**UCHWAŁA NR ………../…………../………..**

**RADY GMINY ZBLEWO**

**z dnia ……………………**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Borzechowo**

Na podstawie art. 20, w związku z art. 3 ust 1, art. 15, art. 17, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) na wniosek Wójta Gminy Zblewo, Rada Gminy Zblewo uchwala, co następuje:

**Rozdział  I**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. Po stwierdzeniu, iż nie narusza to ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zblewo (przyjętego Uchwałą Nr XVIII/169/2012 Rady Gminy Zblewo z dnia 31 maja 2012 r.), uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Borzechowo, zwaną dalej Planem.

§ 2. Plan obejmuje fragment wsi Borzechowo o pow. ok. 8,62 ha, w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z :

1) części tekstowej - ustaleń planu;

2) części graficznej – rysunku planu sporządzonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;

2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także dóbr kultury współczesnej oraz położenie obszaru poza granicami ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej.

4. Na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granice opracowania planu miejscowego;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalne linie zabudowy;
4. oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, gdzie liczba oznacza numer kolejny, porządkowy terenu, a litery – następujące przeznaczenia terenów:
5. MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
6. U/MN –tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
7. Ut – tren zabudowy usługowej z zakresu infrastruktury usług turystycznych;
8. ZN - tereny zieleni nieurządzonej, krajobrazowej;
9. KDP – teren komunikacyjny, parking;
10. KDL – teren komunikacyjny, dróg publicznych klasy technicznej lokalnej,
11. KDW – tereny komunikacyjne, dróg wewnętrznych,
12. KDX – tereny komunikacyjne - ciąg pieszy,
13. KX – tereny komunikacyjne ciągów pieszych ;
14. planowana zieleń - szpalery drzew.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 4, stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego lub wynikają z przepisów odrębnych np. z ustanowionych form ochrony przyrody, takich jak:

1) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Bory Tucholskie.

**Rozdział II**

**Ustalenia ogólne**

§  4. 1. Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

1. budynek główny – budynek o dominującej formie i funkcji, znajdujący się zwykle od frontu;
2. budynek pomocniczy –budynek, w którym znajdują się zwykle funkcje uzupełniające, związany z przeznaczeniem terenu lub budynek gospodarczy, garażowy;
3. dachy dwuspadowe - dachy składające się z kilku dwuspadowych połaci o takich samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.);
4. funkcja podstawowa – funkcja zajmująca co najmniej 60% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na danej nieruchomości;
5. infrastruktura techniczna i drogowa - należy przez to rozumieć infrastrukturę publiczną i niepubliczną z zakresu dróg, ścieżek rowerowych, chodników, ciągów pieszo-jezdnych oraz uzbrojenia terenu w sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągowej, gazociąg, linie elektroenergetyczne i teletechniczne itp. z wykluczeniem masztów telefonii komórkowej oraz wiatraków wytwarzających prąd;
6. linia zabudowy - linia oznaczona na rysunku planu, oznaczająca nieprzekraczalną linię lokalizacji ścian zewnętrznych budynków; linie te nie dotyczą wykuszy, balkonów, ryzalitów, schodów wejściowych, podestów itp. drugorzędnych elementów budynku, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; linie nieprzekraczalne nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
7. powierzchnia biologicznie czynna - część terenu działki lub terenu określona w%, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi spełniająca wymogi definicji określonej przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tj. teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
8. powierzchnia zabudowy - maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w% wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzona po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na działce lub w obrębie wydzielonego liniami rozgraniczenia terenu do powierzchni tej działki lub wydzielonego liniami rozgraniczenia terenu;
9. przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw przywołane w ustaleniach szczegółowych planu oraz przepisy prawa miejscowego (w szczególności dotyczące obszaru chronionego krajobrazu oraz innych ustanowionych form ochrony przyrody). W przypadku uchylenia lub zmiany przepisu odrębnego w planie miejscowym obowiązuje przepis przywołany w ustaleniach szczegółowych;
10. 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;
11. teren – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z § 5, przeznaczony także na niezbędne towarzyszące dojazdy, dojścia, place, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
12. teren infrastruktury usług turystycznych – tereny obsługujące turystykę wodną, plaże, lokalizacje stanicy wodnej, sanitariatów, sezonowej gastronomii;
13. teren ogólnodostępny – teren na którym jest zagwarantowany bezpłatny dostęp dla każdego mieszkańca, teren może pozostawać własnością prywatną;
14. tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie - należy przez to rozumieć zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
15. wysokość zabudowy – dla budynków dopuszczalna lub obowiązująca wysokość zabudowy budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi prawa budowalnego (nie dotyczy masztów, anten, kominów, attyk, murów ogniowych, dominant architektonicznych o kubaturze stanowiącej max 15% kubatury), dla innych obiektów budowlanych wysokość od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

**§ 5. Ustalenia ogólne dotyczące obszaru planu**

1. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne tereny oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.

2. Tereny oznacza się symbolami liczbowo-literowymi, określającymi w kolejności:

1) Tereny komunikacji

a) symbol pierwszy - cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki)

b) symbol drugi - jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji

2) Pozostałe tereny

a) symbol pierwszy - cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

b) symbol drugi - jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.

