



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27.03.2023 r.

Poz. 1488

UCHWAŁA NR LI/21/2023 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 24 lutego 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) Rada Gminy Pruszcz Gdański uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna, zwaną dalej zmianą planu, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Pruszcz Gdański Nr XLIX/30/2010 z dnia 6 sierpnia 2010 r. ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla zmiany planu.

3. Zmiana planu obejmuje zmianę w części tekstowej uchwały Rady Gminy Pruszcz Gdański Nr XXXII/178/2005 z dnia 10 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna (opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 88 poz. 1814 z 20.09.2005r.) w zakresie obowiązującym na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały.

4. Część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna pozostaje bez zmian.

§ 2. W uchwale, o której mowa w § 1 ust. 3:

- 1) w § 11 pkt 7 skreśla się;
- 2) w § 11 dodaje się pkt 11, który otrzymuje brzmienie: „bryła główna budynku – należy przez to rozumieć podstawową część budynku stanowiącą min. 80% powierzchni zabudowy budynku; nie zalicza się do bryły głównej budynku: dobudowanego garażu, werandy, schodów, ganku, wykusza, lukarny w konstrukcji dachu itp.”;
- 3) w § 13 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów jak w ust. 1 dominują obiekty lub zagospodarowanie wynikające z funkcji podstawowych. Dopuszcza się lokalizację miejsc pamięci typu pomnik, obelisk, tablica upamiętniająca oraz zagospodarowanie terenu o charakterze rekreacyjno-

sportowym wynikające z potrzeb mieszkańców, realizowane w formie np. placu zabaw, ogrodu zabaw, siłowni zewnętrznej, obiektów małej architektury, itp.”;

- 4) w § 13 ust. 4, 5, 6 skreśla się;
- 5) § 14 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Dla wszystkich terenów, w których następuje konieczność wydzielenia terenów komunikacji dla co najmniej 8 działek zabudowy mieszkaniowej, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania nieruchomości jako opracowania przedprojektowego będącego podstawą do wykonania operatu geodezyjnego”;
- 6) § 14 ust. 2 tiret 5 otrzymuje brzmienie: „dla zespołu do 4 działek zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości pasa drogowego 8,0 m, z obowiązkiem wykonania placu manewrowego zgodnie z przepisami odrębnymi, przy wydzieleniu więcej jak trzech działek,”;
- 7) w § 14 ust. 4 skreśla się;
- 8) § 14 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „Zatwierdzając plan podziału terenu i akceptując koncepcję zagospodarowania nieruchomości, Wójt informuje jaki pozostaje stan władania pasem drogi dojazdowej oraz informuje pisemnie o ustaleniach wynikających z § 12.”;
- 9) § 14 ust. 8 otrzymuje brzmienie: „Obszar opracowań jak w ust. 1 winien obejmować teren przedsięwzięcia z otoczeniem, uwzględniając obsługujące ulice, rowy melioracyjne, ciekі wodne, pasy zieleni naturalnej i izolacyjnej.”;
- 10) § 14 ust. 9 otrzymuje brzmienie: „Opracowania jak w ust. 1 opracowują osoby z uprawnieniami w zakresie projektowania architektonicznego lub urbanistycznego.”;
- 11) § 15 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Na terenach istniejącego zainwestowania zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania, łącznie ze zmianami granic działek pod warunkiem, że działania te będą zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały.”;
- 12) w § 15 ust. 2, 3 skreśla się;
- 13) w § 17 ust. 8 otrzymuje brzmienie: „Ustala się dopuszczenie lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi,”;
- 14) w § 17 ust. 9 otrzymuje brzmienie: „Ustalenia ust. 8 dotyczą zabudowy bliźniaczej i szeregowej, zarówno mieszkaniowej jak i usługowej, magazynowej i produkcyjnej, z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej i sanitarnej.”;
- 15) w § 20 pierwsze zdanie otrzymuje brzmienie: „Ustala się następujące zasady kształtowania dachów bryły głównej budynków:”;
- 16) w § 20 pkt 6 i 7 skreśla się;
- 17) § 21 ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie: „dla zabudowy usługowej, z uwzględnieniem pkt 2 – jedna do trzech kondygnacji naziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia budynków, z wyjątkiem zespołu zabudowy na terenach o symbolu UN i UCB, dla których dopuszcza się trzy kondygnacje, z uwzględnieniem § 30,”;
- 18) § 23 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„W obszarze planu istnieją następujące obiekty i zespoły architektoniczne wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego:

 - 1) Goszyn – zespół dworsko-parkowy z folwarkiem, obejmujący: zespół przestrzenny zabytkowego folwarku, drogę gospodarczą, park, budynki – mieszkalny podworski, spichlerz, ceglane słupki bramne, kamienny budynek gospodarczy, stajnię, oborę z magazynem zbożowym – numer rejestru 1517, wpisane decyzją z dnia 15.02.1995 r.; obiekt wpisany jest również do Gminnej Ewidencji oraz do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
 - 2) Łęgowo – kościół parafialny pw. Św. Mikołaja – nr rejestru 281; wpisany decyzją z dnia 23.02.1962 r.; obiekt wpisany jest również do Gminnej Ewidencji oraz do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
 - 3) Rusocin – zespół dworsko-parkowy z folwarkiem obejmujący: dwór z aleją wjazdową, park, folwark, spichlerz, stajnię, studnię, chlewnię, oborę, stajnię wjazdową z wozownią – nr rejestru 784, wpisany

decyzjami z dnia 27.10.1973 r. oraz 16.09.1996 r.; obiekt wpisany jest również do Gminnej Ewidencji oraz do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;

- 4) Żuława – zespół dworsko-parkowy z kościołem pw. Podwyższenia Krzyża Św. i cmentarzem – nr rejestru 313, wpisany decyzją z dnia 06.09.1962 r.; obiekt wpisany jest również do Gminnej Ewidencji oraz do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków”;;

19) § 23 ust. 9 otrzymuje brzmienie: „W obszarze planu wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków”;

20) § 23 ust. 11 otrzymuje brzmienie: „W obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych jak w ust. 9 obowiązują następujące zasady: roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytków archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi”;

21) w § 23 dodaje się ust. 13, 14, 15 i 16, które otrzymują brzmienie:

„13. W obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) Park dworski w zespole dworsko-parkowym, XIX w., Arciszewo, ul. Admiralska;
- 2) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Arciszewo, ul. Admiralska 7/9;
- 3) Budynek mieszkalny - rządcówka w zespole dworsko-parkowym, IV ćw. XIX w., Arciszewo, ul. Admiralska 10;
- 4) Budynek mieszkalny, IV ćw. XIX w./d. adres Arciszewo 24, Arciszewo, ul. Bajkowa 21;
- 5) Zespół dworsko-parkowy wraz z terenem pofolwarcznym w granicach historycznego założenia, XIX - XX w., Będzieszyn;
- 6) Park dworski, XIX - XX w., Będzieszyn;
- 7) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Borkowo, ul. Kasztanowa 36;
- 8) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Cieplewo, ul. Długa 37;
- 9) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Cieplewo, ul. Długa 50;
- 10) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Cieplewo, ul. Długa 55;
- 11) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Cieplewo, ul. Długa 62;
- 12) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Cieplewo, ul. Długa 72;
- 13) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Cieplewo, ul. Długa 76;
- 14) Młyn, I ćw. XX w., Cieplewo, ul. Młynarska 3;
- 15) Zespół folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 16) Dom mieszkalny podworski (rządcówka) w zespole folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 17) Spichlerz w zespole folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 18) Stajnia w zespole folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 19) Obora, ob. magazyn, w zespole folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 20) Magazyn zbożowy w zespole folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 21) Ceglane słupki bramne w zespole folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 22) Kamienny Budynek gospodarczy w zespole folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 23) Park w zespole w zespole folwarku z parkiem, k. XIX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;
- 24) Ceglane słupki bramne i fragmenty ogrodzenia w zespole folwarku z parkiem, XIX/XX w., Goszyn, ul. Derdowskiego;

- 25) d. cmentarz ewangelicki, XIX w./dz. 44, Jagatowo, ul. Górna;
- 26) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Jagatowo, ul. Górna 9;
- 27) Budynek mieszkalny, 1882, Jagatowo, ul. Górna 10;
- 28) Budynek mieszkalny, XIX w., Jagatowo, ul. Kolonia 19;
- 29) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Jagatowo, ul. Żurawia 32;
- 30) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Jagatowo, ul. Żurawia 34;
- 31) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Juszkowo, ul. Kasztanowa 4;
- 32) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Juszkowo, ul. Raduńska 25;
- 33) Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Juszkowo, ul. Raduńska 28;
- 34) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Juszkowo, ul. Raduńska 31;
- 35) Budynek mieszkalny, k. XIX w., Juszkowo, ul. Raduńska 32;
- 36) Budynek mieszkalny, XIX w., Juszkowo, ul. Raduńska 34;
- 37) Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Juszkowo, ul. Raduńska 59;
- 38) Budynek mieszkalny, 1866/d. nr 69, Juszkowo, ul. Raduńska 61;
- 39) Cmentarz katolicki, XIX/XX w./dz. 499, Łęgowo, ul. Cmentarna;
- 40) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Łęgowo, ul. Długa 11;
- 41) Budynek mieszkalny, 1903, Łęgowo, ul. Długa 12;
- 42) Plebania (d. szpital parafialny), połowa XVIII w., Łęgowo, ul. Kościelna 2;
- 43) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Łęgowo, ul. Spacerowa 7;
- 44) Brama, XIX/XX w., Łęgowo, ul. Spacerowa 7;
- 45) Budynek mieszkalny, lata 20/30. XX w., Łęgowo, ul. Spacerowa 13;
- 46) Budynek mieszkalny – biblioteka, II poł. XIX w., Łęgowo, ul. Szkolna 1;
- 47) Cmentarz przykościelny, geneza średniowieczna; XIX w., Łęgowo, ul. Tczewska;
- 48) Mur z bramą boczną, XVIII w., Łęgowo, ul. Tczewska;
- 49) Brama główna, XIX/XX w., Łęgowo, ul. Tczewska;
- 50) Kościół parafialny pw. św. Mikołaja, XIV w.; 1748; 1862 – wieża, Łęgowo, ul. Tczewska;
- 51) Spichlerz, XIX/XX w., Łęgowo, ul. Tczewska 6;
- 52) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Łęgowo, ul. Tczewska 8;
- 53) Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Łęgowo, ul. Tczewska 14;
- 54) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Łęgowo, ul. Tczewska 20;
- 55) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Łęgowo, ul. Tczewska 23;
- 56) Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Łęgowo, ul. Tczewska 25;
- 57) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Łęgowo, ul. Tczewska 27;
- 58) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Łęgowo, ul. Tczewska 28;
- 59) Budynek gospodarczy, II poł. XIX w., Łęgowo, ul. Tczewska 36;
- 60) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Łęgowo, ul. Tczewska 38;
- 61) Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Łęgowo, ul. Tczewska 40;
- 62) Budynek gospodarczy, 1904, Łęgowo, ul. Tczewska 45;
- 63) Budynek mieszkalny, k. XIX w., Łęgowo, ul. Tczewska 48;

- 64) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Łęgowo, ul. Tczewska 58;
- 65) Budynek mieszkalny, 1903, Łęgowo, ul. Tczewska 62;
- 66) Gajówka, 1885, Malentyn;
- 67) Budynek gospodarczy w zespole gajówki, 1885, Malentyn;
- 68) Stodoła w zespole gajówki, 1885, Malentyn;
- 69) Cmentarz ewangelicki, XIX w., Malentyn;
- 70) Park, XIX w., Rekcin;
- 71) Budynek mieszkalny, lata 20/30. XX w., Rotmanka, ul. Leśna 6;
- 72) Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Rotmanka, ul. Leśna 19;
- 73) Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Rotmanka, ul. Leśna 32;
- 74) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Rotmanka, ul. Leśna 34;
- 75) Budynek mieszkalny folwarku – dwojak, XIX/XX w., Rusocin, ul. Gdańska 5;
- 76) Budynek mieszkalny folwarku – dwojak, XIX/XX w., Rusocin, ul. Gdańska 7;
- 77) Budynek mieszkalny folwarku – dwojak, XIX/XX w., Rusocin, ul. Gdańska 18;
- 78) Zespół dworsko-parkowy z folwarkiem, XVIII - p. XX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 79) Dwór w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem, 1800, Rusocin, ul. Rataja 5;
- 80) Park w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem, XIX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 81) Transformator w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem, I ćw. XX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 82) Spichlerz w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem, 1910, Rusocin, ul. Rataja 5;
- 83) Stajnia w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem, XIX/XX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 84) Stajnia wjazdowa z wozownią w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem, XIX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 85) Chlewnia w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem XIX/XX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 86) Obora w zespole dworsko-parkowym z folwarkiem, XIX/XX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 87) Mur z bramami w zespole dworsko-parkowym, XIX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 88) Gołębnik w zespole dworsko-folwarcznym, IV ćw. XIX w., Rusocin, ul. Rataja 5;
- 89) Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Straszyn, ul. Dworcowa 6;
- 90) Dworzec kolejowy, 1912, Straszyn, ul. Dworcowa 6a;
- 91) Ruiny grobowca rodziny Kitzkat, poł. XIX w., Straszyn, ul. Młyńska;
- 92) d. cmentarz ewangelicki przy kościele parafialny pw. św. Jacka, XIX w., Straszyn, Poprzeczna;
- 93) Siłownia Kuźnice, 1934, Straszyn, ul. Raduńska;
- 94) Siłownia Kuźnice – transformator, 1934, Straszyn, ul. Raduńska;
- 95) Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Straszyn, ul. Raduńska 11;
- 96) Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Straszyn, ul. Raduńska 13;
- 97) Młyn, 1903, Straszyn, ul. Spacerowa 1;
- 98) Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Straszyn, ul. Spacerowa 5;
- 99) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Straszyn, ul. Spacerowa 24;
- 100) Elektrownia Prędzieszyn – kaskada, 1937, Straszyn, ul. Spacerowa 27;
- 101) Siłownia Prędzieszyn, 1937, Straszyn, ul. Spacerowa 27;

- 102) Młyn, XIX/XX w., Straszyn, ul. Starogardzka 79;
- 103) Sala balowa i piwnice dworu, 1860, Świńcz 7;
- 104) Brama, II poł. XIX w., Świńcz 7;
- 105) Mur wewnętrzny, II poł. XIX w., Świńcz 7;
- 106) Mur, II poł. XIX w., Świńcz 7;
- 107) Pawilon – gołębnik, II poł. XIX w., Świńcz 7;
- 108) Pawilon 2 – gospodarczy, II poł. XIX w., Świńcz 7;
- 109) Park, XIX w., Świńcz 7;
- 110) Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Świńcz 7;
- 111) Zespół dworsko-parkowy z folwarkiem oraz wsią folwarczną w granicach historycznego założenia, XIX - pocz. XX w., Wojanowo;
- 112) Park w zespole dworsko-folwarcznym, XIX - pocz. XX w., Wojanowo, ul. Parkowa;
- 113) Brama wjazdowa, k. XIX w., Wojanowo, ul. Parkowa;
- 114) Obora (krów mlecznych) w zespole folwarcznym, pocz. XX w., Wojanowo, ul. Parkowa;
- 115) Obora (bukaciarnia) w zespole folwarcznym, XIX/XX w., Wojanowo, ul. Parkowa;
- 116) Budynek trafostacji, pocz. XX w., Wojanowo, ul. Parkowa;
- 117) Budynek mieszkalny, 1915, Żukczyn, ul. Gdańska 21;
- 118) Budynek mieszkalny, 1880, Żukczyn, ul. Gdańska 22 (d.26);
- 119) Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Żukczyn, ul. Gdańska 25;
- 120) Budynek mieszkalny, 1930, Żukczyn, ul. Młyńska 1;
- 121) Budynek gospodarczy, lata 20/30. XX w., Żukczyn, ul. Młyńska 1;
- 122) d. młyn; ob. zajazd, II poł. XIX w., Żukczyn, ul. Młyńska 2;
- 123) Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Żukczyn, ul. Młyńska 5;
- 124) Budynek mieszkalny, II poł. XIX w.; 1922, Żukczyn, ul. Młyńska 7;
- 125) Budynek gospodarczy, II poł. XIX w., Żukczyn, ul. Młyńska 7;
- 126) Kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego w zespole dworsko-parkowym z kościołem i cmentarzem, II poł. XVIII w., Żuława, ul. Lipowa 20;
- 127) Cmentarz przy kościele pw. Podwyższenia Krzyża Św. w zespole dworsko-parkowym z kościołem i cmentarzem, XIX - XX w., Żuława, ul. Lipowa 20;
- 128) Dwór w zespole dworsko-parkowym z kościołem pw. Podwyższenia Krzyża Św. i cmentarzem, I poł. XIX w., Żuława, ul. Lipowa 22;
- 129) Park w zespole dworsko-parkowym z kościołem pw. Podwyższenia Krzyża Św. i cmentarzem, XVIII - XIX w., Żuława, ul. Lipowa 22;
- 130) Brama w zespole dworsko-parkowym, XIX w., Żuława, ul. Lipowa 22;
- 131) Budynek wagi w zespole dworsko-parkowym, XIX w., Żuława, ul. Lipowa 22.

