część obszaru objętego mpzp stanowią nowe tereny inwestycyjne wyznaczone w studium, przy czym na etapie planu przeprowadzono szczegółową analizę uwarunkowań, w tym przede wszystkim wynikających z ukształtowania terenu, na podstawie której ostatecznie wskazano obszary przewidziane dla rozwoju zabudowy. Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy spełnia wymóg art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją Uchwały inicjacyjnej nr **XXIII/252/2017 Rady Gminy Chmielno z dnia 23 lutego 2017r.** w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Miechucino „Wejherowska".

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.

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów dla istniejącej i nowo planowanej zabudowy zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Plan miejscowy ustala nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalne powierzchnie zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, geometrię dachów. Parametry te ustalone są indywidualnie dla każdej grupy terenów o jednakowym przeznaczeniu i specyfice.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory krajobrazowe i architektoniczne obszaru opracowania są chronione zapisami w § 6, w tym w szczególności w punkcie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy oraz wykończenia obiektów budowlanych, a także w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w kartach terenów. Istniejąca zabudowa posiada różną wysokość oraz formę. Przy ustalaniu parametrów dla nowej zabudowy pod uwagę wzięto położenie gminy w obszarze Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, a także uwzględniono parametry istniejącego zainwestowania oraz, o ile było to możliwe, parametry wynikające z wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Generalnie dla terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej ustalono maksymalną wysokość 9 m oraz ustalono dachy dwuspadowe strome. W planie ograniczono także możliwość zabudowy związanej z gospodarka rolną do terenów o funkcji RM. Tereny rolnicze wskazane są do pozostawienia bez zabudowy. Ustalenia te wynikają także z uwarunkowań konserwatorskich i położenia znacznego obszaru planu w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi Miechucino. Biorąc pod uwagę istniejące zainwestowanie, obowiązujący stan prawny oraz uwarunkowania przyrodnicze (wynikające przede wszystkim ze zróżnicowanego ukształtowania terenu), kulturowe i krajobrazowe zasadne jest ustalenie ww. parametrów i zasad.

Dotychczas nie sporządzono w woj. pomorskim audytu krajobrazowego i nie wskazano krajobrazów priorytetowych, stąd brak ustaleń w tym zakresie, natomiast w celu ochrony krajobrazu w planie ustalono zakaz zabudowy na terenach rolniczych – ochrona terenów otwartych przed zainwestowaniem.

Plan nie zawiera ustaleń określających zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń i małej architektury, gdyż kwestie te muszą być regulowane innym aktem prawa miejscowego (sporządzanym zgodnie z art. 37a-e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ze względu na fakt, iż w dniu 11 września 2015r. weszła w życie ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, na mocy której uchylono art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera kompleksowe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w kartach terenów znajdują się ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym ustalony wymagany minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. Cały obszar opracowania położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

Fragmenty obszaru znajdują się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK". Dla ww. obszarów obowiązują przepisy odrębne.

Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne wysokich klas (I-III). Plan nie ustala także zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Zasady gospodarowania wodami uwzględnia §10, ustala się docelowo zaopatrzenie w wodę terenów istniejącego zainwestowania oraz planowanych do zabudowy z sieci wodociągowej. Plan reguluje również kwestię odprowadzenia ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej. Dla wód opadowych plan dopuszcza odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej lub do gruntu na terenie własnej działki (dla wód zanieczyszczonych – po odczyszczeniu) oraz ustala zakaz odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji sanitarnej.

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

Projekt planu miejscowego w §6 i §8 zawiera zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicach opracowania planu miejscowego znajdują się obiekty oraz obszary wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego oraz do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków (strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych, układ ruralistyczny wsi Miechucino). Dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków – zespołu stacji kolejowej w Miechucinie – wprowadzono strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej. W celu ochrony ekspozycji i otoczenia wsi Miechucino wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji wsi, dla której ustalono ograniczenia wysokości zabudowy oraz wskazano obszary wyłączone spod zabudowy (20.R). Ustaleniami planu chronione są ponadto: obiekty o zachowanych walorach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi Miechucino (ochrona w zakresie proporcji bryły i kształtu dachu), obiekty o walorach kulturowych – krzyże przydrożne, kapliczki oraz drzewa o walorach kompozycyjnych. Uzyskano uzgodnienie konserwatora zabytków dla zapisów planu.

Na obszarze opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

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

Na terenie opracowania nie występują zarejestrowane osuwiska, jednakże dużą część terenów objętych planem cechują znaczne spadki terenu. Plan zawiera w § 5 ust. 10 i 11 ustalenia w przypadku lokalizacji obiektów na terenach stanowiących strome skarpy.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów stwarzających zagrożenie poważnych awarii.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla poszczególnych rodzajów terenów ustalono odpowiednie standardy akustyczne w § 7.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące nakazu dostosowania terenów o charakterze publicznym do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz wymogi wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu miejscowego umożliwi procesy inwestycyjne na terenach dotychczas nieprzeznaczonych do zabudowy, a tym samym na bardziej racjonalne i efektywniejsze

wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów. Nowe tereny inwestycyjne znajdują się w sąsiedztwie terenów zainwestowanych. Ze względu na ustalone przeznaczenie terenów wartość wielu nieruchomości ewidentnie wzrasta, co uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej dotyczącej opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art.36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe 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 w maksymalnie możliwy sposób, a także uwzględniając w miarę możliwości wydane decyzje o warunkach zabudowy. Prawo własności zostało ograniczone na obszarach rolniczych, dla których wprowadza się zakaz zabudowy w celu ochrony otwartego krajobrazu wiejskiego, uznając iż w interesie publicznym, dla zachowania walorów krajobrazowych uzasadnione są regulacje ograniczające prawo do zabudowy. Uzasadnione jest to szczególnymi położeniem w Parku Krajobrazowym, a także uwarunkowaniami przyrodniczymi wynikającymi z ukształtowania terenu oraz konserwatorskimi na terenach eksponowanych. Ochrona przyrody oraz ochrona krajobrazu to cele o publicznym znaczeniu, które są uzasadnieniem dla wprowadzanych ograniczeń dotyczących swobody zagospodarowania także gruntów prywatnych. Do ochrony tych wartości zobowiązują nie tylko przepisy prawa polskiego, ale także dyrektywy unijne, w tym w szczególności Europejska Konwencja Krajobrazowa, sporządzona we Florencji w dniu 20.10. 2000r., ratyfikowana przez Polskę 27.09.2004r. (weszła w życie z dniem 01.01.2005r.). Zgodnie z Konwencją ochrona krajobrazu powinna mieć charakter kompleksowy, chronione powinny być zarówno krajobrazy wybitne, charakteryzujące się wyjątkowym pięknem, jak i te bardziej „pospolite". Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu uwzględnia się zwłaszcza „walory architektoniczne i krajobrazowe", na równo z innymi wymienionymi w ust. 2 wymaganiami i wartościami, w tym prawem własności oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni.

Plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Infrastruktury (tereny kolejowe) znajdują się w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlegał uzgodnieniom z organami wojskowymi odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9 Potrzeby interesu publicznego.

Celem planu jest zmiana uwarunkowań prawnych, w szczególności dotyczących przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb właścicieli nieruchomości. W interesie publicznym jest ochrona i zachowanie ładu przestrzennego. Obszar objęty planem podlegał silnej presji inwestycyjnej, a rozwój przestrzenny odbywał się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Plan miejscowy ustala zasady zagospodarowania i parametry zabudowy, a więc przyczyni się do poprawy kwestii ładu przestrzennego tego obszaru gminy. Ponadto w planie miejscowym wskazuje się tereny otwarte, wyłączone spod zabudowy (tereny rolnicze oznaczone symbolem R). Ochrona krajobrazu i środowiska przyrodniczego to także cele publiczne realizowane poprzez zapisy planu.

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

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Tereny przeznaczone pod zabudowę zlokalizowane są w sąsiedztwie terenów już wyposażonych w infrastrukturę – sieci wodociągowe i kanalizacyjne, ich rozbudowa umożliwiająca włączenie nowych budynków jest zatem możliwa i stosunkowo niekłopotliwa. W obszarze planu gmina planuje ponadto budowę sieci kanalizacji deszczowej.

Istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną ochrony środowiska zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne użytkownikom terenów.

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 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 możliwości składania uwag.

Dnia 23.06.2017 r. Wójt gminy Chmielno ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 31.07.2017r. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu złożono 1 wniosek indywidualny w wyznaczonym terminie, który został rozpatrzony. Pisma z wnioskami złożyły także niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od…….do……r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej dnia……oraz ustalono termin składania uwag – do dnia…… W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Chmielno, każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub 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……..uwag. Uwagi dotyczyły……..

2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Nakazuje się docelowo włączenie terenów planowanej zabudowy do sieci wodociągowej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2.13 Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. W interesie publicznym jest zachowanie walorów krajobrazowych i przyrodniczych, co umożliwiają zastosowane w planie zapisy. Projekt planu w maksymalnie możliwym stopniu uwzględnia złożone wnioski oraz wydane wcześniej przez Wójta Gminy indywidualne decyzje o warunkach zabudowy.

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

Plan miejscowy reguluje stan prawny na całym obszarze opracowania. Nowe tereny inwestycyjne o funkcji mieszkaniowej usytuowane są w sąsiedztwie istniejących już terenów mieszkaniowych i będą stanowiły ich uzupełnienie. Ponadto w planie miejscowym uwzględniono tereny rozwoju zabudowy wynikające z wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów (w możliwie maksymalnym zakresie). Planowane zagospodarowanie jest zgodne z zasadami kształtowania zwartych zespołów nowej zabudowy w miejscach o najlepszej dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne uchwalenia planu zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

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.

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chmielno przyjętego uchwałą nr XXIV/241/2013 Rady Gminy Chmielno z dnia 30 grudnia 2013r wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr XXVIII/302/2017 Rady Gminy Chmielno z dnia 30 października 2017 r.

Trwają prace nad dokumentem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Miechucino „Wejherowska" wykazała, iż realizacja ustaleń planu zgodnie z przyjętymi założeniami:

- w zakładanym okresie nie spowoduje kosztów budowy infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacji) oraz kosztów budowy dróg,
- może spowodować koszty związane z wykupem gruntów na cele publiczne oraz koszty podziałów geodezyjnych i wycen nieruchomości dla potrzeb wykupu gruntów oraz naliczenia opłat planistycznych i adiacenckich;
- spowoduje wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału terenów, a także z podatku od czynności cywilnoprawnych i z opłaty planistycznej.

Generalnie zakłada się, iż w prognozowanym okresie dochody z tytułu uchwalenia planu mogą osiągnąć poziom ok. 149,3 tys. zł, natomiast wydatki stanowić będą ok. 11,7 tys. zł.

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 2018 r. poz. 1945) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt gminy Chmielno 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, 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/wniesiono następujące uwagi ……..
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany 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 zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od ……..), przeprowadził w dniu ……. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia ……., w terminie tym uwag nie wniesiono/ wniesiono następujące uwagi……
- podsumowanie oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko oraz uzasadnienie przyjętych rozwiązań zostało zawarte w zarządzeniu Wójta Gminy Chmielno nr …….. z dn. ……..

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

…….

Wójt Gminy Chmielno