3. Przeznaczenie terenów, funkcje podstawowe i funkcje uzupełniające dla poszczególnych wyróżnionych terenów określono w ustaleniach szczegółowych.

4. Ustalenia planu odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji nowo realizowanych, a także do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian przeznaczenia terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

5. W wydzielonych liniami rozgraniczenia terenach dopuszcza się również wydzielanie działek dla potrzeb infrastruktury (np. stacje transformatorowe, przepompownie itp.) oraz dojazdów, dojść.

6. Stacje transformatorowe realizowane w formie budynków wolnostojących należy przekryć dachem dwuspadowym o spadku 45°-30°. Dopuszcza się sytuowanie stacji bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej.

7. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

8. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchni biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

9. Podane w ustaleniach szczegółowych parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np. słupy energetyczne czy budowle technologicznie związane z ustalonym przeznaczeniem.

10. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych.

11. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się łączenie działek w jeden teren inwestycyjny, a także scalenie i podział, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu.

**§ 6. Ustalenia dot. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Cały obszar planu położony jest w granicach ustanowionych form ochrony przyrody:

1) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, obowiązują przepisy odrębne określone ustawą o ochronie przyrody oraz Uchwałą Sejmiku Woj. Pomorskiego 259/XXIV/16 z 25 lipca 2016 r (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r poz. 2942);

2) w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009, dla którego obowiązują przepisy ustawy odrębne dotyczące ochrony przyrody oraz Plan zadań ochronnych określony w Zarządzeniu RDOŚ w Gdańsku i RDOŚ w Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015r poz. 1161).

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

3. Należy zachować swobodny dostęp do wód jeziora Borzechowskiego Małego. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do jeziora w odległości 1,5m od linii brzegu , a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

4. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie powierzchni terenu, zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, a także maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzaczeń, zieleni naturalnej. Ochronie podlegają zadrzewienia śródpolne, przydrożne , oczka wodne i tereny podmokłe.

5. Wzdłuż dróg publicznych i dróg wewnętrznych zaleca się nasadzenia alejowe poza pasem technicznym; a dla niwelacji kontrastu nowej zabudowy z krajobrazem otwartym należy w nowych wydzieleniach dokonać nasadzeń granicznych, najlepiej z gatunków rodzimych.

6. Wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości.

7. Wprowadza się obowiązek docelowego włączenia zabudowy do systemów sieci inżynieryjnej infrastruktury technicznej zbiorczej sieci wodno-kanalizacyjnej, wprowadza się obowiązek zastosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła.

8. Ustala się w granicach planu następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

 1) dla terenów MN- jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

 2) dla terenów U/MN – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

 3) dla terenów ZN oraz Ut – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

 4) dla pozostałych terenów nie określa się wymaganych standardów ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

9. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji ustaleń 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.

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

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczone w dokumencie Studium, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały.

2. Ogólnodostępnymi terenami w obszarze planu są tereny komunikacyjne ogólnodostępne, takie jak publiczne drogi (KDL), drogi wewnętrzne (KDW), ciągi piesze (KDX), tereny parkingów (KDP) , oraz tereny zieleni nieurządzonej, krajobrazowej (ZN), a także tereny Ut .

3. W granicach terenów wymienionych w ust 2 ustala się nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

**§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1.W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) tereny objęte planem należy zasilić docelowo w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów;

2) zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się wykorzystanie dla celów przeciwpożarowych lokalnych zbiorników wodnych, przeciwpożarowych usytuowanych w granicach poszczególnych terenów;

3) nakaz zapewnienia dla ludności dostępu do awaryjnych źródeł nieskażonej wody pitnej oraz zapewnienia jej zapasów w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

4) dopuszcza się rozbudowę, remonty i modernizacje sieci i urządzeń oraz budowę nowych odcinków sieci lub przyłączy.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do zbiorczych sieci kanalizacji sanitarnych zakończonych oczyszczalnią ścieków;

2) w okresie tymczasowym, do czasu realizacji sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne w sytuacji dopuszczonej przepisami prawa wodnego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi dot. warunków techniczno-budowlanych tj. zastosowanie zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, jeżeli ich ilość nie przekracza 5 m3 na dobę; jeżeli ilość ścieków jest większa od 5 m3, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) po realizacji sieci umożliwiającej włączenie zbiorniki bezodpływowe należy zlikwidować, a wszystkie budynki włączyć do sieci;

4) dopuszcza się rozbudowę, remonty i modernizacje sieci i urządzeń oraz budowę nowych odcinków sieci lub przyłączy oraz związanych z nimi urządzeń .

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) ustala się nakaz odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,

2) zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić przed odprowadzeniem do odbiorników w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg, dojazdów, dojść, ciągów pieszo-jezdnych z obszaru planu do systemu kanalizacji deszczowej, przy czym wody te należy podczyścić przed oprowadzeniem do odbiorników, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się rozbudowę, remonty i modernizacje sieci i urządzeń oraz budowę nowych odcinków sieci lub przyłączy oraz związanych z nimi urządzeń .

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących lub projektowanych w sąsiedztwie bądź na terenie obszaru planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4 kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;

2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;

3) projektowane linie elektroenergetyczne ze względów krajobrazowych wskazane jest realizować jako podziemne kablowe;

3) dopuszcza się w obszarze planu sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych potrzebami oświetlenia terenu;

4) dopuszcza się rozbudowę, remonty i modernizacje istniejących sieci i urządzeń oraz budowę nowych odcinków sieci lub przyłączy oraz związanych z nimi urządzeń .