14. W stosunku do obiektów wymienionych w ust. 13, stanowiących budynki, przedmiotem ochrony jest lokalizacja budynku oraz jego historyczne elementy: bryła, kształt i pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci dachowych, dyspozycja ścian, rozmieszczenie i wielkość otworów okiennych i drzwiowych, detal architektoniczny – w tym podział stolarki okiennej i drzwiowej, użyte materiały budowlane i kolorystyka; ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków; wszelkie działania w obrębie obiektów ujętych w ewidencji wymagają stosowania przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.”.

15. W stosunku do obiektów wymienionych w ust. 13, stanowiących parki i zespoły dworsko-parkowe, ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) ochronie podlegają zachowane historyczne elementy zagospodarowania terenu, w tym historyczny przebieg i nawierzchnia dróg i ścieżek, historyczna zieleń komponowana, schody, historyczne ogrodzenia, słupki bramne i inne elementy małej architektury;
- 2) należy zachować zbiorniki i ciekі wodne; dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, stawów rekreacyjnych i oczek wodnych wyłącznie w historycznej lokalizacji;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej;
- 4) nową zabudowę należy realizować w miejscach jej historycznego występowania, zgodnie z materiałami historycznymi i z założeniem harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 5) w przypadku realizowania ewentualnej nowej zabudowy nakazuje się nawiązanie do zasad historycznej kompozycji zespołu poprzez utrzymanie skali i gabarytów zabudowy historycznej, stosowanie form dachów, kolorystyki elewacji i pokryć dachowych oraz detalu architektonicznego, w tym m. in. rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych wraz z podziałem stolarki, zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi;
- 6) obowiązuje nakaz ochrony i zachowania historycznego starodrzewu – dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny, w przypadku wycinki obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych.

16. W stosunku do obiektów wymienionych w ust. 13, stanowiących cmentarze, ochronie podlega: historyczny układ przestrzenny cmentarza, w tym historyczny układ kwater oraz historyczny przebieg dróg i ścieżek, historyczne ukształtowanie terenu, historyczne zainwestowanie terenu, zachowane historyczne nagrobki, ogrodzenia i inne elementy małej architektury oraz historyczna zieleń wysoka. W obrębie historycznego cmentarza wprowadza się zakaz niwelacji terenu, zakaz zabudowy, nakaz prowadzenia działań uczyniających historyczne założenie cmentarza.

- 22) § 36 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Dopuszcza się realizację nowych ujęć, jeżeli nie stanowi to naruszenia funkcji podstawowej terenu, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami szczególnymi.”;
- 23) §40 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Przy opracowaniu koncepcji zagospodarowania nieruchomości, zgodnie z §14 ust. 2, należy określić niezbędne rezerwy terenu na lokalizację stacji transformatorowych w oparciu o bilans zapotrzebowania energii oraz warunki techniczne i uzgodnienia zakładu energetycznego.”;
- 24) § 63 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Zabudowa jak w ust. 1 dotyczy zagród w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, obiektów usługowych i turystycznych oraz usług produkcyjnych i małych składów.”
- 25) § 63 ust. 7 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów objętych scaleniem, zgodnie z § 14 ust. 11, ustala się wyłącznie zabudowę jednorodziną wolnostojącą.”;
- 26) w § 63 dodaje się ust. 8, który otrzymuje brzmienie: „Dopuszcza się 1 budynek mieszkalny na działce, z uwzględnieniem § 55 ust. 7.”;
- 27) § 64 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Ustala się minimalną wielkość działki: dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m², bliźniaczej – 500 m², szeregowej – 300 m² na każdy budynek, z tolerancją 10%. W strefie bezpośrednio przyległej do Osiedla Cztery Pory Roku w Gdańsku dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na działkach minimum 300 m² i szeregową – minimum 200 m² na każdy segment. Minimalna wielkość działki nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich.”;
- 28) § 64 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „Zabudowa inna od wolnostojącej jak w ust. 2 może być realizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy bliźniaczej i szeregowej lub na terenach projektowanych nowych zespołów zabudowy jednorodzinnej w oparciu o koncepcję zagospodarowania nieruchomości, o której mowa w § 14 ust.1.

- 29) § 64 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „Ustala się obowiązek wydzielenia minimum 1 miejsca postojowego na cztery lokale mieszkalne w obrębie dróg, dla zabudowy jak w ust. 1, niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie działek.”;
- 30) § 64 ust. 6 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, na wydzielonej działce dopuszcza się realizację budynku usługowego, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m², stacji paliw oraz obiektów jak w § 68 ust. 3.”;
- 31) w § 64 dodaje się ust. 9, który otrzymuje brzmienie: „Ustala się wyznaczenie nie mniej niż 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie działki budowlanej.”;
- 32) w § 64 dodaje się ust. 10, który otrzymuje brzmienie: „Ustala się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m, dla zabudowy bliźniaczej – 14 m, a dla zabudowy szeregowej – 7 m.”;
- 33) w § 64 dodaje się ust. 11, który otrzymuje brzmienie: „Ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej. W zabudowie szeregowej maksymalna liczba segmentów – 8”;
- 34) w § 64 dodaje się ust. 12, który otrzymuje brzmienie: „Dla obiektów usługowych miejsca postojowe zapewnić zgodnie z § 69 ust. 4.”;
- 35) w § 65 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „Zabudowa terenów jak w ust. 1 może mieć charakter zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, rezydencjonalnej lub zagrodowej.”;
- 36) w § 65 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów jak w ust. 1 zabudowę uzupełniającą ogranicza się do lokalnych obiektów handlowych i gastronomicznych dopuszczonych jedynie po stronie północnej w sąsiedztwie Osiedla Modre w Straszynie oraz zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, jak w § 64, na działkach o powierzchni 1500 – 2000 m².”;
- 37) w § 65 ust. 6 skreśla się;
- 38) § 66 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, w obrębie terenów oznaczonych symbolem MU, przy spełnieniu warunków w § 68 ust. 9.”;
- 39) § 66 ust. 6 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenu objętego inwestycją zabudowy wielorodzinnej obowiązuje wydzielenie minimum 1,5 miejsca postojowego lub garażowego na każde mieszkanie.”;
- 40) § 67 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Nie ustala się proporcji udziału zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.”;
- 41) § 67 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „Dla zabudowy jednorodzinnej obowiązują ustalenia jak w § 64.”;
- 42) § 67 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Dla zabudowy wielorodzinnej wskaźnik intensywności zabudowy netto ustala się na 1,2, a ilość miejsc parkingowych, łącznie z garażowymi – 1,5 na jedno mieszkanie.”;
- 43) w § 68 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Ustala się minimalną wielkość działki dla zabudowy jak w ust. 1 - 1000 m² dla budynków mieszkalnych z wbudowaną usługą lub bez usługi i 1500 m² dla zabudowy z usługą w oddzielnym budynku, dla wydzielonej zabudowy usługowej, jak w ust. 7, wielkość działki ustala się wg § 69 ust. 2. Zakres tolerancji wielkości działki ustala się w wysokości 10%. Minimalna wielkość działki nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich.”;
- 44) § 68 ust. 7 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się realizację na wydzielonym terenie różnorodnych usług, z wyłączeniem obiektów jak w ust. 3 oraz stacji paliw.”;
- 45) § 68 ust. 9 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się część mieszkalną w formie zabudowy wielorodzinnej, jeżeli dotyczy to terenów z istniejącą na działce bezpośrednio sąsiadującą zabudową wielorodzinną oraz ulicą zbiorczą, od której plan ustala dojazd ulicą dojazdową – KD lub ulicą lokalną – KL.”;
- 46) w § 69 ust. 7 skreśla się;
- 47) § 69 ust. 8 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów jak w ust. 6, dopuszcza się różnorodne funkcje usługowe, produkcyjne, składowe i transportowe.”;

- 48) § 75 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Ustala się niżej podane klasy dróg, ich symbole oraz wymagane minimalne pasy drogowe:
- 1/ KA – autostrada – 60 m, dwie jezdnie,
 - 2/ KS – drogi ekspresowe – 50 m, dwie jezdnie,
 - 3/ KGP – drogi główne ruchu przyspieszonego, pas drogi 25 m, jedna jezdnia; pas ulicy 30 m, jedna jezdnia,
 - 4/ KG – drogi główne wojewódzkie – zgodnie z zapisami ust. 3, drogi główne pozostałe – pas drogi i ulicy 25 m, jedna jezdnia,
 - 5/ KZ – drogi zbiorcze wojewódzkie – zgodnie z zapisami ust. 3, drogi zbiorcze pozostałe – pas drogi i ulicy 20 m, jedna jezdnia,
 - 6/ KL – drogi lokalne – pas drogi 15 m, pas ulicy 12 m,
 - 7/ KD – drogi dojazdowe – pas drogi 15 m, pas ulicy 10 m,
 - 8/ KPJ – ciągi pieszo-jezdne – minimalny pas ulicy 5,5 m.”;
- 49) § 75 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „Szerokość pasów drogowych i linii rozgraniczających dróg publicznych wojewódzkich ustala się zgodnie ze stanem własności oraz wydanymi decyzjami administracyjnymi. W przypadku szerokości pasa drogowego dróg innych kategorii odczytuje się z rysunku, z uwzględnieniem ustaleń ust. 2, 4 i 5, z niezbędną korektą w oparciu o projekt techniczny budowy, przebudowy i modernizacji drogi i skrzyżowań.”
- § 3.** Pozostałe ustalenia uchwały, o której mowa w § 1 ust. 3 pozostają bez zmian.
- § 4.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pruszcz Gdański.
- § 5.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Marek Kowalski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LI/21/2023

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 24 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) Rada Gminy Pruszcz Gdański rozstrzyga co następuje:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna, wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 5 kwietnia 2022 r. do 27.04.2022 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i upłynął w dniu 12 maja 2022 r. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu - pierwsze wyłożenie oraz w ustalonym terminie składania uwag, złożono 57 pism zawierających uwagi, z których część została uwzględniona przez Wójta Gminy Pruszcz Gdański. Uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Pruszcz Gdański, swoją treścią wykraczały poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian miejscowego planu. Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy w sprawie złożonych uwag.

2. Po uwzględnieniu uwag, które wpłynęły po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna, wyłożono po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 18 sierpnia 2022 r. do 9 września 2022 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 23 września 2022 r. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu do publicznego wglądu - drugie wyłożenie oraz w ustalonym terminie składania uwag złożono 24 pisma zawierające uwagi, z których część została uwzględniona przez Wójta Gminy Pruszcz Gdański. Uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Pruszcz Gdański, swoją treścią wykraczały poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian miejscowego planu. Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy w sprawie złożonych uwag.

3. Uwagi złożone do projektu zmiany planu w okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 5 kwietnia 2022 r. do 27.04.2022 r., termin składania uwag do dnia 12 maja 2022 r. i nieuwzględnione przez Radę Gminy Pruszcz Gdański:

L.p	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru którego dotyczy uwaga	Uwagi nieuwzględnione wraz z uzasadnieniem
1.	21.04.2022 r.	D.Cz.	cały obszar planu	Uwaga nr 1. Wnosi się o: §20 pkt 1 dopuszczenie dachów płaskich, <i>Zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej nie pozwala na uwzględnienie uwagi odnośnie zmiany parametrów dot. kształtowania dachów. Powyższe parametry nie wpływają bowiem na zmniejszenie nadmiernego zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i> Uwaga nr 2. Wnosi się o: §21 ust. 1 pkt 3 dopuszczenie budynków jednokondygnacyjnych, w rejonie ulicy Borowikowej w Jagatowie. <i>Zmiana dotycząca wysokości budynków w rejonie jednej ulicy zaburzyłaby ład przestrzenny we wskazanej okolicy, ponadto jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy i wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
2.	25.04.2022 r.	P.K. D.K.	teren zabudowy MU w obrębie	Uwaga nr 1. §21 ust. 1 pkt 3 proj. planu, dotycząca wysokości zabudowy oraz dopuszczalnej ilości kondygnacji, jest niezgodna z treścią aktualnego studium gminy. Proponuje się brzmienie zapisu §21 ust. 1 pkt 3: „dla zabudowy

			Borkowo, wzdłuż ul. Poziomkowe j	jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – podstawowa wysokość od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze i maksimum 9,5 wysokości”. <i>Zmiana dotycząca wysokości budynków wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
3.	28.04.202 2r.	P.M.	dz. nr ewid. 35/34 Jagatowo	Uwaga nr 1. Wnioskuję się o zmianę funkcji z dotychczasowej „tereny ogrodnictw (RO) na „zabudowę jednorodzinną (MJ)”. <i>Zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej nie pozwala na uwzględnienie uwagi odnośnie zmiany przeznaczenia terenów. Ponadto powyższe nie ma wpływu na zmniejszenie zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe. Należy również zaznaczyć, iż w uchwale wskazano, iż zmianą obejmuje się jedynie tereny przeznaczone na funkcje mieszkaniowe.</i>
4.	02.05.202 2 r.	J.K.	cały obszar planu	Uwaga nr 1. Dotyczy §20 ust. 1 mpzp – zasady kształtowania dachów, zwłaszcza kwestia kątów dachów budynków mieszkalnych. Proponuje się rozszerzyć zakres kątów dachów budynków mieszkalnych do 30 - 45, a także jasne określenie możliwości zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej parterowej. <i>Zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej nie pozwala na uwzględnienie uwagi odnośnie zmiany parametrów dot. kształtowania dachów. Powyższe parametry nie wpływają bowiem na zmniejszenie nadmiernego zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i> <i>Obecnie obowiązujący mpzp w § 21 ust. 1 pkt 3 wskazuje zasady dotyczące wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca parterowa jest niezgodna z zapisami uchwały.</i>
5.	06.05.202 2r.	E.F.	cały obszar planu	Uwaga nr 1. §2 pkt 43 „§66 ust. 6 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenu objętego inwestycją zabudowy wielorodzinnej obowiązuje wydzielenie minimum dwóch miejsc postojowych lub garażowych na każde mieszkanie.”; - proponowany współczynnik jest niespotykany w skali województwa i w sposób zasadniczy ogranicza możliwość kształtowania zabudowy. Postuluje się wprowadzenie współczynnika ilości miejsc postojowych na poziomie 1.2 MP na mieszkanie. <i>Uwaga nieuwzględniona. Proponowany współczynnik ilości miejsc postojowych zmniejszono do 1,5 na każde mieszkanie.</i>
6.	05.05.202 2 r. 06.05.202 2 r.	J.M.	dz. nr ewid. 316/154, 316/28 Rotmanka obręb Straszyn teren MJ	Uwaga nr 1. Uwaga dotyczy obniżenia warunków inwestycyjnych dla działek 316/154 oraz 316/28, a w konsekwencji pogorszenia określonego w art. 36 ust. 1 ustawy sposobu dotychczasowego sposobu inwestycyjnego korzystania z tych nieruchomości, a co za tym idzie obniżenia wartości tych nieruchomości. Nie zgadzam się na żadne zmiany, które bezpodstawnie pozbawiają praw nabytych przyznanych starym planem i które pogarszają przyznane starym planem warunki zabudowy. <i>Powyższe nie stanowi uwagi do tekstu projektowanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania. Ponadto kwestia ewentualnych odszkodowań rozstrzygana jest w innym trybie niż procedowanie zmiany mpzp.</i> Uwaga nr 2. Brak spełnienia wymogów formalnych procedury planistycznej przez nie sporządzenie i nie wyłożenie prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany do obowiązującego mpzp zawierającej między innymi szacunkowe prognozy odszkodowań jakie Gmina będzie zobowiązana wypłacić wskutek pogorszenia sposobu korzystania z nieruchomości przez ograniczenie warunków zabudowy właścicielom. Jeżeli wymagana prognoza została jednak sporządzona, a jedynie