5. W zakresie zasilania w ciepło i w gaz:

1) zaopatrzenie w ciepło - z zastosowaniem paliw i technologii bezemisyjnych lub niskoemisyjnych, gwarantujących nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne bądź z sieci gazowych;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz, w tym z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów bądź z sieci niskiego ciśnienia; dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowych oraz przyłączy zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się przydomowe zbiorniki na propan-butan.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury z zakresu łączności publicznej, telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji telekomunikacyjnych i łączności publicznej przekraczających normy wyznaczone w przepisach odrębnych dot. dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

7. W zakresie gospodarki odpadami:

1) w granicach terenów mieszkaniowych (MN), mieszkaniowo-usługowych (U/MN) oraz związanych z turystycznym wykorzystaniem (Ut) należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi techniczno-budowlanymi;

2) gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi.

8. Dopuszcza się w granicach planu stosowanie indywidualnych prosumenckich urządzeń, mikroinstalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii (tj. instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 40 kW, przyłączonej do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV lub o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 120 kW), obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii takich jak np. kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła.

9. Sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach dróg, ciągów pieszych lub równolegle do nich między liniami rozgraniczającymi terenów komunikacyjnych a liniami zabudowy.

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

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę powiatową nr 2704G – teren 01.KDL, droga relacji Radziejewo-Szlachta.

 2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z projektowanych dróg publicznych: powiatowej 01.KDL oraz z dróg wewnętrznych (KDW) oraz ciągów pieszych (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 oraz min 1 msc na 50 m2 użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;

2) tereny mieszkaniowo-usługowe (U/MN) - 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny oraz min 1 msc na 25 m2 użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;

3) w terenach ZN ze względu na uwarunkowania środowiskowe i wynikające z położenia terenów wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych;

4) w terenach Ut – 1 miejsce na każde 10 m2 powierzchni użytkowej;

5) niezależnie od wskazanych powyżej ilości miejsc do parkowania postojowych w terenach o symbolach U/MN i Ut należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na do 6 wydzielonych miejsc, a przy łącznej liczbie miejsc powyżej 6- 2 miejsca;

6) miejsca postojowe do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w drogach wewnętrznych (KDW) należy realizować w liczbie zgodnej z wymaganiami przepisów odrębnych jak dla dróg publicznych;

7) sposób realizacji miejsc do parkowania: jako naziemne lub w budynkach, w tym w garażach, jeżeli w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczono ich sytuowanie.

 4. Wymagane ustaleniami ust.3 miejsca do parkowania 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.

**Rozdział III**

**Ustalenia szczegółowe**

**§ 9. Ustalenia dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN**

1. Oznaczenie terenu i powierzchnia: 1.MN o pow. ok. 1,26 ha, 2.MN o pow. ok.0,76 ha, 3.MN o pow. ok. 1,70 ha, 4.MN o pow. ok. 0,70 ha.

2. Przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) funkcja podstawowa- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) funkcja uzupełniająca dla terenu 1.MN – nieuciążliwe usługi, handel, gastronomia, w formie usług wbudowanych lokali sytuowanych w budynku mieszkalnym lub w formie samodzielnego budynku, usługi nie mogą przekraczać 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków sytuowanych na działce; dla terenów 2.MN, 3.MN, 4.MN nie dopuszcza się funkcji usługowych;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów, przy rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie należy dostosować się do warunków jak dla nowej zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych oraz:

1) wzdłuż drogi 02.KDW, w miejscach wskazanych na rysunku planu ustala się nakaz realizacji pasa zieleni – szpaleru drzew, z wyłączeniem miejsc zjazdu na teren działki; w nasadzeniach należy stosować gatunki rodzime, adekwatne do warunków siedliskowych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują elementy dziedzictwa kulturowego.

5. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 25% powierzchni działki;

 2) minimalna intensywność zabudowy 0,05, maksymalna intensywność zabudowy 0,60;

 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna -40%.

6. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;

 2) wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, do 10m npt, wysokość posadzki parteru do 0,6m npt przy wejściu do budynku;

 3) geometria dachów

– dla budynków głównych dachy dwuspadowe o nachyleniu w przedziale 30-45 stopni,

- dla budynków pomocniczych, towarzyszących (gospodarcze, garaże) dwu lub jednospadowe o nachyleniu 25-45 stopni,

- dopuszcza się lukarny o dowolnych kształtach,

- zalecane zastosowanie dachówek lub materiałów dachówkopodobnych, kolorystyka pokryć- odcienie zbliżone do brązu lub czerwieni;

 4) kształtowanie formy architektonicznej – nakaz zachowania spójnej formy architektonicznej, materiałowej i kolorystyki w obrębie działki; kolorystyka stonowana, tradycyjna, paleta ziemi.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – wg ustaleń ogólnych dot. ustanowionych form ochrony przyrody , zgodnie z $§ 6 ust 1$.