				nie została przywołana w treści obwieszczenia z dnia 28 marca 2022r. w takim razie wnosi się : Doręczenie przez Gminę w formie pisemnej kopii prognozy skutków finansowych, Udzielenie pisemnego wyjaśnienia w zakresie czy: organy Gminy przed wyłożeniem proj. przedmiotowej uchwały zamówiły opinię prawną w zakresie uzyskania odpowiedzi prawnej na pytanie, czy proponowane i wyłożone obecnie zmiany mpzp mogą rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą gminy, a jeśli tak zwraca się o doręczenie kopii tej opinii prawnej. <i>Powyższe uznaje się za bezzasadne. W dokumentach formalno-prawnych (dostępnych także podczas debaty publicznej oraz podczas wyłożenia w siedzibie gminy) znajduje się „Prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna.”.</i> <i>Gmina sporządzając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma obowiązku zamawiania opinii prawnych w zakresie uzyskania odpowiedzi prawnej na pytanie, czy proponowane i wyłożone zmiany mpzp mogą rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą gminy.</i>
				Uwaga nr 3. Udzielenie pisemnych wyjaśnień czy Gmina przewidziała środki na odszkodowania dla właścicieli nieruchomości dotkniętych procedowaną zmianą mpzp, a także w jakiej wysokości łącznie Gmina przewidziała w prognozie środki na odszkodowania dla właścicieli nieruchomości dotkniętych wyłożoną zmianą mpzp, a w jakiej takie odszkodowania zostały przewidziane dla właściciela działek 316/154 oraz 316/28. <i>Gmina sporządzając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ustala wysokości odszkodowań. Kwestia ewentualnych odszkodowań rozstrzygana jest w innym trybie niż procedowanie zmiany mpzp.</i>
				Uwaga nr 4. §64 ust. 2, 5, 6, 9 – brak zgody na zmianę, która jest niczym nie uzasadnionym sposobem obniżenia warunków zabudowy inwestycyjnej na mojej nieruchomości, <i>Uwaga uwzględniona częściowo, przywrócono pierwotne brzmienie §64 ust. 2 mpzp. Pozostałe uwagi wykraczają poza przyjętą politykę przestrzenną gminy zawartą w uchwale intencyjnej.</i>
				Uwaga nr 6. §64 ust. 11 – brak zgody na zmianę, zmiana jest niczym nie uzasadnionym sposobem obniżenia warunków zabudowy inwestycyjnej na mojej nieruchomości, nadto zmiana stanowi przekroczenie delegacji ustawowej oraz rozporządzenia w sprawie projektu planu miejscowego. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
				Uwaga nr 7. §64 ust. 12 - brak zgody na zmianę, zmiana jest niczym nie uzasadnionym sposobem obniżenia warunków zabudowy inwestycyjnej na mojej nieruchomości, nadto zmiana stanowi przekroczenie delegacji ustawowej w zakresie władztwa planistycznego. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>

				Uwaga nr 8. Zarzuca się ponadto błędny sposób redakcji procedowanej zmiany. W przypadku rozpatrywania uwag zgłoszonych niniejszym pismem żądam aby organ szczegółowo odniósł się również do każdego z punktów zawartych w treści załączonej opinii urbanistycznej. <i>Uwagi nieuwzględnione ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Uwzględnienie uwag umożliwiłoby nadmierne, niekontrolowane zagęszczenie zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i> <i>Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu.</i>
7.	11.05.2022 r.	A.CH.	cały obszar	Uwagi 1. i 2. dotyczą zaktualizowania zapisów w §75 mpzp – ustalenia funkcji podstawowych – terenów dróg i ulic. <i>Zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej nie obejmuje ww. części planu. Wprowadzane zmiany wynikają tylko i wyłącznie z uzgodnienia projektu zmiany mpzp z Zarządem Województwa Pomorskiego.</i> Uwaga 3. dotyczy poprawności językowej zapisów uchwał oryginalnej oraz zmienianej. <i>Zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej nie obejmuje tego rodzaju zmian.</i> Uwaga 4. proponuje się dodać do proj. planu zapis: "ustala się zastosowanie na terenach parkingów co najmniej 70% nawierzchni przepuszczanej". <i>Zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej nie pozwala na uwzględnienie w/w uwagi.</i> Uwaga 5. dotyczy propozycji stworzenia tekstu ujednoliconego. <i>Rada gminy jest zobligowana do ogłaszania tekstów jednolitych swoich uchwał. Powyższe wynika z ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych. Tekst jednolity aktu normatywnego innego niż ustawa ogłasza się nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy, jeżeli był on nowelizowany. Akt normatywny może określić termin ogłoszenia tekstu jednolitego.</i>
8.	11.05.2022 r.	Activa AP Andrzej Pastuszka sp. k.	dz. ewid. 316/55, 316/56, 316/57, 316/71 1934/1, 1934/2, 1934/3, 1934/4, 1934/5 Rotmanka oraz inne	Uwaga 3 . § 2 pkt 43 – wnosi się o wymóg minimalnej ilości miejsc postojowych lub garażowych na każde mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej na poziomie 1,2. <i>Uwaga nieuwzględniona Proponowane zmiany mają na celu m.in. dostosowanie liczby miejsc parkingowych do bieżących potrzeb mieszkańców osiedli.</i> Uwaga 4 . § 2 pkt 46 – wnosi się o pozostawienie minimalnej ilości miejsc postojowych, łącznie z garażowymi 1,2 na jedno mieszkanie. <i>Uwaga nieuwzględniona. Proponowane zmiany mają na celu m.in. dostosowanie liczby miejsc parkingowych do bieżących potrzeb mieszkańców osiedli.</i> Uwaga 5 . § 2 pkt 48 – prosi się o uściślenie i wyjaśnienie treści i znaczenia poniższego zapisu, gdyż jest niezrozumiały i będzie powodem niejasnych interpretacji na etapie procedury uzyskania pozwolenia na budowę: „w obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się część mieszkalną w formie zabudowy wielorodzinnej, jeżeli dotyczy to terenów z istniejącą na działce sąsiedniej zabudową wielorodzinną oraz z ulicą zbiorczą (ale ta ulica zbiorcza to ma być przy działce czy przy terenie?), od której (to sformułowanie dotyczy działki czy ulicy) plan ustala dojazd ulicą dojazdową –

				KD lub są położone (ale co jest położone działka czy ulica) w sąsiedztwie ulicy lokalnej – KL” Ponadto nowy zapis ogranicza możliwość zabudowy wielorodzinnej na terenach zakupionych już wcześniej przez deweloperów. W związku z tym prosimy o zmianę zapisu na : dotyczy terenów sąsiadujących z zabudową wielorodzinną. Zmiany zapisów planów pogarszają warunki zabudowy nie są przez nas akceptowane, a w przypadku ich uchwalenia będą przedmiotem roszczeń. <i>Uwaga nieuwzględniona. Ponadto w projekcie doprecyzowano: „W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się część mieszkalną w formie zabudowy wielorodzinnej, jeżeli dotyczy to terenów z istniejącą na działce bezpośrednio sąsiadującą z zabudową wielorodzinną oraz z ulicą zbiorczą, od której plan ustala dojazd ulicą dojazdową – KD lub są położone w sąsiedztwie ulicy lokalnej – KL.” Uwzględnienie powyższej uwagi umożliwiłoby nadmierne, niekontrolowane zagęszczenie zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe. Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosować ustalenia planu w zakresie warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie.</i>
9.	11.05.2022r.	E.M.	cały obszar planu	Uwaga 1 . W §14 istnieje luka w zakresie opiniowania nowych zespołów zabudowy grupowej na istniejących działkach dla nowej zabudowy w strefach MJ. Powinno się umożliwić również możliwość opracowania i opiniowania koncepcji zagospodarowania nieruchomości dla zespołu działek dla których już są wydzielone drogi dojazdowe. <i>Uwaga nieuwzględniona. Uwzględnienie powyższej uwagi umożliwiłoby nadmierne, niekontrolowane zagęszczenie zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i> Uwaga 2. § 20. Należy umożliwić zastosowanie tolerancji dla kąta nachylenia dachów od 35-45. Tolerancja jest konieczna z uwagi na to że większość istniejącej zabudowy i tak nie posiada wymaganego kąta nachylenia dachów, typowe projekty budowlane posiadają ok. 40. Korekty w typowych projektach przeważnie i tak nie są realizowane. Ponadto z uwagi na powszechne stosowanie paneli fotowoltaicznych zaleca się dla naszej szerokości geograficznej nachylenie dachu 35-40. Zgodnie z powyższym należy również rozważyć możliwość dowolnego ustawienia kalenicy do lokalnej drogi. <i>Zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej nie pozwala na uwzględnienie uwagi odnośnie zmiany parametrów dot. kształtowania dachów. Powyższe parametry nie wpływają bowiem na zmniejszenie nadmiernego zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i> Uwaga 3. § 21. Dopuszczając podpiwniczenie budynków należy umożliwić zwiększenie wysokości całkowitej budynków do np. 10,0 m. <i>Zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej nie uwzględnienia zmiany parametrów dot. wysokości zabudowy. Powyższy parametr nie wpływa bowiem na zmniejszenie nadmiernego zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i> Uwaga 4 . § 63.7. Ograniczenie zabudowy z jednorodzinnej na jednorodziną wolnostojącą jest niekorzystną zmianą dla obecnych właścicieli. Należy pozostawić dotychczasowy zapis. <i>Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosować ustalenia planu w zakresie warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w</i>

				tym zakresie. Zmiana obecnie obowiązującej uchwały ma na celu zmniejszenie zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe. Uwaga 5. § 63.8 i 63.9. Zapis uzupełniający, niezgodny z założeniami obecnego planu. Należy pozostawić stan obecny. <i>Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosować ustalenia planu w zakresie warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej tak, aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie. Intencją zmiany obecnie obowiązującej uchwały jest zmniejszenie zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i> Uwaga 7. Proponuje się również opisanie definicji „segment” w rozumieniu zapisu mpzp. <i>Uwaga bezzasadna. Pojęcie „segment” funkcjonuje w języku polskim i jest powszechnie stosowane w kontekście zabudowy szeregowej. Zgodnie z „wielkim słownikiem języka polskiego” jest to jeden z zespołu domów jednorodzinnych, zbudowanych w ten sposób, że są połączone ze sobą bocznymi ścianami i tworzą jedną linię.</i> Uwaga 8. § 64.3. Należy doprecyzować w czyich kompetencjach jest opiniowanie koncepcji urbanistycznej lub zagospodarowania nieruchomości w sytuacji realizacji nowych zespołów zabudowy jednorodzinnej. Obecnie nie opisuje jej ani UG ani Wydział Architektury w Starostwie. Brak takiego zapisu utrudnia w praktyce realizację innej zabudowy jak jednorodzinna wolnostojąca jeżeli nie są wydzielone działki z drogami dojazdowymi w ramach §14. <i>Uwaga bezzasadna. W myśl art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ (w tym przypadku Starosta Gdański) sprawdza m.in. zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tym samym to w kompetencji Starosty jest zatwierdzenie koncepcji w sytuacji realizacji nowych zespołów zabudowy jednorodzinnej.</i> Wydaje się że konieczność wydzielania 2 miejsc postojowych, miejsca na przyłącza do budynku, konieczny chodnik i wymagana odległość od granicy sąsiedniej działki i wymagana powierzchnia aktywna biologicznie oraz konieczność zagospodarowania wód opadowych, są wystarczającymi w praktyce ograniczeniami przed zbyt wąską zabudową. <i>Intencją zmiany obecnie obowiązującej uchwały jest zmniejszenie zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe. Wprowadzenie minimalnej szerokości frontu pozwoli na zmniejszenie intensywności zabudowy szeregowej.</i>
10.	12.05.2022 r. 17.05.2022 r.	K.B.	dz. ewid. nr 97 w Straszynie, dz. ewid. nr 165/7 Juszków	Uwaga 1. Nie zgadzam się na usunięcie ustępów 3, 4, 5, 6 w §13. Wnosi się o pozostawienie możliwości realizacji innych funkcji jako uzupełniające. <i>Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu. Ponadto § 13 obowiązującego mpzp sprawiał duże problemy interpretacyjne i w praktyce nie był wykorzystywany przez potencjalnych</i>

				<i>inwestorów w procesie uzyskiwania pozwolenia na budowę.</i> Uwaga 2. Wnosi się o uszczegółowienie – opracowanie w mniejszej skali – załącznika graficznego dla działki nr 165/7 oraz przyległego terenu. <i>Zmiana obowiązującej uchwały dotyczy wyłącznie części tekstowej i ma na celu poprawę czytelności i jednoznaczności zapisów w obecnie obowiązującym dokumencie.</i> Uwaga 3. Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu działki. Pozostawienie pasa terenu działki szerokości 100m wzdłuż ulicy Raduńskiej jako usługowy „U”, a pozostałą część działki od strony północnej przeznaczenie na funkcję zabudowy mieszkaniowej z usługami „MU”, lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „MW”. Ewentualnie prosi się o pozostawienie pasa terenu działki od strony zachodniej szerokości około 40m, jako „MU” jak wynika z mapy – załącznika graficznego do planu – zamieszczonej na stronie internetowej www.pruszczgdanski.e-mapa.net Pozwoli to na zagospodarowanie działki w całości. Działka o powierzchni 2,41 ha jest zbyt dużą powierzchnią na możliwość realizacji wyłącznie usług. <i>Zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej nie pozwala na uwzględnienie uwagi odnośnie zmiany przeznaczenia terenów. Powyższe nie ma wpływu na zmniejszenie zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe. Ponadto w uchwale wskazano, iż zmianą obejmuje się jedynie tereny przeznaczone na funkcje mieszkaniowe.</i>
11.	11.05.2022 r. 12.05.2022 r.	ARCISZEWO 2 sp. z o.o.	dz. ewid. nr 34/62 Straszyn	Uwaga 1. Wnioskuje się uwagi do projektu planu, tj. nieuzasadnione wprowadzenie zmian w zakresie: §67 ust. 4. poprzez określenie dla zabudowy wielorodzinnej wskaźnika intensywności zabudowy netto na poziomie 1,2, a ilość miejsc parkingowych, łącznie z garażowymi – 2 na jedno mieszkanie, podczas gdy w aktualnym brzmieniu tego przepisu plan przewidywał ilość miejsc parkingowych, łącznie z garażowymi na poziomie 1,2 na jedno mieszkanie; Wnioskuje się wprowadzenie zmian do proj. zmiany mpzp poprzez zachowanie niezmiennych przepisów obowiązującej uchwały. <i>W projekcie zmiany obowiązującego mpzp nie zmienia się wskaźnik intensywności zabudowy netto dla zabudowy wielorodzinnej (pozostaje na poziomie 1,2). Uwaga bezzasadna. Proponowane zwiększenie liczby miejsc parkingowych ma na celu m.in. dostosowanie zapotrzebowania miejsc parkingowych do bieżących potrzeb mieszkańców nowoprojektowanych osiedli.</i>

				Uwaga 2. Wnioskuje się o ponowienie czynności, o których mowa w art.17 pkt 4-11 ustawy <i>Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu - czynności, o których mowa w art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.”</i>
12.	11.05.202 2r.	ARCISZEWO 2 sp. z o.o.	dz. ewid. 34/86 Straszyn	Wnioskuje się uwagi do projektu planu, tj. nieuzasadnione wprowadzenie zmian w zakresie: §63 poprzez dodanie do niego ust. 9 określającego dopuszczenie jedynie jednego budynku mieszkalnego na działce, podczas gdy w dotychczas obowiązujących przepisach brak było takiego ograniczenia; <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i> §64 wobec dodania do niego ust. 12 zgodnie z którym ustalono, że na jednej działce budowlanej może znajdować się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, a w przypadku zabudowy szeregowej i bliźniaczej budynek z jednym lokalem mieszkalnym, przy jednoczesnym określeniu, iż w zabudowie szeregowej maksymalna liczba segmentów stanowi 8, podczas gdy w dotychczasowych przepisach uchwały był brak zapisów w tym charakterze; <i>Uwaga uwzględniona częściowo – korekta zapisu dotyczącego możliwości realizacji 1 lokalu w budynku. Pozostałe uwagi nieuwzględnione</i> §64 poprzez dodanie do niego ust. 11 ustalającego minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 20 metrów, dla zabudowy bliźniaczej 14 metrów, a dla zabudowy szeregowej 10 metrów, podczas gdy w dotychczasowym brzmieniu przepisów uchwały nie znajdowały się takowe ograniczenia; <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Wprowadzono zmianę szerokości działki dla zabudowy szeregowej na 7 m.</i> §64 poprzez dodanie do niego ust. 9 zgodnie z którym ustalono wyznaczenie nie mniej niż dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie działki budowlanej, podczas gdy w obecnie obowiązujących przepisach nie znajdował się taki obowiązek; <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> §64 ust. 5 poprzez ustalenie obowiązku wydzielenia minimum jednego miejsca postojowego na cztery lokale mieszkalne w obrębie dróg, dla zabudowy jednorodzinnej niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie działek podczas gdy w dotychczasowym brzmieniu ten przepis przewidywał wydzielenie minimum jednego miejsca postojowego na cztery budynki lub segmenty zabudowy jednorodzinnej, niezależnie od ilości miejsc postojowych; <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> §14 ust. 2 tiret 5 poprzez dopuszczenie ciągu pieszo-jezdnego dla zespołu do 4 działek zabudowy jednorodzinnej o minimalnej szerokości tego pasa drogowego na poziomie 8,0 metrów z obowiązkiem wykonania placu manewrowego zgodnie z przepisami odrębnymi, przy wydzieleniu więcej jak trzech działek podczas gdy w aktualnym brzmieniu zapisów uchwały dopuszczono ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości pasa 5 metrów z obowiązkiem wykonania placu manewrowego o

				wymiarach 10x10 metrów w przypadku wydzielenia powyżej trzech działek; <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana podyktowana przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i>
				uwaga nr 3 dotyczy §2 pkt 32 projektu zmiany mpzp. W §64 dodaje się ust. 9, który otrzymuje brzmienie: ustala się wyznaczenie nie mniej niż 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie działki budowlanej. Wskazuje się niezgodność tych zapisów z zapisami studium. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
				uwaga nr 5 dotyczy §2 pkt 34 projektu zmiany mpzp. W §64 dodaje się ust. 11, który otrzymuje brzmienie: ustala się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m, dla zabudowy bliźniaczej – 14m, a dla zabudowy szeregowej – 10m. Wskazuje się niezgodność tych zapisów z zapisami studium. <i>Uwaga nieuwzględniona. Studium gminy określa minimalne standardy zagospodarowania terenów do uszczegółowienia w miejscowych planach. W studium znalazł się również zapis o dopuszczalnej tolerancji: „w miejscowych planach dopuszcza się niezbędne korekty standardów zagospodarowania w dostosowaniu do specyfiki terenu i funkcji”.</i>
				uwaga nr 6 dotyczy §2 pkt 5 proj. mpzp. §14 ust. 2 tiret 5 otrzymuje brzmienie: „dla zespołu do 4 działek zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości pasa drogowego 8,0m, z obowiązkiem wykonania placu manewrowego zgodnie z przepisami odrębnymi, przy wydzieleniu więcej jak trzech działek,”. Wskazuje się niezgodność tych zapisów z zapisami studium. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
				uwaga nr 7 dotyczy §2 pkt 29; §2 pkt 30; §2 pkt 32; §2 pkt 33; §2 pkt 34; §2 pkt 35 projektu zmiany mpzp. Wskazuje się na to, że wymienione zapisy nie wprowadzają czytelności i jednoznaczności zapisów, czyli nie odzwierciedlają zapisów z obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany mpzp, a nawet wykraczają poza granice określone w obwieszczeniu. <i>Uwagi nieuwzględnione ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Uwzględnienie uwag umożliwiłoby nadmierne, niekontrolowane zagęszczenie zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe. Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu. Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosowanie ustaleń planu w zakresie warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie.</i>
13.	11.05.2022 r.	Szafranowa Sp. z o.o.	cały obszar planu	Wnioskuję się o usunięcie zmiany § 14 ust. 2 tiret 5 lub zmianę jego brzmienia na: „dla zespołu do 7 działek zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości pasa drogowego 5m, z obowiązkiem wykonania placu manewrowego zgodnie z przepisami odrębnymi, przy wydzieleniu więcej jak trzech działek,”;

				<i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> Wnioskuj się o usunięcie zmiany §14 ust. 5 w proj. uchwały – proponowana zmiana w zbyt znaczącym stopniu zdejmie obowiązki z Wójta Gminy w zakresie informowania o realnym terminie wykonania drogi dojazdowej i uzbrojenia. Wskazuje się również na utratę wartości nieruchomości. <i>Dotychczasowy zapis był zapisem martwym z uwagi na brak możliwości ustalenia w WPI inwestycji będących następstwem dokonanych podziałów (nie można do WPI wpisać budowy drogi, która nie została wydzielona prawomocną decyzją). Zarzut utraty wartości nieruchomości jest w tym przypadku bezzasadny.</i> Zwraca się z wnioskiem o usunięcie zmiany §17 ust. 8 – zmiana zmniejsza możliwość inwestora w zakresie zagospodarowania działki. Zmiana zmniejsza wartość nieruchomości. <i>Uwaga nieuwzględniona. Lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią nie jest obligatoryjne. Rozszerza możliwość zagospodarowania działki.</i> Zwraca się z wnioskiem o usunięcie zmiany §17 ust. 9 – Zarzuca się, że wskazany w obwieszczeniu cel jest daleko przekroczony i nie poprawia czytelności i jednoznaczności zapisów uchwały, a wprowadza dodatkowe ograniczenia w postaci nowych wskaźników i zmiany parametrów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zapis istniał w poprzednim planie. Usunięto słowo „szczególnie” które stwarzało możliwość nadinterpretacji zapisów planu.</i> Zwraca się z wnioskiem o usunięcie §20 ust. 3 – zmiana uniemożliwia stosowanie dachów innych niż w ust. 1 dla zabudowy mieszkaniowej w przypadku zespołów nowej zabudowy mieszkaniowej z opracowaną koncepcją architektury zmiana w sposób istotny zmniejsza wartość nieruchomości. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zapis nadmiernie wykorzystywany w celu uniknięcia stosowania dachów dwuspadowych, które są dominujące w krajobrazie gminy.</i> Zwraca się z wnioskiem o nieusuwanie §20 ust. 6 – zmiana w sposób istotny zmniejsza wartość nieruchomości. <i>Zapis niejednokrotnie stwarzał problemy interpretacyjne na etapie uzyskiwania decyzji pozwolenia na budowę i wymagał korekty.</i> Zwraca się z wnioskiem o nieusuwanie §20 ust. 7 – zmiana w sposób istotny zmniejsza wartość nieruchomości. <i>Zapis niejednokrotnie stwarzał problemy interpretacyjne na etapie uzyskiwania decyzji pozwolenia na budowę i wymagał korekty.</i> Zwraca się z wnioskiem o usunięcie zmiany §64 ust. 5 – zmiana spowoduje zwiększenie liczby miejsc postojowych co bezpośrednio przyczyni się do zwiększenia liczby samochodów w obszarze objętym zmianą mpzp. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> Zwraca się z wnioskiem o niezmiennianie §64 ust. 6 – ograniczenie pow. sprzedaży do 100m² jest dzisiaj działaniem nieracjonalnym. Proponuje się zwiększenie do limitu np. 500m². <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
--	--	--	--	---

				Zwraca się z wnioskiem o niedodawanie §64 ust. 9 – zmiana spowoduj zwiększenie liczby miejsc postojowych co bezpośrednio przyczyni się do zwiększenia liczby samochodów w obszarze objętym zmianą mpzp. Zarzuca się, że wskazany w obwieszczeniu cel jest daleko przekroczony i nie poprawia czytelności i jednoznaczności zapisów uchwały, a wprowadza dodatkowe ograniczenia w postaci nowych wskaźników i zmiany parametrów. <i>Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosowanie ustaleń planu w zakresie warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie.</i>
				Zwraca się z wnioskiem o niedodawanie § 64 ust. 11. Zarzuca się, że wskazany w obwieszczeniu cel jest daleko przekroczony i nie poprawia czytelności i jednoznaczności zapisów uchwały, a wprowadza dodatkowe ograniczenia w postaci nowych wskaźników i zmiany parametrów. Zmiana w sposób istotny zmniejsza wartości nieruchomości położonych na obszarze. <i>Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosowanie ustaleń planu w zakresie warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie.</i>
				Zwraca się z wnioskiem o niedodawanie § 64 ust. 13. Zarzuca się, że wskazany w obwieszczeniu cel jest daleko przekroczony i nie poprawia czytelności i jednoznaczności zapisów uchwały, a wprowadza dodatkowe ograniczenia w postaci nowych wskaźników i zmiany parametrów. Zmiana w sposób istotny zmniejsza wartości nieruchomości położonych na obszarze. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
				Zwraca się z wnioskiem o niezmiennianie §65 ust. 2. Zmiana jest niezgodna z zapisami studium. <i>Studium gminy określa minimalne standardy zagospodarowania terenów do uszczegółowienia w miejscowych planach. W studium znalazł się również zapis o dopuszczalnej tolerancji: „w miejscowych planach dopuszcza się niezbędne korekty standardów zagospodarowania w dostosowaniu do specyfiki terenu i funkcji”.</i>
				Zwraca się z wnioskiem o niezmiennianie §65 ust.3 – zmiana powoduje likwidację możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej. Zmiana w sposób istotny zmniejsza wartość nieruchomości położonych na obszarze objętym zmianą mpzp. <i>Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosowanie ustaleń planu w zakresie warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie.</i>
				Zwraca się z wnioskiem o niezmiennianie §65 ust. 5 i 6. Zmiana w sposób istotny zmniejsza wartość nieruchomości położonych na obszarze objętym zmianą mpzp. <i>Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosowanie ustaleń planu w zakresie warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie.</i>
				Zwraca się z wnioskiem o niedodawanie §66 ust. 9. Dodawanie wskaźnika powierzchni zabudowy nie jest wymagane żadnymi przepisami prawa, a powierzchnia zabudowy wynika na obszarze objętym planem z innych wskaźników (m.in. wskaźnik pow. biologicznie czynnej). Zarzuca się, że wskazany w

				obwieszczeniu cel jest daleko przekroczony i nie poprawia czytelności i jednoznaczności zapisów uchwały, a wprowadza dodatkowe ograniczenia w postaci nowych wskaźników i zmiany parametrów. Zmiana w sposób istotny zmniejsza wartości nieruchomości położonych na obszarze. <i>Uwaga dotyczy § 65 ust. 9 lub 66 ust.7. W obu przypadkach usunięto zapis wprowadzający powierzchnię zabudowy.</i> Zwraca się z wnioskiem o niezmiennianie §66 ust. 5 – zmiana w sposób istotny zmniejsza wartość nieruchomości i naraża Gminę na koszty odszkodowań. <i>Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosowanie ustaleń planu w zakresie warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie.</i> Zwraca się z wnioskiem o nie zmienianie §66 ust. 6 – zmiana spowoduje zwiększenie liczby miejsc postojowych co bezpośrednio przyczyni się do zwiększenia liczby samochodów na obszarze objętym zmianą mpzp. Zarzuca się, że wskazany w obwieszczeniu cel jest daleko przekroczony i nie poprawia czytelności i jednoznaczności zapisów uchwały, a wprowadza dodatkowe ograniczenia w postaci nowych wskaźników i zmiany parametrów. Zmiana w sposób istotny zmniejsza wartości nieruchomości położonych na obszarze. <i>Uwaga nieuwzględniona. Proponowany współczynnik ilości miejsc postojowych zmniejszono do 1,5 na każde mieszkanie.</i> Zwraca się z wnioskiem o niezmiennianie §68 ust. 2 – zmiana jest niezgodna ze Studium. <i>Studium gminy określa minimalne standardy zagospodarowania terenów do uszczegółowienia w miejscowych planach. W studium znalazł się również zapis o dopuszczalnej tolerancji: „w miejscowych planach dopuszcza się niezbędne korekty standardów zagospodarowania w dostosowaniu do specyfiki terenu i funkcji”.</i> Zwraca się z wnioskiem o niezmiennianie §68 ust. 9 – zmiana w sposób istotny zmniejsza wartość nieruchomości położonych na obszarze zmianą mpzp. Gmina naraża się na koszty odszkodowań. <i>Uwagi nieuwzględnione ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Uwzględnienie uwag umożliwiłoby nadmierne, niekontrolowane zagęszczenie zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe. Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu.</i> <i>Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosować ustalenia planu w zakresie warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie.</i>
14.	11.05.2022 r.	G.K.	Cały obszar planu	Wnioskuję się o: wykreślenie z proj. Uchwały §2 pkt 50, a tym samym rezygnację z wprowadzenia regulacji w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy; Względnie – zwiększenie w proj. §2 pkt 50 wskaźnika powierzchni zabudowy do 60% - w miejsce istniejących 35%; Wprowadzenie do proj. Uchwały przepisu przejściowego regulującego wpływ znowelizowanej uchwały na toczące się, a

				niezakończone w dniu jej wejścia w życie postępowania administracyjne o proponowanej bądź równoważnej treści: „do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe”. <i>Uwagi nieuwzględnione ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Uwzględnienie uwag umożliwiłoby nadmierne, niekontrolowane zagęszczenie zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i> <i>Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu.</i> <i>Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosować ustalenia planu w zakresie warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie.</i>
15	12.05.2022 r.	O.W. S.W.	Cały obszar planu	Dotyczy §14 pkt 10 obowiązującego planu, w zakresie gruntów w miejscowości Rusocin obręb Łęgowo, który został pominięty w proj. Zmiany mpzp. Wnosimy o wprowadzenie do planu szczegółowych warunków dotyczących procedury scalania i podziału nieruchomości, które powinny być zawarte w mpzp. <i>Uwaga nieuwzględniona, gdyż wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i> Dotyczy §14 pkt 11 obowiązującego mpzp, wnioskujemy do Rady Gminy aby w drodze uchwały określili w niej zmianę granic zewnętrznych gruntów objętych scaleniem i podziałem na podstawie naszej propozycji. Naszą propozycją jest wyłączenie naszych gruntów z procedury scalenia i podziału ze względu na wielkość obszaru powstałych po ich połączeniu w wyniku tego tworzą dwie duże działki o pow. Około 0,3 ha oraz 0,8 ha. Zgodnie z zał. Mapą. Alternatywną propozycją z naszej strony jest podział terenów do scalenia na dwie części zgodnie z załączoną mapą. <i>Uwagi nieuwzględnione, gdyż wykraczają tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
16.	11.05.2022 r.	Nowak Building s.j.	Cały obszar planu	§67 ust. 4 i ust. 9. Proponuje się zrezygnować z nowych wskaźników i wrócić do wskaźników ilości miejsc postojowych, jak jest w obowiązującym planie. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> §64 ust. 12 Proponuje się również nie ingerować w zapisy aktualnej treści planu. <i>Uwagi nieuwzględnione ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Uwzględnienie uwag umożliwiłoby nadmierne, niekontrolowane zagęszczenie zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i> <i>Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu.</i> <i>Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosować ustalenia planu w zakresie warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie.</i>