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

1) w terenach 2.MN, 3.MN, 4.MN w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Borzechowskie Małe obowiązują przepisy odrębne dot. obszaru chronionego krajobrazu (Uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego[[1]](#footnote-1));

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki -1000 m2;

 2) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów;

 3) dopuszcza się scalenie i ponowny podział, przy zachowaniu następujących zasad:

 a) minimalna powierzchnia działki -1000 m2;

 b) nie określa się wymaganej minimalnej ani maksymalnej szerokości frontu działek ani kąta położenia granicy działki względem układu drogowego.

10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń ogólnych.

11. Zasady obsługi w zakresie komunikacji, wskaźniki parkingowe – wg ustaleń ogólnych, dla terenu 1.MN dopuszcza się zjazdy także z drogi powiatowej 01.KDL.

12. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się.

13. Stawka procentowa: 0% (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu, zmiana planu nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości).

**§ 10. Ustalenia dla terenu 5.U/MN**

1. Oznaczenie terenu i powierzchnia: 5.U/MN o pow. ok. 0,61 ha.

2. Przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) funkcja podstawowa- teren zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; usługi z zakresu handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, stacja obsługi samochodów, usług turystyki

2) funkcja uzupełniająca – zabudowa mieszkaniowa w formie lokalu wbudowanego lub samodzielnego budynku ;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów, przy rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie należy dostosować się do warunków jak dla nowej zabudowy;

4) nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami usługowymi i mieszkaniowymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych oraz:

1) wzdłuż drogi 02.KDW, w miejscach wskazanych na rysunku planu ustala się nakaz realizacji pasa zieleni – szpaleru drzew, z wyłączeniem miejsca zjazdu na działkę; w nasadzeniach należy stosować gatunki rodzime, adekwatne do warunków siedliskowych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują elementy dziedzictwa kulturowego.

5. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki;

 2) minimalna intensywność zabudowy 0,05, maksymalna intensywność zabudowy 1,00;

 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15%.

6. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

 1) linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu;

 2) wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, do 12m npt, wysokość posadzki parteru do 0,6m npt przy wejściu do budynku;

 3) geometria dachów:

– dla budynków głównych dachy dwuspadowe o nachyleniu w przedziale 30-45 stopni,

- dla budynków pomocniczych, towarzyszących (gospodarcze, garaże) dwu lub jednospadowe o nachyleniu 25-45 stopni,

- dopuszcza się lukarny o dowolnych kształtach,

- zalecane zastosowanie dachówek lub materiałów dachówkopodobnych, kolorystyka pokryć- odcienie zbliżone do brązu, grafitu lub czerwieni;

 4) kształtowanie formy architektonicznej – nakaz zachowania spójnej formy architektonicznej, materiałowej i kolorystyki w obrębie działki; kolorystyka stonowana, tradycyjna, paleta ziemi.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – wg ustaleń ogólnych dot. ustanowionych form ochrony przyrody , zgodnie z $§ 6 ust 1$.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki -1000 m2;

 2) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów;

 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdu o szerokości minimum 10 m.

10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń ogólnych.

11. Zasady obsługi w zakresie komunikacji, wskaźniki parkingowe – wg ustaleń ogólnych, dopuszcza się zjazd także z drogi powiatowej 01.KDL.

12. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się.

13. Stawka procentowa: 30% .

**§ 11. Ustalenia dla terenów 6.ZN, 7.ZN, 8.ZN**

1. Oznaczenie terenu i powierzchnia: 6.ZN o pow. ok. 1,09 ha, 7.ZN o pow. ok.0,53 ha, 8.ZN o pow. ok.0,28 ha.

2. Przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) funkcja podstawowa- teren zieleni nieurządzonej, krajobrazowej – naturalne łąki, naturalne skarpy, trawiaste plaże, nieużytki porośnięte roślinnością siedliskową, oczka wodne , tereny podmokłe, zakrzaczenia; teren ogólnodostępny

2) funkcja uzupełniająca – niezbędna infrastruktura techniczna;, w tym zbiorniki retencyjne związane z ewentualna kanalizacją deszczową obsługująca obszar opracowania planu;

3) funkcje i formy zagospodarowania wykluczone - ustala się zakaz sytuowania zabudowy w formie budynków, dopuszcza się jedynie sanitariaty, pom. porządkowe, altany, zadaszenia.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują elementy dziedzictwa kulturowego.

5. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

 1) maksymalna powierzchnia zabudowy (dot. obiektów kubaturowych) – do 0,5% powierzchni działki;

 2) minimalna intensywność zabudowy 0,00, maksymalna intensywność zabudowy 0,05;

 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna -95%.

6. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy- nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków; forma architektoniczna – dowolna, przy czym ustala się nakaz zachowania spójnej formy architektonicznej, materiałowej i kolorystyki w obrębie działki; kolorystyka stonowana, tradycyjna, zalecane drewno;

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – wg ustaleń ogólnych dot. ustanowionych form ochrony przyrody , zgodnie z $§ 6 ust 1$.

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

1) ze względu na usytuowanie w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Borzechowskie Małe obowiązuje zakaz sytuowania obiektów budowalnych, z odstępstwami wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi dot. obszaru chronionego krajobrazu (Uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego);

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dalszych podziałów na działki budowlane, dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów;

10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń ogólnych.