17.	11.05.2022 r.	M. M. F.	Cały obszar planu	Uwagi do zapisów mpzp: §11 brak jest w mpzp definicji „intensywności zabudowy” oraz wskazania wartości współczynnika dla budynków jednorodzinnych (jest wskazane jedynie dla zabudowy wielorodzinnej). <i>W miejscowym planie nie wskazuje się definicji, które regulują przepisy odrębne – w tym przypadku art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który intensywność zabudowy określa jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.</i>
				§14 ust. 2 tiret 5 – minimalna szerokość ciągu pieszo-jezdnego dla zabudowy jednorodzinnej – 8m. Minimalna szerokość ciągu pieszo-jezdnego w WT wynosi 5m. Wnioskujemy o zmniejszenie tej szerokości dla drogi wewnętrznej przy obsłudze do 3 działek łącznie do minimalnej – 5m, jeśli obsługiwać ma do 4 lokali mieszkalnych. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
				§14 ust. 9 – nieściśły zapis odnośnie uprawnień osoby wykonującej koncepcję. <i>Uwaga nieuwzględniona. W opinii organu zapis został doprecyzowany poprzez obecną zmianę.</i>
				§17 ust. 9 – brak jest wskazania zabudowy garaży wolnostojących, które niejednokrotnie stawiane są na granicy działek. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
				§21 ust. 1 pkt 3 – użycie sformułowania „podstawowa wysokość”. Brak definicji „podstawowa wysokość budynku” w mpzp. <i>Uwaga nieuwzględniona. W miejscowym planie nie wskazuje się definicji, które regulują przepisy odrębne – w tym przypadku § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</i>
18.	12.05.2022 r.	A.D.	cały obszar planu	§64 ust.2 – nie może istnieć w obecnej formie bez dodanych w przedmiotowych zmianach ustępów nr 10, 11, 12, które prostują niejasności interpretacyjne. brak definicji „zabudowa bliźniacza”. <i>Uwaga nieuwzględniona. W miejscowym planie nie wskazuje się definicji, które regulują przepisy odrębne – w tym przypadku art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. § 64 ust. 2 przywraca się pierwotną treść.</i>
				Uwaga nr 1. Prosi się o nieusuwanie tekstu §13 ust. 3, 4, 5 i 6 ponieważ zmiany te nie dotyczą tekstu planu, a dotyczą zmiany użytku, wymaga to wykonania zmiany rysunku planu w większej skali 1:500. <i>Uwaga nieuwzględniona. Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu. Ponadto § 13 obowiązującego mpzp sprawiał duże problemy interpretacyjne i w praktyce nie był wykorzystywany przez potencjalnych inwestorów w procesie uzyskiwania pozwolenia na budowę.</i>

				Uwaga nr 2. Prosi się o zmianę tekstu §14 ust. 1, 2, 3, 4 i 5 na następujący tekst: „na wszystkich terenach, na których następuje uszczegółowienie zagospodarowania typu: podział na mniejsze działki, wydzielenie dróg, wznowienie dawnych dróg, dookreślenie historycznych budowli, układów ruralistycznych chronionych Ustawą o gospodarce nieruchomościami Art. 6, Ustawą o ochronie zabytków Art. 6 i rozpoznaniem artefaktów tych budowli – Art. 6 Prawa budowlanego następuje uszczegółowienie planu miejscowego zagospodarowania z 2005r, w postaci Szczegółowego Planu Miejscowego Zagospodarowania Przestrzennego w skali 1:500”. <i>Uwaga nieuwzględniona, gdyż wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
				Uwaga nr 3. Ze względu na nieprawidłowości w tekście §23 ust. 13 pkt 97, dotyczący daty powstania wielkiego młyna: jest 1903 (a powinno być 1627 r, data 1903 dotyczy garbarni) oraz ze względu na brak w spisie zabytków kanału młyńskiego, młynówki, dworu młynarza i budownictwa socjalnego dla pracowników tych zakładów – budynek Nr 2 i 4 przy ul. Spacerowej, oraz ze względu na ochronę ustawową tych obiektów proszę o dodanie punktu o treści: „dla dzielnicy Straszyna ul Spacerowa, stanowiącej zabytkowy układ ruralistyczny – zawierający zabytki preindustrialne oparte na odnawialnej sile wody starego kanału Raduni, zwanego Młyńskim, gmina wykona Studium Konserwatorskie w celu ustalenia zasad rewitalizacji dawnych obiektów wsi Prędziszyn do celów edukacji i rozwoju turystyki oraz podniesienia atrakcyjności szlaku kajakowego i pieszego”. <i>Uwaga nieuwzględniona, gdyż wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
				Uwaga nr 4. Wnosi się o uwzględnienie wniosków złożonych do pierwszej zmiany planu ogłoszonej w Obwieszczeniu z dnia 12 października 2015 odrzuconej przez Zarząd Województwa Pomorskiego pismem z dnia 8 maja 2018. <i>W bieżącej procedurze mogą być rozpatrywane jedynie uwagi wniesione do przedstawionego projektu zmiany planu, zgodnie z terminami wskazanymi w obwieszczeniach dotyczących zmiany części tekstowej mpzp.</i>
19.	11.05.2022 r.	W.N.	Cały obszar planu	Na podstawie pełnomocnictwa (...) wnoszę uwagi i zastrzeżenia do przedłożonego do publicznej oceny projektu planu. Przedłożony w dniu 21 kwietnia 2022 r. projekt uchwały o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego powoduje utratę wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości nie przewidziane w planie obowiązującym. Skutkiem wprowadzenia zmian będą roszczenia właścicieli nieruchomości wobec gminy o odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Nie ma żadnych przesłanek do różnicowania sposobu zagospodarowania nieruchomości przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego, sąsiadujących ze sobą pod względem ilości miejsc parkingowych, bez przeprowadzenia jakichkolwiek analiz. Zmiana planu różnicuje sposób zagospodarowania wyłącznie poprzez wprowadzenie zmian w części tekstowej planu. Proponowane zmiany naruszają prawo wyłącznie z powodu blokowania przez gminę i gminne jednostki organizacyjne uzgodnień związanych z ubieganiem się o pozwolenie na budowę. Nad to przedłożony projekt nie zawiera wymaganych przez prawo opinii, uzgodnień itp. dokumentów jak i informacji o ich istnieniu. <i>Powyższe zastrzeżenia nie stanowią uwag do przedłożonego tekstu projektowanej zmiany mpzp. Ponadto należy zanaczyć, iż kwestia ewentualnych odszkodowań rozstrzygana jest w innym</i>

				trybie niż procedowanie zmiany mpzp. Jednocześnie należy podkreślić, iż przedłożony do publicznego wglądu projekt zmiany mpzp zawierał całą wymaganą prawem dokumentację – zgodnie z procedurą planistyczną regulowaną przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na każdym etapie procedury można było zapoznać się z dokumentacją formalno-prawną planu.
20.	11.05.2022 r.	W. N. P. S.	Dz. nr ewid.: 252/45, 252/46, 252/47 Straszyn	Wprowadzenie do proj. uchwały przepisu przejściowego regulującego wpływ znowelizowanej uchwały na toczące się, a niezakończone w dniu jej wejścia w życie postępowania administracyjne, bądź równoważnej treści: „do spraw wszytych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe.”. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Wydłużenie okresu wejścia w życie procedowanej zmiany byłoby niekorzystne dla przyjętej polityki przestrzennej gminy.</i>
21.	10.05.2022 r.	M.J.	Cały obszar planu	W §2 pkt 1 i 3 skreśla się §11 pkt t i §13 ust. 3, 4, 5, 6 z obecnie obowiązującej uchwały. Proponuje się uzupełnić zapisy pozwalające na realizację garaży lub budynku gospodarczego na działce. <i>Uwaga nieuwzględniona. Możliwość realizacji garaży lub budynków gospodarczych nie wynika z zapisów § 13 obecnie obowiązującego planu. Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu. Ponadto § 13 obowiązującego mpzp sprawiał duże problemy interpretacyjne i w praktyce nie był wykorzystywany przez potencjalnych inwestorów w procesie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny, ani nowo projektowany plan ich nie zakazuje.</i> W §2 pkt 5 proponowany zapis dotyczy szerokości działki komunikacyjnej w przypadku wydzielania maksymalnie 4 działek dla zabudowy jednorodzinnej. Zapis nie ustala żadnych parametrów dla wydzielanych działek komunikacyjnych w przypadku większej ilości wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę, na terenie gdzie na rysunku planu nie oznaczono żadnej drogi opisanej w §75 ust. 1 planu. Należy także określić minimalne parametry placu manewrowego, o którym mowa w proponowanych zapisach gdyż żadne przepisy odrębne, do których się odsyła w proponowanej wersji uchwały nie dotyczą dróg prywatnych a obowiązujące przepisy dotyczące dróg pożarowych, nie dotyczą najczęściej spotykanej na terenie gminy zabudowy jednorodzinnej. <i>Uwaga nieuwzględniona. Parametry dla wydzielanych działek komunikacyjnych w przypadku większej ilości wydzielanych działek budowlanych wskazuje § 14 ust. 2 tiret 4.</i> W §2 pkt. 7 zamiast sformułowania „...Wójt informuje jaki pozostaje stan władania pasem drogi dojazdowej...” powinno być „...Wójt informuje jaki pozostaje stan władania pasem działki komunikacyjnej”, gdyż zgodnie z § 75 ust. 1 obecnie obowiązującego planu, teren dróg i ulic oznaczony jest symbolem K na rysunku planu. Nie zawsze wydzielane działki komunikacyjne mają takie oznaczenie w obowiązującym planie. Jednocześnie używane na rysunku planu oznaczenia graficzne nie zawsze są zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w tym zakresie.

				Dodatkowo w §20 pkt 5 obowiązującego planu należy określenie „równoległe do drogi” zastąpić określeniem „równoległe do osi działki komunikacyjnej obsługującej teren”, gdyż w ewidencji gruntu symbol “dr” oznacza się działkę z utwardzoną jezdnią. Chyba nie zdarzają się takie sytuacje aby w czasie podziału, działka przeznaczona na komunikację miała utwardzoną jezdnię. <i>Uwaga nie może być uwzględniona ze względu na charakter obecnej zmiany planu – zmiana tylko w części tekstowej, bez zmiany rysunku planu.</i>
				W §2 pkt 14 w nowej wersji tekstu §20 pkt 3 obecnie obowiązującego planu wykreślono określenie „zespoły nowej zabudowy”. Uważa się, że plan miejscowy, w którym na rysunku nie zostały wrysowane wszystkie nowe, mogące powstać po podziałach działek układy drogowe, powinien umożliwić także inne usytuowanie kalenic dachów, niż tylko równoległe do działki komunikacyjnej. Szczególnie powinno to być możliwe wówczas, gdy planowany jest nowy zespół budynków realizowanych w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego. Dla uporządkowania należy ustalić definicję nowego zespołu budynków, dla których takie zasady będą obowiązywały. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i>
				W §2 pkt 16 i 17 proponowane zapisy nakazują budowę wyłącznie budynków o dwóch nadziemnych kondygnacjach użytkowych z dopuszczeniem podpiwniczenia. Wykluczają natomiast możliwość budowy budynków parterowych z poddaszem nieużytkowym. Wnoszę o zmianę tego zapisu. Należy również zmienić maksymalną wysokość budynków, która obecnie wynosi 9,5 m. Dla budynków o szerokości powyżej 10 m ze ścianką kolankową ok. 1,2 m co umożliwia dobre i funkcjonalne wykorzystanie powierzchni poddasza oraz przy poziomie posadzki parteru ok. 60 cm ponad teren okazuje się niemożliwe uzyskanie wysokości budynku, która nie przekracza 9,5m, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachu 45. Proponuje się ustalić jednakową maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej 12m, jak dla zabudowy rezydencjonalnej. W proj. Zmiany mpzp nie wprowadzono żadnej zmiany §20 pkt 1 dotyczącej kształtu dachów co było wielokrotnie obiecywane. Wnosi się o sformułowanie §20 pkt1 w sposób następujący: „budynki mieszkalne z uwzględnieniem pkt 3 – dachy dwuspadowe, symetryczne z możliwością stosowania ścianki kolankowej. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Spadki dachów wysokich 40 z tolerancją 10 lub półpłaskie o spadkach 12 – 22. Powyższe ustalenia nie dotyczą elementów drugorzędnych takich jak np. facjaty, lukarny, tarasy i przybudówki (np. garaże, werandy) i inne elementy budynku, gdzie dopuszcza się dachy wg rozwiązań indywidualnych. Na terenach ochrony konserwatorskiej główne połaci dachów o nachyleniu 45 z możliwością stosowania facjat i lukarn. Pokrycie dachów w kolorze odcieni czerwieni, brązów i grafitu z zachowaniem jedności kolorów wzdłuż ciągów ulicznych”. Takie zapisy są zgodne z zapisami obowiązującego studium. <i>Uwagi nieuwzględnione ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
				W §2 pkt 32 ustalono minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w obrębie działki. Proponuję miejsce w garażu zaliczyć jako jedno miejsce postojowe co wpłynie korzystnie na wielkość terenów biologicznie czynnych. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>

				W §2 pkt 34 zaproponowane w proj. Uchwały szerokości działek dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej uważam za niekorzystne i zbyt duże. Proponuję minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej 10m i dla zabudowy szeregowej 7,5m. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzono korektę zaproponowanej szerokości dla działki dla zabudowy szeregowej na 7 m.</i>
				W §2 pkt 35 proponowany zapis dotyczy zabudowy szeregowej i bliźniaczej „z jednym lokalem mieszkalnym” jest niezgodny z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustaloną w ustawie Prawo budowlane. W związku z powyższym proponowany zapis należy doprowadzić do zgodności z ustawą. Jednocześnie zapis „W zabudowie szeregowej maksymalna liczba segmentów – 8.” Jest sprzeczny z wcześniejszym zapisem: „ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej...”. Proponuje się następującą treść zapisu §64 ust. 2: „1. Ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na działce budowlanej. 2. Ustalenie nie dotyczy nowych zespołów zabudowy realizowanych w ramach jednego pozwolenia na budowę. W zabudowie szeregowej realizowanej w ramach jednego pozwolenia na budowę maksymalna liczba segmentów w jednym zespole nie może przekraczać 8 budynków. 3. Dla nowych zespołów zabudowy realizowanych w ramach jednego pozwolenia na budowę, powierzchnia terenu działki po pomniejszeniu o teren przeznaczony na działkę komunikacyjną powinna gwarantować uzyskanie wielkości działek zgodnych z §64 ust. 2 uchwały. 4. Dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych (garaż, budynek gospodarczy) nie więcej jak jeden taki budynek na terenie działki. <i>Z projektu planu usunięto zapis dotyczący 1 lokalu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym. Lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny plan ich nie zakazuje – uwaga bezzasadna. Jednocześnie nie uwzględniono pozostałych uwag ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Uwzględnienie uwag umożliwiłoby nadmierne, niekontrolowane zagęszczenie zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i>
				Na terenach MU należy dopuścić lokalizację budynków pomocniczych (garaż, budynek gospodarczy) nie więcej jak jeden taki budynek na terenie działki. Zwraca się uwagę, że dla terenów oznaczonych jako MU nie wprowadzono żadnych ustaleń dotyczących miejsc postojowych na terenie działki co jest błędem w stosunku do innych terenów. <i>Lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny, ani nowo projektowany plan ich nie zakazuje – uwaga nieuwzględniona. Na terenach MU miejsca postojowe należy realizować zgodnie z projektowaną funkcją – w zależności od tego czy realizowany jest budynek jednorodzinny, usługowy czy wielorodzinny (na terenach, gdzie plan dopuszcza taką ewentualność).</i>
				W przedstawionym projekcie uchwały pominięto ustalenia §81 ust. 2 obowiązującej uchwały dotyczące praw nabytych. Uważa się, że zapisy tego § powinny pozostać. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>

				W §5 proponuję ustalić termin wejścia w życie uchwały 180 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego. Taki termin pozwoli zakończyć rozpoczęte już procedury związane z uzyskaniem pozwoleń na budowę i ograniczyć do minimum ewentualne roszczenia inwestorów gdyż wprowadzane zmiany ograniczają prawo dysponowania nieruchomościami przez ich właścicieli. Ewentualnie proponuje się wprowadzenie zapisów dotyczących praw nabytych analogicznie jak §81 ust. 2 obowiązującego obecnie planu. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Wydłużenie okresu wejścia w życie procedowanej zmiany byłoby niekorzystne dla przyjętej polityki przestrzennej gminy.</i> Na stronie internetowej Gminy Pruszcz Gdański w okresie wyłożenia proj. zmiany planu nie została udostępniona do wglądu prognoza oddziaływania na środowisko. <i>Ze względu na specyfikę i zakres zmian w obowiązującym planie, które nie dotyczą zmian funkcji i przeznaczenia terenów prognoza oddziaływania na środowisko nie była sporządzona. Wójt odstąpił od sporządzenia prognozy po uzgodnieniu powyższego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pruszczu Gdańskim.</i>
22.	10.05.2022r.	W. T.	Cały obszar planu	W §37 ust. 7 obowiązującego planu dopuszcza się realizację indywidualnych urządzeń sanitarnych dla zabudowy rozproszonej poza zwartym obszarem wsi. Nigdzie w planie oraz w innych przepisach nie ma definicji zabudowy rozproszonej, co pozwala swobodnie interpretować powyższy przepis odmawiając wydania zgody na budowę szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowej oczyszczalni. Proponuje się dodać definicję w proj. uchwały. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> W §2 pkt 1 i 3 proj. uchwały wykreślono w obowiązującej uchwale §11 pkt 7 oraz §13 ust. 3, 4, 5 i 6. Dlatego we wszystkich terenach związanych z zabudową jednorodzinną należy wprowadzić zapis zezwalający na lokalizację budynków pomocniczych tj. garaży, budynków gospodarczych. <i>Lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny plan ich nie zakazuje – uwaga bezzasadna.</i> W § 2 pkt 28 proj. uchwały do § 63 dodaje się ust. 9 o następującej treści: „dopuszcza się jeden budynek mieszkalny na działce z uwzględnieniem §55 ust. 7”. Ustalenia całego §63 dotyczą terenów oznaczonych jako MR. Należy dopuścić na tym terenie realizację minimum dwóch budynków mieszkalnych na działce co będzie spójne z zapisem §55 ust. 5 obowiązującego planu, gdzie dopuszcza się na terenie zagród realizację dodatkowych budynków mieszkalnych dla potrzeb członków rodziny. Należy też dopuścić na tym terenie możliwość realizacji budynków pomocniczych (np. garaż, budynek gospodarczy). <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Ponadto lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny plan ich nie zakazuje – uwaga bezzasadna.</i> W § 2 pkt 12 proponowany zapis dotyczący możliwości lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, należy uzupełnić o możliwość lokalizowania budynków także w przybliżeniu do tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przedstawionym projekcie uchwały dopuszcza się tylko lokalizowanie budynków bezpośrednio przy

				granicy działki budowlanej a przepisy szczególne zawierają także inne przypadki umożliwiające przybliżenie budynku do granicy jeżeli jest to zgodne z obowiązującym planem miejscowym. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> W §2 pkt 13 należy dopuścić wszystkie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zbliżeniu do granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami szczególnymi, które przecież nie ograniczają możliwość takiej zabudowy jedynie do budynków bliźniaczych i szeregowych. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> W §2 pkt 26 dotyczy terenów objętych scaleniem. Należy dopuścić na tym terenie wszystkie formy zabudowy jednorodzinnej. Proponowana w obecnym zapisie zabudowa wolnostojąca nie zaspokoi możliwości inwestowania większości właścicieli. <i>Uwaga nieuwzględniona. Teren objęty scaleniem wymaga oddzielnej procedury. Obecne wskazanie zabudowy wolnostojącej wynika z przyjętej polityki przestrzennej gminy.</i> W §51 obowiązującej uchwały wprowadzono funkcję terenu ZI. Nigdzie w ustaleniach szczegółowych nie określono minimalnej szerokości terenu dla tej funkcji, jednocześnie w §17 ust. 4 obowiązującej obecnie uchwały ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy pasów zieleni izolacyjnej jako 5m. Zgodnie z §51 ust. 9 tereny zieleni izolacyjnej nie wymagają ewidencyjnego wydzielenia. Skala rysunku planu oraz jego niedokładności powodują dowolną interpretację i sytuacje konfliktowe na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Proponuje się wprowadzić ustalenia minimalnej szerokości pasa zieleni izolacyjnej nie mniej niż 3,0m. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na charakter obecnej zmiany planu – zmiana tylko w części tekstowej, bez zmiany rysunku planu.</i> Nie wprowadzono zmiany §20 pkt 1 dotyczącej kształtu dachów co obiecywano wielokrotnie. Zmiana powinna dotyczyć dachów o kącie nachylenia połąci 45. Proponuje się wprowadzić zapis – dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 45 z tolerancją 10. Ustalenia te powinny dotyczyć połąci głównej z pominięciem przybudowanych garaży, werand, wiatrołapów itp. oraz elementów drugorzędnych jak facjaty i lukarny gdzie dachy mogą być o rozwiązaniach indywidualnych. <i>Zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej nie pozwala na uwzględnienie uwagi odnośnie zmiany parametrów dot. kształtowania dachów. Powyższe parametry nie wpływają bowiem na zmniejszenie nadmiernego zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i> Ustalony w § 5 termin wejścia w życie uchwały proponuję ustalić jako nie krótszy niż 90 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowy Województwa Pomorskiego. Proponowane w proj. uchwały ustalenia naruszają prawa nabyte właścicieli. Wydłużony termin wejścia w życie planu ograniczy ilość roszczeń. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Wydłużanie terminu wejścia w życie proponowanych zmian utrudniłoby realizację zamierzeń gminy w zakresie ograniczenia nadmiernego zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe</i>
23.	10.05.2022r.	R. M. E. M.	Dz. nr ewid. 8/7 Żukczyn	Na działce, która obecnie ma funkcję MR oraz R planowana jest inwestycja mająca na celu budowę budynków jednorodzinnych w części działki przypadającej na funkcję R. Na działce planowana jest inwestycja mająca na celu budowę budynków

				jednorodzinnych. Aktualny plan nie umożliwia realizacji pisanej inwestycji. Proszę o pozytywne rozpatrzenie. <i>Uwaga nieuwzględniona, gdyż tematyką wykracza poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
24.	11.05.2022 r.	E., M. K. S.	Nr ewid. 170 Żukczyn	Wnioskuję się o zmianę zapisów w §20 pkt 1. Prosi się o wprowadzenie zmiany w zapisie: budynki mieszkalne z uwzględnieniem pkt 3- dachy o spadkach 40-45. <i>Uwaga wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
25.	12.05.2022 r.	J.G. M.G. J.G. R.G. A.S.	Cały obszar planu	§2 pkt 15 proj. Zmiany w zakresie chęci usunięcia w §20 planu punktów 6 i 7 ograniczając jednocześnie możliwość kształtowania dachów przez właścicieli nieruchomości. Wnosi się o usunięcie proponowanych w §2 pkt 15 zmian z zachowaniem dotychczasowych postanowień w tym zakresie. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> §2 pkt 47, 48, 49, 50. W treści pisma wykazuje się niezgodność tych zapisów ze wskazanymi w studium celami rozwoju gminy dotyczącymi intensywności urbanizacji części wyżynnej gminy. Wnosi się o rozważenie możliwości: - usunięcia proponowanych w §2 pkt 47, 48, 49 zmian z zachowaniem dotychczasowych postanowień w tym zakresie. - określenie intensywności zabudowy w §2 pkt 50 na wyższym poziomie niżby to wynikało z obecnej treści projektu, jednak nie niższym niż 60%. <i>Studium gminy określa minimalne standardy zagospodarowania terenów do uszczegółowienia w miejscowych planach. W studium znalazł się również zapis o dopuszczalnej tolerancji: „w miejscowych planach dopuszcza się niezbędne korekty standardów zagospodarowania w dostosowaniu do specyfiki terenu i funkcji”. W projekcie planu przywrócono zapis dotyczący powierzchni działki.</i> Proponuje się rozważyć możliwość zmiany przeznaczenia terenu działki nr 179 (obręb Juszkowo) z obecnych TBN (tereny turystyczne z bazą noclegową) oraz ZI (zieleń izolacyjna) na funkcje M (mieszkaniową) lub na funkcje mieszkaniowo-usługową. <i>Uwaga wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
26.	12.05.2022 r.	DOMO sp. Z o.o. AMD sp. K.	Dz. nr ewid.: 1456, 1457, 1458, 1461, 1462, 1873 Rotmanka	Uwaga do §2 ust 32 projektu uchwały w §64 uchwały nr XXXII/178/2005 z dnia 10.08.2005 r.. Wnosi się o wprowadzenie korekty do projektu uchwały w sposób następujący: „ustala się wyznaczenie nie mniej niż 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie działki budowlanej, z tym zastrzeżeniem że miejsca postojowe mogą być usytuowane jedno za drugim (podwójne-zastawne) oraz ponadto ww. liczba miejsc będzie pomniejszona o ilość miejsc postojowych w garażu budynku.” <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> Postuluje się wprowadzenie odległego okresu wejścia w życie uchwały, tj. zmianę §5 uchwały na następujące brzmienie: „Uchwała wchodzi w życie po upływie 180 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego”. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Wydłużenie okresu wejścia w życie procedowanej zmiany byłoby niekorzystne dla przyjętej polityki przestrzennej gminy.</i>

27.	12.05.2022 r.	P.M.	Cały obszar planu	Wnosi się uwagi do projektu planu, tj. nieuzasadnione wprowadzenie zmian w zakresie: §63 poprzez dodanie do niego ust. 9 określającego dopuszczenie jedynie jednego budynku mieszkalnego na działce, podczas gdy w dotychczas obowiązujących przepisach brak było takiego ograniczenia; <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
				§64 wobec dodania do niego ust. 12 zgodnie z którym ustalono, że na jednej działce budowlanej może znajdować się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, a w przypadku zabudowy szeregowej i bliźniaczej budynek z jednym lokalem mieszkalnym, przy jednoczesnym określeniu, iż w zabudowie szeregowej maksymalna liczba segmentów stanowi 8, podczas gdy w dotychczasowych przepisach uchwały był brak zapisów w tym charakterze; <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Usunięto zapis dotyczący 1 lokalu w budynku mieszkalnym jednorodzinny.</i>
				§64 poprzez dodanie do niego ust. 11 ustalającego minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 20 metrów, dla zabudowy bliźniaczej 14 metrów, a dla zabudowy szeregowej 10 metrów, podczas gdy w dotychczasowym brzmieniu przepisów uchwały nie znajdowały się takowe ograniczenia; <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
				§64 poprzez dodanie do niego ust. 9 zgodnie z którym ustalono wyznaczenie nie mniej niż dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie działki budowlanej, podczas gdy w obecnie obowiązujących przepisach nie znajdował się taki obowiązek; <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
				§64 ust. 4 poprzez określenie dla zabudowy wielorodzinnej wskaźnika intensywności zabudowy netto na poziomie 1,2, a ilość miejsc parkingowych, łącznie z garażowymi – 2 na jedno mieszkanie, podczas gdy w aktualnym brzmieniu tego przepisu plan przewidywał ilość miejsc parkingowych, łącznie z garażowymi na poziomie 1,2 na jedno mieszkanie; <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
				§64 ust. 5 poprzez ustalenie obowiązku wydzielenia minimum jednego miejsca postojowego na cztery lokale mieszkalne w obrębie dróg, dla zabudowy jednorodzinnej niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie działek podczas gdy w dotychczasowym brzmieniu ten przepis przewidywał wydzielenie minimum jednego miejsca postojowego na cztery budynki lub segmenty zabudowy jednorodzinnej, niezależnie od ilości miejsc postojowych; <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
				§14 ust. 2 tiret 5 poprzez dopuszczenie ciągu pieszo-jezdnego dla zespołu do 4 działek zabudowy jednorodzinnej o minimalnej szerokości tego pasa drogowego na poziomie 8,0 metrów z obowiązkiem wykonania placu manewrowego zgodnie z przepisami odrębnymi, przy wydzieleniu więcej jak trzech działek podczas gdy w aktualnym brzmieniu zapisów uchwały dopuszczono ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości pasa 5 metrów z obowiązkiem wykonania placu manewrowego o

				wymiarach 10x10 metrów w przypadku wydzielenia powyżej trzech działek; <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> Wnioskuję się wprowadzenie zmian do proj. zmiany mpzp poprzez zachowanie niezmienionych przepisów obowiązującej uchwały. <i>Uwagi nieuwzględnione ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Uwzględnienie uwag umożliwiłoby nadmierne, niekontrolowane zagęszczenie zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe. Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu. Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosować ustalenia planu w zakresie przeznaczenia, warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie.</i>
28.	12.05.2022 r.	A.L.S.	Cały obszar planu	W §20 dotyczącym zasad kształtowania dachów zarówno w punkcie 1 jak i 2 zasadne byłoby dodanie sformułowania „dachy główne dwuspadowe...”. <i>Uwaga wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i> W §69 pkt 4 określającym ilość parkingów dla funkcji usługowych użyto sformułowania „1 miejsce na 100 m² pu” przy czym nie określono definicji skrótu „pu”. W obecnej sytuacji Starostwo interpretuje ten zapis jako powierzchnię użytkową, co sprawia, że przy projektowaniu szkół do tej powierzchni liczymy wszystkie toalety, korytarze, magazyny, itp. W większości nowych planów, w tym planów w naszej gminie ilość miejsc wylicza się z powierzchni usług, a nie powierzchni użytkowej. <i>Uwaga wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i> W celu uniknięcia nieporozumień wskazane byłoby dodanie definicji do planu: - dach główny, - budynki dodatkowe, zabudowa uzupełniająca, np. garaż, budynek gospodarczy, itp. - poddasze (użytkowe/nieużytkowe), - tereny zadrzewione <i>Uwaga nieuwzględniona. W miejscowym planie nie wskazuje się definicji, które regulują przepisy odrębne.</i> Wyjaśnienie lub zmiana zapisu zmian z pkt 12 i 13 dotyczącego zabudowy na granicy działki. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zapisy precyzują rodzaj zabudowy możliwy do realizacji bezpośrednio przy granicy działki.</i> W §20 pkt 1 usunięcie zapisu z poddaszem użytkowym, i pozostawienie ew. samego poddasz, aby była możliwość poddasza nieużytkowego. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> Doprecyzowanie w pkt 37 zapisu o zabudowie na działce zadrzewionej lub rolnej. Definicja terenu zadrzewionego. Co w przypadku gdy na działce są różne grunty: Ls, R i B. <i>Uwaga wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej. W miejscowym planie nie wskazuje się definicji, które regulują przepisy odrębne</i> W planie nie zostały uwzględnione budynki dodatkowe takie jak

				garaże, budynki gospodarcze itp. Warto byłoby je dopisać i tym samym dopuścić. Zwłaszcza jak usuwa się zapis o funkcjach dodatkowych na terenach. <i>Uwaga nieuwzględniona. Lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny plan ich nie zakazuje – uwaga bezzasadna.</i> W punkcie 9 zmian, dotyczącym §14 ust. 9 zapisano, że koncepcje muszą być sporządzane przez osoby z uprawnieniami w zakresie projektowania architektonicznego i urbanistycznego co znacząco ogranicza ilość specjalistów i ogranicza większości architektom pracę nad koncepcjami. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana doprecyzowuje osoby mogące opracowywać koncepcje zagospodarowania nieruchomości.</i> W punkcie 28 zmian do §63 dodano ustęp 9, który całkowicie zabrania projektowanie dopuszczonych w innych paragrafach zespołów zabudowy na jednej lub kilku działkach. Projektowanie takich zespołów wymagać będzie przeprowadzenia przed inwestycją procesu podziałowego na działki pod jeden budynek, co znacznie przedłuża i utrudnia proces inwestycyjny i projektowy. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
29.	12.05.2022 r.	Hoxton sp. Zo.o.	Dz. nr ewid. 12/75 Borkowo Teren MJ	Składa się następujące zastrzeżenia do proj. planu miejscowego: §2 ust.15 – usunięcie części zapisów z §20 ust. 3 oraz całości §20 ust. 7 (obowiązek sztywnego trzymania się zapisów związanych z usytuowaniem kalenicy, które to zapisy są nieprecyzyjne w przypadku nieruchomości położonych przy skrzyżowaniach dróg). <i>Uwaga wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i> §2 ust. 32 – wprowadzenie większej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzono wskaźnik 2 miejsc postojowych w obrębie działki dla zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej, co stanowi doprecyzowanie tej kwestii w stosunku do obecnego planu.</i> §2 ust. 33 – ustalenie wskaźnika dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30% spowoduje spadek możliwości zrealizowania funkcjonalnej zabudowy mieszkaniowej. Postuluje się ustalenie tego wskaźnika na poziomie 40%. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zrezygnowano z wprowadzenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy.</i> §2 ust. 34 – postuluje się wprowadzenie zapisu „ustala się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 15 m, dla zabudowy bliźniaczej – 10m, a dla zabudowy szeregowej 8 m. <i>Intencją zmiany obecnie obowiązującej uchwały jest zmniejszenie zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe. Wprowadzenie minimalnej szerokości frontu pozwoli na zmniejszenie intensywności zabudowy szeregowej.</i>
30.	12.05.2022 r.	P.K.	Cały obszar planu	Proszę o nadanie §2 pkt 18 uchwały następującego brzmienia: „§21 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie: „dla zabudowy wielorodzinnej – od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasz użytkowe) z dopuszczeniem podpiwniczenia budynków i maksimum 15 wysokości” <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> Prosi się o określenie w uchwale minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do poszczególnych kart terenów.