11. Zasady obsługi w zakresie komunikacji, wskaźniki parkingowe – wg ustaleń ogólnych, dojazdy z dróg wewnętrznych i ciągów pieszych, wyklucza się sytuowanie parkingów, parkowanie dla potrzeb funkcji w terenach KDP;

12. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się.

13. Stawka procentowa: 0% (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu, zmiana planu nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości).

**§ 12. Ustalenia dla terenów 9.Ut, 10.Ut**

1. Oznaczenie terenu i powierzchnia: 9.Ut o pow. ok. 0,12 ha, 10.Ut o pow. ok.0,09 ha.

2. Przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) funkcja podstawowa- teren zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki- teren infrastruktury usług turystycznych; dopuszcza się sezonowe usługi typu drobny handel, gastronomia, usługi obsługujące turystykę wodną- stanice, rybaczówka, hangary na sprzęt wodny, drobne urządzenia sportowe i rekreacyjne, sanitariaty, pomieszczenia porządkowe

2) funkcja uzupełniająca – niezbędna infrastruktura techniczna do obsługi funkcji podstawowej;

3) funkcje wykluczone – obiekty turystyki typu hotel, pensjonat itp.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują elementy dziedzictwa kulturowego.

5. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki;

 2) minimalna intensywność zabudowy 0,00, maksymalna intensywność zabudowy 0,50;

 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna -40%.

6. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

 1) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy lub w odległości 1,5 od granicy;

 2) wyklucza się kondygnacje podziemne;

 3) wysokość zabudowy – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemne, do 6,0 m npt, wysokość posadzki parteru do 0,3 m npt przy wejściu do budynku;

 3) geometria dachów

– dla budynków głównych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w przedziale 30-45 stopni,

- dopuszcza się lukarny o dowolnych kształtach,

- zalecane zastosowanie dachówek lub materiałów dachówkopodobnych, kolorystyka pokryć- odcienie zbliżone do brązu lub czerwieni; dopuszcza się zadaszenia z drewna lub trzciny;

 4) kształtowanie formy architektonicznej – nakaz zachowania spójnej formy architektonicznej, materiałowej i kolorystyki w obrębie działki; kolorystyka stonowana, tradycyjna, paleta ziemi; w elewacjach zalecane drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pasteli;

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – wg ustaleń ogólnych dot. ustanowionych form ochrony przyrody , zgodnie z $§ 6 ust 1$.

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

1) ze względu na usytuowanie w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Borzechowskie Małe obowiązuje zakaz sytuowania obiektów budowalnych, z odstępstwami wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi dot. obszaru chronionego krajobrazu (Uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego);

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dalszych podziałów na działki budowlane, dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów;

10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń ogólnych; dopuszcza się oświetlenie terenów.

11. Zasady obsługi w zakresie komunikacji, wskaźniki parkingowe – wg ustaleń ogólnych, dojazdy z dróg wewnętrznych i ciągów pieszych, parkowanie dla potrzeb funkcji w ternach .KDP; dopuszcza się ścieżki rowerowe, alejki spacerowe;

12. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się.

13. Stawka procentowa: 0% (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu, zmiana planu nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości).

 **§ 13. Ustalenia dla terenu 01.KDL**

1. Oznaczenie terenu i powierzchnia: 01.KDL o pow. ok. 0,23 ha.

2. Przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) funkcja podstawowa- teren komunikacyjny – dróg publicznych klasy lokalnej, istniejąca droga powiatowa 2704G;

2) funkcja uzupełniająca – niezbędna infrastruktura techniczna

3) funkcje wykluczone – parkowanie;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych oraz nakaz zachowania istniejącego drzewostanu; dopuszcza się wycinki uzasadnione potrzebami bezpieczeństwa ruchu drogowego, wycinki na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, dopuszcza się uzupełnienia nowymi nasadzeniami.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują elementy dziedzictwa kulturowego.

5. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

 1) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu;

 2) standard i wyposażenie zgodnie z przepisami odrębnymi dla dróg publicznych.

6. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się.

7. Stawka procentowa: 0% (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu, zmiana planu nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości).

**§ 14. Ustalenia dla terenów 02.KDW, 03.KDW, 04.KDW, 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW**

1. Oznaczenie terenu i powierzchnia: 02.KDW o pow. ok0,53 ha, 03.KDW o pow. ok.0,12 ha, 04.KDW o pow. ok.0,06 ha, 05.KDW o pow. ok.0,12 ha, 06.KDW o pow. ok.0,05 ha, 07.KDW o pow. ok.0,08 ha.

2. Przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) funkcja podstawowa- teren komunikacyjny – dróg wewnętrznych, dojazdowych.

2) funkcja uzupełniająca – niezbędna infrastruktura techniczna

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują elementy dziedzictwa kulturowego.

5. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

 1) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu;

 2) standard i wyposażenie – jak dla dróg publicznych dojazdowych, dopuszcza się ruch rowerowy oraz miejsca postojowe;

3) miejsca parkingowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingowa realizować wg wskaźników określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych, tj. w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40.

6. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się.

7. Stawka procentowa: 0% (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu, zmiana planu nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości).