				<i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i> Prosi się o wprowadzenie do uchwały następującego zapisu: „w §23 ust. 8 usuwa pkt 3. Przepis określony powyżej rozszerzający kompetencje Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu co powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. <i>Uwaga wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i> Prosi się o nadanie §2 pkt 44 uchwały następującego brzmienia: „§ 66 ust. 6 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenu objętego inwestycją zabudowy wielorodzinnej obowiązuje wydzielanie minimum 1,2 miejsca postojowego lub garażowego na lokal mieszkalny.” <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
31.	12.05.2022r.	INPRO S.A.	Cały obszar planu	Składa się uwagi w zakresie: projektowanego ustalenia §20 ust. 3 o treści: „obiekty uniwersyteckie, obiekty kultury, zespoły budynków administracyjnych i usługowych, budynki centrów handlowych i centrum biznesu, hale produkcyjne i magazynowe, budynki rezydencjonalne – dachy wg rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem ustaleń §18,” zastępując ustalenie „obiekty uniwersyteckie, obiekty kultury, zespoły budynków administracyjnych i usługowych, budynki centrów handlowych i centrum biznesu, hale produkcyjne i magazynowe, budynki rezydencjonalne oraz zespoły nowej zabudowy mieszkaniowej z opracowaną koncepcją architektury – dachy wg rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem ustaleń §18,” <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> projektowanego ustalenia §64 ust. 6 o treści: „W obrębie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, na wydzielonej działce dopuszcza się realizację budynku usługowego, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m2, stacji paliw oraz obiektów jak w §68 ust. 3,” zastępując ustalenie: „W obrębie terenów zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej dopuszcza się realizację na wydzielonym terenie usług związanych z obsługą ludności, z wyłączeniem stacji paliw oraz obiektów jak w §68 ust. 3.” Wnioskuje się zwiększenie dopuszczalnej powierzchni sprzedaży do 500m2. <i>Uwaga wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i> projektowanego ustalenia §64 ust. 9 o treści: Dodano: „Ustala się wyznaczenie nie mniej niż 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie działki budowlanej.” Wnioskuje się o zachowanie obowiązku wydzielania minimum jednego miejsca postojowego lub garażowego na każde mieszkanie, jak w obowiązującym planie. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> projektowanego ustalenia §66 ust. 6 o treści: ”W obrębie terenu objętego inwestycją zabudowy wielorodzinnej obowiązuje wydzielanie minimum dwóch miejsc postojowych lub garażowych na każde mieszkanie” zastępując ustalenie: „W obrębie terenu objętego inwestycją zabudowy wielorodzinnej obowiązuje wydzielanie minimum jednego miejsca postojowego lub garażowego na każde mieszkanie.” Wnioskuje się o zachowanie obowiązku wydzielania minimum jednego miejsca

				postojowego lub garażowego na każde mieszkanie, jak w obowiązującym planie. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Wprowadzono zmianę wskaźnika na 1,5 miejsca postojowego lub garażowego na każde mieszkanie.</i> projektowanego ustalenia §67 ust. 4 o treści: „Dla zabudowy wielorodzinnej wskaźnik intensywności zabudowy netto ustala się na 1,2, a ilość miejsc parkingowych, łącznie z garażowymi – 2 na jedno mieszkanie.” zastępując ustalenie: „Dla zabudowy wielorodzinnej wskaźnik intensywności zabudowy netto ustala się na 1,2, a ilość miejsc parkingowych, łącznie z garażowymi – 1,2 na jedno mieszkanie”. Wnosi się o zachowanie obowiązku wydzielienia minimum 1,2 miejsca postojowego lub garażowego na każde mieszkanie, jak w obowiązującym planie. Jednocześnie wnosimy o podniesienie intensywności zabudowy z 1,2 do 1,5 co pozwoli na realizację 4 kondygnacji nadziemnych i hali garażowej w kondygnacji podziemnej (piwnicy). <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Wprowadzono zmianę wskaźnika z 2 na 1,5 miejsca postojowego lub garażowego na każde mieszkanie.</i> projektowanego ustalenia § 68 ust. 9 o treści: „W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się część mieszkalną w formie zabudowy wielorodzinnej, jeżeli dotyczy to terenów z istniejącą na działce sąsiedniej zabudową wielorodzinną oraz z ulicą zbiorczą, od której plan ustala dojazd ulicą dojazdową – KD lub są położone w sąsiedztwie ulicy lokalnej – KL.” Obecnie proponowane zapisy planu de facto ograniczają prawo własności i zabudowy działki inwestycyjnej, uzależniając formę jej zabudowy od formy zainwestowania dokonanej przez osoby trzecie, co należy uznać za rozwiązanie nieprawidłowe. Wnosi się o utrzymanie w mocy obecnego brzmienia zapisu §68 ust 9. <i>Uwagi nieuwzględnione ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Uwzględnienie uwag umożliwiłoby nadmierne, niekontrolowane zagęszczenie zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe. Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu. Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosować ustalenia planu w zakresie przeznaczenia, warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie.</i>
32.	12.05.2022 r.	EKOZON Sp. z o.o.	Dz. nr ewid. 1879/4, 1919, 18/2, 18/1, 1879/3, 1879/2, 1879/1, 20/73, 20/15 Goszryn	Prosi się o zgłoszenie możliwości budowy w miejscowości Goszryn farmy fotowoltaicznej na gruncie o nr dz. 1879/4, wskazanym na załączniku graficznym oraz biogazowni na gruntach o nr dz. 1919, 18/2, 18/1, 1879/3, 1879/2, 1879/1, 20/73, 20/15 wskazanych na załączniku graficznym. <i>Uwaga wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
33.	11.05.2022 r.	HERZINVEST Sp. z o.o.	Cały obszar planu	Wnosi się o: zmianę §14 ust. 2 tiret 5 poprzez wprowadzenie następującego brzmienia: „dla zespołu do 4 działek zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości pasa drogowego 5,5 m z obowiązkiem wykonania placu

				manewrowego zgodnie z przepisami odrębnymi, przy wydzieleniu więcej jak trzech działek”. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i>
				pozostawienie zapisów §20 pkt 3 według obowiązującego brzmienia. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i>
				dodanie do §20 ust. 1 pkt 1 następującego zapisu: „W budynkach mieszkalnych dopuszcza się sytuowanie tarasów”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wykracza tematyką poza zakres uchwały intencyjnej.</i>
				Zmianę §64 ust. 10 poprzez wprowadzenie następującego brzmienia: „Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 30% - dla zabudowy wolnostojącej, 40% - dla zabudowy bliźniaczej, 50% - dla zabudowy szeregowej. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zrezygnowano z wprowadzenia wskaźnika powierzchni zabudowy.</i>
				usunięcie §64 ust. 11 <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i>
				zmianę § 64 ust. 12 poprzez wprowadzenie następującego brzmienia: „Maksymalną ilość budynków na działce ustala się w oparciu o wymienione w §64 ust. 2 wielkości działek z uwzględnieniem ewentualnych koniecznych terenów komunikacji o których mowa w §14 ust. 1. W zabudowie szeregowej ustala się maksymalną liczbę segmentów – 4”. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i>
34.	11.05.2022r.	P.D.	Cały obszar planu	Wnosi się o: zmianę §64 ust. 1 poprzez wprowadzenie następującego brzmienia: „Ustala się funkcję podstawową – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej dla terenów oznaczonych symbolem MJ.” <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i>
				usunięcie §64 ust. 3 lub wprowadzenie następującego brzmienia: „Ustala się funkcję uzupełniającą zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej, według ustaleń §13 ust. 4.” <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i>
				zmianę §67 ust. 3 poprzez wprowadzenie następującego brzmienia: „Dla zabudowy jednorodzinnej obowiązują ustalenia jak w § 64.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Brak doprecyzowania. Wskazano zaproponowane brzmienie powyższego §.</i>
				Ewentualnie wnosi się o pozostawienie § 64 według obowiązującego brzmienia. <i>Uwagi nieuwzględnione ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Uwzględnienie uwag umożliwiłoby nadmierne, niekontrolowane zagęszczenie zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe. Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu. Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosować ustalenia planu w zakresie przeznaczenia, warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w</i>

				<i>tym zakresie.</i>
35.	11.05.2022 r.	D.K.	Cały obszar planu	Wnosi się następujące uwagi: W §2 pkt 1 i 3 skreśla się §11 pkt 7 i § 13 ust. 3, 4, 5, 6 z obecnie obowiązującej uchwały. W związku z tym nie będzie definicji funkcji uzupełniającej. Proponuje się ustalić odpowiednią definicję (pozwalającą na wolnostojące garaże lub budynki gospodarcze) lub uzupełnić zapisy poszczególnych terenów o możliwość lokalizacji dodatkowych budynków pomocniczych na terenie działki. <i>Uwaga nieuwzględniona. Lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny, ani nowo projektowany plan ich nie zakazuje.</i>
				W §2 pkt 14 w nowej wersji tekstu §20 pkt 3 obecnie obowiązującego planu, wykreślono określenie „zespoły nowej zabudowy”. Dla uporządkowania należy ustalić definicję nowego zespołu budynków, dla których takie zasady będą obowiązywały. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i>
				W §2 pkt 16 i 17 proponowane zapisy nakazują budowlę wyłącznie budynków o dwóch nadziemnych kondygnacjach użytkowych z dopuszczeniem podpiwniczenia. Wykluczają natomiast możliwość budowy budynków parterowych z poddaszem nieużytkowym. Zapis ten powinien zostać zmieniony. Jednocześnie, zmienić należy maksymalną wysokość budynków, z obecnie zaproponowanej 9,5 m na 12 m podobnie jak dla zabudowy rezydencjonalnej. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i>
				W wyłożonym projekcie tekstu zmiany planu nie wprowadzono żadnej zmiany §20 pkt 1 dotyczącej kształtu dachów. §20 pkt 1 powinien otrzymać następującą treść: „budynki mieszkalne z uwzględnieniem pkt 3 – dachy dwuspadowe, symetryczne z możliwością stosowania ścianki kolankowej. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Spadki dachów wysokich 40 z tolerancją 10 lub półpłaskie o spadkach 12 – 22. Powyższe ustalenia nie dotyczą elementów drugorzędnych takich jak np. facjaty, lukarny, tarasy i przybudówki (np. garaże, werandy) i inne elementy budynku, gdzie dopuszcza się dachy wg rozwiązań indywidualnych. Na terenach ochrony konserwatorskiej główne połacie dachów o nachyleniu 45 z możliwością stosowania facjat i lukarn. Pokrycie dachów w kolorze odcieni czerwieni, brązów i grafitu z zachowaniem jednności kolorów wzdłuż ciągów ulicznych”. Takie zapisy są zgodne z zapisami obowiązującego studium. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wykracza tematyką poza zakres uchwały intencyjnej.</i>
				W §2 pkt 32 ustalono minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w obrębie działki. Proponuję miejsce w garażu zaliczyć jako jedno miejsce postojowe co wpłynie korzystnie na wielkość terenów biologicznie czynnych. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i>
				W §2 pkt 34 zaproponowane w proj. Uchwały szerokości działek dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej uważam za niekorzystne i zbyt duże. Proponuję minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej 10m i dla zabudowy szeregowej 7,5m. <i>Uwaga nieuwzględniona. Intencją zmiany obecnie obowiązującej uchwały jest zmniejszenie zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe. Wprowadzenie minimalnej szerokości frontu pozwoli na zmniejszenie intensywności zabudowy szeregowej.</i>

				W §2 pkt 35 proponowany zapis dotyczy zabudowy szeregowej i bliźniaczej „z jednym lokalem mieszkalnym” jest niezgodny z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustaloną w ustawie Prawo budowlane. W związku z powyższym proponowany zapis należy doprowadzić do zgodności z ustawą. Jednocześnie zapis „W zabudowie szeregowej maksymalna liczba segmentów – 8.” Jest sprzeczny z wcześniejszym zapisem: „ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej...”. Proponuje się następującą treść zapisu §64 ust. 2: „1. Ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na działce budowlanej. 2. Ustalenie nie dotyczy nowych zespołów zabudowy realizowanych w ramach jednego pozwolenia na budowę. W zabudowie szeregowej realizowanej w ramach jednego pozwolenia na budowę maksymalna liczba segmentów w jednym zespole nie może przekraczać 8 budynków. 3. Dla nowych zespołów zabudowy realizowanych w ramach jednego pozwolenia na budowę, powierzchnia terenu działki po pomniejszeniu o teren przeznaczony na działkę komunikacyjną powinna gwarantować uzyskanie wielkości działek zgodnych z §64 ust. 2 uchwały. Dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych (garaż, budynek gospodarczy) nie więcej jak jeden taki budynek na terenie działki.” <i>Usunięto zapis dotyczący lokalizacji 1 lokalu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym. Lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny, ani nowo projektowany plan ich nie zakazuje – uwaga nieuwzględniona. Pozostałe uwagi nieuwzględnione ze względu na sprzeczność z przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i> Na terenach MU należy dopuścić lokalizację budynków pomocniczych (garaż, budynek gospodarczy) nie więcej jak jeden taki budynek na terenie działki. Zwraca się uwagę, że dla terenów oznaczonych jako MU nie wprowadzono żadnych ustaleń dotyczących miejsc postojowych na terenie działki co jest błędem w stosunku do innych terenów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny, ani nowo projektowany plan ich nie zakazuje. Na terenach MU miejsca postojowe należy realizować zgodnie z projektowaną funkcją – w zależności od tego czy realizowany jest budynek jednorodzinny, usługowy czy wielorodzinny (na terenach, gdzie plan dopuszcza taką ewentualność).</i> W przedstawionym projekcie uchwały pominięto ustalenia §81 ust. 2 obowiązującej uchwały dotyczące praw nabytych. Uważa się, że zapisy tego § powinny pozostać. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> W §5 proponuję ustalić termin wejścia w życie uchwały 180 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego. Taki termin pozwoli zakończyć rozpoczęte już procedury związane z uzyskaniem pozwoleń na budowę i ograniczyć do minimum ewentualne roszczenia inwestorów gdyż wprowadzane zmiany ograniczają prawo dysponowania nieruchomościami przez ich właścicieli. Ewentualnie proponuje się wprowadzenie zapisów dotyczących praw nabytych analogicznie jak §81 ust. 2 obowiązującego obecnie planu. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Wydłużenie okresu wejścia w życie procedowanej zmiany byłoby niekorzystne dla przyjętej polityki przestrzennej gminy.</i>
--	--	--	--	--