 **§ 15. Ustalenia dla terenów 08.KDX, 09.KDX, 10.KDX**

1. Oznaczenie terenu i powierzchnia: 08.KDX o pow. ok.0,10 ha, 09.KDX o pow. ok.0,04 ha, 10.KDX o pow. ok.0,08 ha.

2. Przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) funkcja podstawowa- teren komunikacyjny – ciągów pieszych, z dopuszczeniem interwencyjnego ruchu pojazdów samochodowych do 3 t.

2) funkcja uzupełniająca – niezbędna infrastruktura techniczna, dopuszcza się lokalizacje pomostu w terenie 08.KDX i 10.KDX

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują elementy dziedzictwa kulturowego.

5. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

 1) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu;

 2) standard i wyposażenie – dopuszcza się ruch rowerowy, wyklucza się miejsca postojowe;

6. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się.

7. Stawka procentowa: 0% (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu, zmiana planu nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości).

**§ 16. Ustalenia dla terenów 011.KDP, 012.KDP**

1. Oznaczenie terenu i powierzchnia: 011.KDP o pow. ok.0,03 ha, 012.KDP o pow. ok.0,03 ha,

2. Przeznaczenie terenu oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) funkcja podstawowa- teren komunikacyjny, ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych;

2) funkcja uzupełniająca – niezbędna infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie występują elementy dziedzictwa kulturowego.

5. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

 1) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu;

 2) w zagospodarowaniu terenu wymóg wyznaczenia min 1 miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

6. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – nie dopuszcza się.

7. Stawka procentowa: 0% (nie zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu, zmiana planu nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości).

**Rozdział  IV**

**Postanowienia końcowe**

§ 17.W granicach opracowania traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Borzechowo w gminie Zblewo, uchwalony Uchwałą Nr XLVII/422/2010 Rady Gminy Zblewo z dnia 10 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2011  r. Nr 9 poz. 250).

§ 18. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zblewo.

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

2. Uchwała podlega także publikacji na stronach internetowych gminy Zblewo.

……………………..

Przewodniczący Rady Gminy Zblewo

Załącznik nr 1

do UCHWAŁY NR ……………….

RADY GMINY ZBLEWO

z dnia …………………..

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Borzechowo

**Rysunek planu w skali 1:1 000**

/GRAFIKA/

Załącznik nr 2

do UCHWAŁY NR ……………….

RADY GMINY ZBLEWO

z dnia …………………..

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Borzechowo

**Rozstrzygnięcie Rady GMINY ZBLEWO o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Rada Gminy Zblewo

rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób następujący:

1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od ……………. do …………………**  w siedzibie Urzędu Gminy Zblewo. W dniu **………………..** zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945): **do ………………..**

3. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga/ wpłynęły następujące uwagi………………

Przewodniczący Rady Gminy Zblewo

Załącznik nr 3

do UCHWAŁY NR ……………….

RADY GMINY ZBLEWO

z dnia …………………..

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Borzechowo

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

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

Rada Gminy Zblewo ustala 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 2018 r. 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, dopuszczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Borzechowo stanowiącego zmianę dotychczasowego planu, obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

1) budowę, urządzenie, wraz z oświetleniem i uzbrojeniem poziemnym terenów ogólnodostępnych parkingów (tereny o symbolach KDP) ,służących do obsługi terenów przyległych; na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod taką funkcję;

2) budowę docelowej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej sanitarnej;

3) urządzenie ogólnodostępnych ciągów pieszych oznaczonych jako tereny KDX;

6) planowanie i organizację zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy.

 § 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 2009 r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 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 1997 r. prawo energetyczne (art. 7 ust 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlania 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 przyłączy do sieci bądź przebudowy istniejących odcinków sieci będzie zadaniem poszczególnych inwestorów.

§ 3

1. 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, ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. 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.

3. Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca, korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

Przewodniczący Rady Gminy Zblewo

**UZASADNIENIE**

do UCHWAŁY NR ……………….

RADY GMINY ZBLEWO

z dnia …………………..

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Borzechowo**

**1. Wstęp**

Zmiana planu dot. obszaru o pow. ok. 8,62 ha , położonego w obrębie geod. Borzechowo. Jest realizacją Uchwały Nr XXXI/232/2016 Rady Gminy Zblewo z dnia 29 grudnia 2016 r. , w związku ze zgłoszonymi wnioskami części właścicieli nieruchomości objętych planem.

Utrzymuje się dotychczasowe główne dyspozycje planistyczne dotyczące funkcji poszczególnych terenów, nie zmieniając części ustalonych planem z 2010r przeznaczeń. Utrzymuje się dotychczasowe wydzielenia dla terenów komunikacyjnych, w tym z podziałem na drogi o publicznym charakterze i drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne. Linie zabudowy od strony jeziora utrzymuje się z zachowaniem pasa 100m od brzegu jeziora, jak w dotychczasowym planie. W pasie 100m obowiązuje wprawdzie obecnie zakaz sytuowania obiektów budowlanych, jednakże w Uchwale Sejmiku Woj. Pomorskiego dot. obszarów chronionego krajobrazu z 2016r zapisano:

*„§ 9. Niniejsza uchwała nie narusza uprawnień nabytych na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, prawomocnych orzeczeń administracyjnych i innych aktów prawnych, obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały.”*

Biorąc pod uwagę powyższy zapis oraz stan własności (grunty prywatne), wydzielone na podstawie planu z 2010r. działki, pozostawiono linie rozgraniczenia terenów jak w planie dotychczas obowiązującym. .

Tekst ustaleń sformułowano opierając się na dotychczasowej uchwale dot. Mpzp z 2010r., zmieniając jedynie niektóre zapisy lub dodając nowe obecnie wymagane. Jedną z przyczyn sporządzania zmiany planu jest także wymóg uporządkowania stanu prawnego, gdyż dla części terenów rolnych o użytkach RIII nie uzyskano w procedurze dotychczasowego planu miejscowego wymaganych zgód na zmianę przeznaczenia rolnego na nierolnicze.

**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.**

Uwzględniono dotychczasowe podziały obszaru na poszczególne tereny, wydzielone liniami rozgraniczenia, oraz podziałów geodezyjnych na poszczególne działki, zasady sytuowania zabudowy określone liniami zabudowy, a dla terenów inwestycyjnych utrzymano generalne dyspozycje dotychczasowe dotyczące kształtowania zabudowy (wysokości zabudowy, geometrie dachów, powierzchnie biologicznie czynne). Utrzymano dotychczasowy projektowany układ komunikacyjny obsługujący, decydujący o zagospodarowaniu obszaru.

**2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Walory te uwzględniono poprzez utrzymanie dotychczasowych zapisów dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ze stosunkowo dużym udziałem zieleni, stonowaną kolorystyka i geometrią dachów nawiązującą do lokalnych, tradycyjnych form architektury regionalnej.

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

Uwzględniono położenie obszaru w granicach ustanowionych form ochrony przyrody (Obszar Chronionego Krajobrazu oraz obszar Natura 2000). Docelowe zasady zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków pozwolą na właściwe i zgodne z ochroną środowiska zagospodarowanie. W toku procedury planistycznej Wójt wystąpił o wymaganą zgodę na nierolnicze przeznaczenie gruntów rolnych klas III, usuwając tym samym wadę dotychczasowego planu miejscowego (uchwalono go bez wymaganej zgody ministra). Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.602.222.2018 z dnia 29 stycznia 2019r. uzyskano zgodę na przeznaczenie nierolnicze 0,9614ha gruntów rolnych klasy RIIIb w granicach działek oznaczonych numerami 405/26, 405/36, 405/16, 405/24, 405/25, 405/27, 405/28, 405/29, 405/37, 405/38, 405/40, 405/41, 405/7, przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową z zakresu turystyki, pod tereny komunikacji oraz zieleni wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną obsługującą obszar opracowania planu. Grunty leśne w granicach zmiany planu nie występują.

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

W granicach opracowania nie występują zabytki, ani strefy ochrony konserwatorskiej. W obszarze opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

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

Wymagania te uwzględniono poprzez określenia wymaganych standardów akustycznych dla terenów, na których przewiduje się pobyt ludzi, a także zapisy dotyczące wskaźników powierzchni biologicznie czynnych oraz wskaźników parkingowych dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe - dla ogólnodostępnych terenów dróg wewnętrznych KDW oraz dla terenów ogólnodostępnych parkingów KDP określono nakaz urządzenia miejsc potrzeb osób niepełnosprawnych (bez barier architektonicznych).

**2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Uchwalenie planu pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu 5.U/MN, w części już zagospodarowanego i zabudowanego. Zmiana planu na wniosek zainteresowanego właściciela nieruchomości dopuszcza także obsługę tego terenu z drogi powiatowej poprzez projektowane zjazdy. Poszerza się w stosunku do obecnego planu z 2010r teren 5.U/MN uwzględniając stan faktyczny i sposób zagospodarowania terenów. Zmiana planu utrzymuje dotychczasowe przeznaczenia pozostałych terenów . Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania zmiany planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

**.7 Prawo własności.**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności, uwzględniając złożone wnioski osób fizycznych. W strukturze własności gruntów dominują grunty prywatne, własność komunalna to jedynie wydzielone wg ustaleń dotychczasowego planu tereny pod drogi wewnętrzne. Generalnie plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych.

**2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

**2.9 Potrzeby interesu publicznego.**

Właściwa ochrona walorów kulturowych, zabytków oraz krajobrazu, a także środowiska przyrodniczego to cele publiczne realizowane poprzez zapisy planu.

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

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te są analogiczne jak dotychczasowe wg planu z 2010r. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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

Wójt Gminy Zblewo na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu złożono wnioski w tym przez niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Dnia …...Wójt Gminy Zblewo ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu - do dnia ……..

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od ……………… do …………….... , 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 i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień ………...., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia …………... W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Zblewo każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

W wyznaczonym terminie wniesiono …….uwag. Uwagi dotyczyły …………………..[[2]](#footnote-2)

W wyniku rozstrzygnięcia uwag Wójt Gminy Zblewo przygotował postanowienia zawierające uzasadnienie stanowiska, przesłane osobom zainteresowanym.

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

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów docelowego zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnych, analogicznie jak to było ustalone w dotychczasowym planie z 2010r. Ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Plan dopuszcza realizacje zbiorników retencyjnych gromadzących wody opadowe na własnych terenach , zbiorniki te mogą pełnić także role zbiorników przeciwpożarowych.

**2.13 Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.**

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. W interesie publicznym jest również zachowanie walorów krajobrazowych oraz przyrodniczych obszaru opracowania planu, a zastosowane w planie zapisy to umożliwiają.

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

Obszar opracowania nie jest jeszcze w pełni zabudowany, nie jest też w pełni wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, położony jest stosunkowo blisko od zabudowy wsi Borzechowo. Nowe tereny inwestycyjne zostały wyznaczone w oparciu o zapisy dokumentu Studium – są odpowiednio skomunikowane (poprzez drogi publiczne) oraz odpowiadają na potrzeby rozwojowe gminy. Z uwagi na brak sieci kanalizacyjnej dopuszczono w zmianie planu lokalizację w okresie tymczasowym indywidualnych oraz zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu budowy sieci. Obszar opracowania leży w granicach obecnej aglomeracji ściekowej gminy Zblewo, jednak granice aglomeracji będą wkrótce zmieniane (ograniczony będzie zasięg terenów wskazywanych do realizacji sieci kanalizacji sanitarnych z przyczyn ekonomicznych) . Przyjęte w zmianie dotychczasowego planu rozwiązania umożliwią zagospodarowanie nowych terenów inwestycyjnych bez wcześniejszej konieczności wyposażenia ich w infrastrukturę wodno - kanalizacyjną.

**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.**

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zblewo” z 2012 r..

W bieżącej kadencji samorządowej Wójt Gminy Zblewo nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1. Rada Gminy Zblewo nie podejmowała dotychczas uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zblewo, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy. Sporządzenie zmiany planu realizowane jest na skutek uchwały Rady Gminy Zblewo z 2016r na wniosek właścicieli nieruchomości usytuowanych w granicach planu.

**4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Borzechowo” sporządzona została przy następujących założeniach:

* Gmina może ponieść koszty budowy infrastruktury technicznej – docelowej sieci kanalizacji sanitarnej– w obszarze objętym planem nie ma jeszcze sieci kanalizacji sanitarnej, jednak najprawdopodobniej jej realizacja nie nastąpi w okresie najbliższych 5 lat; przy czym obowiązujący plan aglomeracji Zblewo ulegnie najprawdopodobniej zmianie (ograniczenie zasięgu planowanych gminnych sieci kanalizacji sanitarnej), a ustalenia planu dopuszczają indywidualne rozwiązania w tym zakresie;
* Gmina może ponieść koszty urządzenia ogólnodostępnych ciągów pieszych (KDX), jednak nie planuje się ich w okresie najbliższych 5 lat
* Gmina nie poniesie kosztów wykupu gruntów prywatnych na cele publiczne – takich terenów nie planuje się w granicach zmiany. Nie przewiduje się wystąpienia roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (grunty prywatne nie obniżają swojej wartości na skutek zmiany planu miejscowego dotychczasowego, ustalenia zmiany nie ograniczają i nie uniemożliwiają wykorzystywania gruntów prywatnych w dotychczasowy sposób) , gdyż uzyskano zgodę na zmianę rolnego przeznaczenia gruntów klas III na cele nierolnicze (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 29.01.2019r.).
* Gmina nie uzyska dochodów ze sprzedaży własnych gruntów – nie przewiduje się tego typu transakcji.
* Gmina może odnotować wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych – podatek od sprzedaży terenów przewidywanych na cele zabudowy;
* Gmina może teoretycznie pozyskać dochody z opłaty planistycznej od sprzedaży terenów przewidywanych na cele zabudowy usługowo-mieszkaniowej –teren 5.U/MN w części która dotychczas miała jedynie przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
* Gmina odnotuje wzrost dochodów z podatku od nieruchomości od terenów inwestycyjnych na których rozpoczną się procesy budowlane;
* Gmina nie odnotuje dochodów z opłat adiacenckich z tytułu podziałów terenów (grunty sa podzielone zgodnie z ustaleniami planu z 2010r) ani z opłat adiacenckich z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej i urządzenia dróg – inwestycje te najprawdopodobniej nie będą realizowane w okresie najbliższych 5 lat;
* Gmina poniesienie koszty ewentualnych wycen nieruchomości - dla potrzeb naliczenia opłat planistycznych i adiacenckich.

Prognoza wykazała, iż: uchwalenie planu miejscowego może wiązać się zarówno z dochodami (podatki od czynności cywilnoprawnych, opłaty planistyczne, podatki od nieruchomości) jak i z kosztami, które Gmina będzie musiała ponieść (koszty realizacji docelowej sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia ciągów pieszych czy ogólnodostępnym parkingów). W prognozie przyjęto iż realizacja tych zadań odbywać się będzie sukcesywnie, najprawdopodobniej nie w okresie przyjętych w prognozie 5 najbliższych lat, a w okresach późniejszych.

**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) .

Wójt Gminy Zblewo 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,
* ze względu na charakter zmian dotychczasowego planu miejscowego uzyskał zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
* 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 w terminie do dnia ………………., w terminie tym uwag nie wniesiono/ wniesiono następujące uwagi……………[[3]](#footnote-3)

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

…………………………………….

1. aktualnie Uchwała nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 16.08.2016 r. poz. 2942) [↑](#footnote-ref-1)
2. do uzupełnienia w toku dalszej procedury planistycznej [↑](#footnote-ref-2)
3. do ew. uzupełnienia w toku dalszej procedury planistycznej [↑](#footnote-ref-3)