				Na stronie internetowej Gminy Pruszcz Gdański w okresie wyłożenie proj. zmiany planu nie została udostępniona do wglądu prognoza oddziaływania na środowisko. <i>Ze względu na specyfikę i zakres zmian w obowiązującym planie, które nie dotyczą zmian funkcji i przeznaczenia terenów prognoza oddziaływania na środowisko nie była sporządzona. Wójt odstąpił od sporządzenia prognozy po uzgodnieniu powyższego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pruszczu Gdańskim.</i>
35.	11.05.2022 r.	Ł.M.	Teren zabudowy MU w obrębie geodezyjnym Borkowo. Nieruchomości położonych wzdłuż ulicy Poziomkowej	Treść zapisu § 21 ust. 1 pkt 3 projektu planu, dotycząca wysokości zabudowy oraz dopuszczalnej ilości kondygnacji, jest niezgodna z treścią aktualnego Studium. Proponuje się zapis: uwzględniając zapisy Studium oraz interes prawny właścicieli nieruchomości proponuje się brzmienie zapisu § 21 ust. 1 pkt 3: „dla zabudowy jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – podstawowa wysokość od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i maksimum 9,5 m wysokości.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Studium gminy określa minimalne standardy zagospodarowania terenów do uszczegółowienia w miejscowych planach. W studium znalazł się również zapis o dopuszczalnej tolerancji: „w miejscowych planach dopuszcza się niezbędne korekty standardów zagospodarowania w dostosowaniu do specyfiki terenu i funkcji”.</i>
36.	12.05.2022 r.	MEDIA 4U Sp. z o.o.	Dz. nr ewid: 41/11 Straszyn Teren TBN (tereny turystyczne z bazą noclegową);	W piśmie wskazano, że projekt zmiany planu nie uwzględnił złożonych wniosków dot. zmiany funkcji na mieszkaniową i zmiany parametrów dla działki 41/11 położonej w Straszynie przy ul. Młyńskiej. <i>Bieżąca procedura, zgodnie z uchwałą intencyjną, nie przewidywała zmiany przeznaczenia poszczególnych terenów.</i> Z tytułu i treści obwieszczenia wynika, że wraz z projektem zmiany mpzp wyłożona została również prognoza oddziaływania na środowisko, podczas, gdy takiej prognozy nie ma. <i>Ze względu na specyfikę i zakres zmian w obowiązującym planie, które nie dotyczą zmian funkcji i przeznaczenia terenów prognoza oddziaływania na środowisko nie była sporządzona. Wójt odstąpił od sporządzenia prognozy po uzgodnieniu powyższego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pruszczu Gdańskim.</i> Zaprezentowany proj. uchwały w sprawie zmiany mpzp jest co do zasady niezgodny ze Studium gminy ponieważ wbrew zapisom studium zakłada dalsze ograniczanie i tak ubogiej na tym terenie funkcji mieszkaniowej. Zapisy projektu zmiany mpzp w sposób istotny ograniczą dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, w szczególności położonych w obszarze oznaczonym symbolem ZR. Pomijanie określonych w studium celów rozwoju przy okazji zmiany mpzp jest niedopuszczalne. Wnosi się o dokonanie stosownych zmian w projekcie zmiany mpzp uwzględniających opisane wyżej możliwości oraz potrzeby przeznaczenia wymienionych w piśmie terenów (TBN, ZR) w sposób określony w Studium ale również uwzględniający określone w Studium cele rozwoju, w szczególności obejmujące określenie nowych terenów dla rozwoju funkcji mieszkalnych, usługowych, składowych i produkcyjnych z uwzględnieniem racjonalnego ograniczenia produkcji rolnej. <i>Uwagi wykraczają tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej. Bieżąca procedura nie przewidywała zmiany przeznaczenia terenów.</i>

37.	12.05.2022 r.	R. N.	Dz. nr 12/238 Straszyn; Dz. nr ewid. 41/11 Teren ZR zieleń rekreacyjna; Straszyn Teren TBN (tereny turystyczne z bazą noclegową);	W piśmie wskazano, że projekt zmiany planu nie uwzględnił złożonych wniosków dot. zmiany funkcji na mieszkaniową i zmiany parametrów dla działki 41/11 położonej w Straszynie przy ul. Młyńskiej. <i>Bieżąca procedura, zgodnie z uchwałą intencyjną, nie przewidywała zmiany przeznaczenia poszczególnych terenów.</i> Z tytułu i treści obwieszczenia wynika, że wraz z projektem zmiany mpzp wyłożona została również prognoza oddziaływania na środowisko, podczas, gdy takiej prognozy nie ma. <i>Ze względu na specyfikę i zakres zmian w obowiązującym planie, które nie dotyczą zmian funkcji i przeznaczenia terenów prognoza oddziaływania na środowisko nie była sporządzona. Wójt odstąpił od sporządzenia prognozy po uzgodnieniu powyższego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pruszczu Gdańskim.</i> Zaprezentowany proj. uchwały w sprawie zmiany mpzp jest co do zasady niezgodny ze Studium gminy ponieważ wbrew zapisom studium zakłada dalsze ograniczanie i tak ubogiej na tym terenie funkcji mieszkaniowej. Zapisy projektu zmiany mpzp w sposób istotny ograniczą dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, w szczególności położonych w obszarze oznaczonym symbolem ZR. Zgodnie ze studium obszar, w obrębie którego zlokalizowana jest obecnie działka 12/238 przeznaczony powinien być w części pod funkcje zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z obecnie obowiązującym planem obszar ten przeznaczony jest wyłącznie pod funkcje ZR – zieleń rekreacyjna. Teren powinien zostać przeznaczony w planie pod funkcje mieszkaniowe, które wynikają z obecnego sąsiedztwa tego terenu. Wnosi się o dokonanie stosownych zmian w projekcie zmiany mpzp uwzględniających opisane wyżej możliwości oraz potrzeby przeznaczenia wymienionych w piśmie terenów (TBN, ZR) w sposób określony w Studium ale również uwzględniający określone w Studium cele rozwoju, w szczególności obejmujące określenie nowych terenów dla rozwoju funkcji mieszkalnych, usługowych, składowych i produkcyjnych z uwzględnieniem racjonalnego ograniczenia produkcji rolnej. <i>Uwagi wykraczają tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
38.	12.05.2022 r.	HEVER sp. z o.o.	Dz. nr ewid. 10/8 Straszyn Terren ZR zieleń rekreacyjna;	Z tytułu i treści obwieszczenia wynika, że wraz z projektem zmiany mpzp wyłożona została również prognoza oddziaływania na środowisko, podczas, gdy takiej prognozy nie ma. <i>Ze względu na specyfikę i zakres zmian w obowiązującym planie, które nie dotyczą zmian funkcji i przeznaczenia terenów prognoza oddziaływania na środowisko nie była sporządzona. Wójt odstąpił od sporządzenia prognozy po uzgodnieniu powyższego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pruszczu Gdańskim.</i> Zaprezentowany proj. uchwały w sprawie zmiany mpzp jest co do zasady niezgodny ze Studium gminy ponieważ wbrew zapisom studium zakłada dalsze ograniczanie i tak ubogiej na tym terenie funkcji mieszkaniowej. Zapisy projektu zmiany mpzp w sposób istotny ograniczą dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, w szczególności położonych w obszarze oznaczonym symbolem ZR. Zgodnie ze studium obszar, w obrębie którego zlokalizowana jest obecnie działka 10/8 przeznaczony powinien być w części pod funkcje zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z obecnie

				obowiązującym planem obszar ten przeznaczony jest wyłącznie pod funkcje ZR – zieleń rekreacyjna. Teren powinien zostać przeznaczony w planie pod funkcje mieszkaniowe, które wynikają z obecnego sąsiedztwa tego terenu. Wnosi się o dokonanie stosownych zmian w projekcie zmiany mpzp uwzględniających opisane wyżej możliwości oraz potrzeby przeznaczenia wymienionych w piśmie terenów (TBN, ZR) w sposób określony w Studium ale również uwzględniający określone w Studium cele rozwoju, w szczególności obejmujące określenie nowych terenów dla rozwoju funkcji mieszkalnych, usługowych, składowych i produkcyjnych z uwzględnieniem racjonalnego ograniczenia produkcji rolnej. <i>Uwagi wykraczają tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
39.	12.05.2022r.	Przedsiębiorstwo Budowlane Szymichowski sp. z o.o.	Dz. nr ewid. 109/17 i 109/3 Straszyn	Nie zgadzam się na żadne zmiany, które bezpodstawnie pozbawiają konstytucyjnych praw nabytych w postaci przyznanego starym planem sposobu korzystania z własności, a w konsekwencji zmian, które pogarszają przyznane starym planem warunki zabudowy. Brak spełnienia wymogów formalnych procedury planistycznej przez nie sporządzenie i nie wyłożenie prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany do obowiązującego mpzp zawierającej między innymi szacunkowe prognozy odszkodowań jakie Gmina będzie zobowiązana wypłacić wskutek pogorszenia sposobu korzystania z nieruchomości przez ograniczenie warunków zabudowy właścicielom. Jeżeli wymagana prognoza została jednak sporządzona, a jedynie nie została przywołana w treści obwieszczenia z dnia 28 marca 2022r. w takim razie wnosi się : Doręczenie przez Gminę w formie pisemnej kopii prognozy skutków finansowych, Udzielenie pisemnego wyjaśnienia w zakresie czy: organy Gminy przed wyłożeniem proj. przedmiotowej uchwały zamówiły opinię prawną w zakresie uzyskania odpowiedzi prawnej na pytanie, czy proponowane i wyłożone obecnie zmiany mpzp mogą rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą gminy, a jeśli tak zwraca się o doręczenie kopii jej opinii prawnej. Udzielenie pisemnych wyjaśnień czy Gmina przewidziała środki na odszkodowania dla właścicieli nieruchomości dotkniętych procedowaną zmianą mpzp, a także w jakiej wysokości łącznie Gmina przewidziała w prognozie środki na odszkodowania dla właścicieli nieruchomości dotkniętych wyłożoną zmianą mpzp, a w jakiej takie odszkodowania zostały przewidziane dla właściciela działek 109/17 i 109/3. <i>W dokumentach formalno-prawnych (dostępnych także podczas debaty publicznej oraz podczas wyłożenia w siedzibie gminy) znajdowała się „Prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz Gdański – część wyżynna.”.</i> <i>Gmina sporządzając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma obowiązku zamawiania opinii prawnych w zakresie uzyskania odpowiedzi prawnej na pytanie, czy proponowane i wyłożone zmiany mpzp mogą rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą gminy.</i> <i>Ponadto kwestia ewentualnych odszkodowań rozstrzygana jest w innym trybie niż procedowanie zmiany mpzp.</i> §20 pkt 3 – brak zgody na zmianę i usunięcie zapisu umożliwiającego płaskie kształtowanie dachów zabudowy wielorodzinnej, a w konsekwencji nakazanie wyłącznie dwóch rodzajów dachów skośnych. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i>

				§64 ust. 4 – brak zgody na zmianę wskaźnika parkingowego dla zabudowy wielorodzinnej z obecnego 1,2 miejsca na lokal do 2,0 miejsca na lokal. Zmiana warunków zabudowy, aż o niemal 25% stanowi również nie uzasadnione narażenie gminy na konieczność wypłat znaczących odszkodowań. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z przyjętą polityką przestrzenną gminy. Wskaźnik zmniejszono do 1,5.</i> §64 ust. 3 – brak zgody na zmiany w zakresie zabudowy jednorodzinnej, szczególnie w zakresie zwiększenia minimalnie wydzielanych działek czy zwiększania ilości miejsc postojowych. Nadto zmiany dotyczące ustalenia minimalnej szerokości frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej stanowią przekroczenie granic delegacji ustawowej dla tworzenia planu, ale również sprzeczne są z treścią rozporządzenia w sprawie zakresu projektu planu miejscowego, W przypadku rozpatrywania uwag zgłoszonych niniejszym pismem żądam aby organ szczegółowo odniósł się również do każdego z punktów zawartych w treści załączonej opinii urbanistycznej oraz opinii Architekta. <i>Uwagi nieuwzględnione ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu. Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosować ustalenia planu w zakresie przeznaczenia, warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie.</i> <i>Ponadto informujemy, iż zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ostateczne rozstrzygnięcie uwag następuje poprzez wydanie aktu prawa miejscowego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Tym samym gmina nie ma obowiązku pisemnego informowania wnioskodawcy o sposobie rozpatrzenia uwag.</i>
40.	11.05.2022 r.	K.K. M.O.	Cały obszar planu	W §14 ust. 5 należy usunąć słowo „lub koncepcją urbanistyczną” <i>W przedłożonym projekcie uchwały nie ma takiego zapisu.</i> Zapis § 14 ust. 3 – proponuję usunąć, gdyż nie ma potrzeby opracowywać planu w momencie, gdy pokrycie gminy planami wynosi 100%. <i>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i> §12 ust. 7 – usunąć – zabudowa na zachód od ulicy Tczewskiej w Łęgowie została zrealizowana – zapis martwy. <i>Uwaga nieuwzględniona - wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i> W §20 ust. 1 – rozważyć wykreślenie słowa „symetryczne z poddaszem użytkowym” – usuwa się innymi zmianami poddasze użytkowe na rzecz całego piętra. Wprowadzić kąt nachylenia dachu 35-45 stopni. <i>Uwaga nieuwzględniona - wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej. Projekt nie usuwał poddasza na rzecz całego piętra. Poddasze to też kondygnacja.</i> §63 ust. 7 – pozostawić bez zmian – nie ma potrzeby dla terenów objętych scaleniem narzucać zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, gdyż tereny te wymagają rewitalizacji i określenia koncepcji zagospodarowania terenu. W Większości położone są pomiędzy istniejącymi blokami po PGR, a wprowadzanie niskiej zabudowy jednorodzinnej nie musi wpływać pozytywnie na ich

				rewitalizację. <i>Uwaga nieuwzględniona. Teren objęty scaleniem wymaga oddzielnej procedury. Obecne wskazanie zabudowy wolnostojącej wynika z przyjętej polityki przestrzennej gminy.</i> Pozostawić tolerancję dla podziału działek ustaloną na 3% zamiast obecnych 10% na wszystkich kartach terenów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Przywrócono pierwotny zapis dotyczący tolerancji minimalnej wielkości działki na poziomie 10%.</i> W §64 ust 2 należy dookreślić co oznacza „strefa bezpośrednio przyległa do Osiedla Cztery Pory Roku” oraz dodać o jaką miejscowość chodzi. <i>Uwaga nieuwzględniona - wykraczająca tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i> Usunąć §64 ust.3 – mpzp powinien jasno określać co dopuszcza się i gdzie. <i>Uwaga wykraczają tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej. Zmiana planu nie ma na celu zmiany przeznaczenia terenów.</i> §65 ust. 9 – zmienić na 35% działki budowlanej – 25% to znacząca zmiana. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zrezygnowano z wprowadzenia wskaźnika powierzchni zabudowy.</i> § 66 ust. 5 należy uszczegółowić znaczenie słowa uzupełniająca. Ponadto warunki określone w §13 ust 1-3 ulegają zmianie – czy nie należałoby usunąć §66 ust. 4 <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> §68 ust. 9 – należy skonkretyzować zapis – „terenów sąsiadujących z zabudową wielorodzinną, mieszaną”, usunąć słowo „usługową” – niezrozumiała jest możliwość stosowania zabudowy wielorodzinnej w sąsiedztwie samych usług. Tworzy to architektoniczny nieład. <i>Zaproponowany zmieniony § 68 ust. 9 otrzymał brzmienie: „W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się część mieszkalną w formie zabudowy wielorodzinnej, jeżeli dotyczy to terenów z istniejącą na działce bezpośrednio sąsiadującej z zabudową wielorodzinną oraz z ulicą zbiorczą, od której plan ustala dojazd ulicą dojazdową – KD lub są położone w sąsiedztwie ulicy lokalnej – KL.” Nie ma w nim wcześniejszego zapisu dotyczącego zabudowy mieszanej i usługowej – uwaga bezzasadna.</i> §21 ust. 1 pkt 5 zamiast „jedna do trzech kondygnacji naziemnych” pozostawić „jedna do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zapis należało zmienić ze względu na usunięcie z uchwały terminu „koncepcja urbanistyczno-architektoniczna”.</i> §64 ust. 12 należy wprowadzić zapis „W zabudowie szeregowej maksymalna liczba segmentów” <i>Uwaga nieuwzględniona Brak doprecyzowania uwagi. W przedłożonym projekcie ustalono liczbę segmentów na 8.</i>
41.	12.05.2022 r.	K.P.	Cały obszar planu	§2 w uchwale, o której mowa w §1 ust 3: 1) w §11 pkt 7 skreśla się; 2) w §13 ust. 3, 4, 5 i 6 skreśla się; Wykreślenie zapisu o funkcji uzupełniającej bez rozszerzenie późniejszych definicji funkcji podstawowych może skutkować zablokowaniem niektórych inwestycji w części lub w całości na etapie pozwolenia na budowę. <i>Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania</i>

				sporządzonego w 2005 roku planu. Ponadto § 13 obowiązującego mpzp sprawiał duże problemy interpretacyjne i w praktyce nie był wykorzystywany przez potencjalnych inwestorów w procesie uzyskiwania pozwolenia na budowę. W części mpzp z definicjami brak dokładnych określeń użytych sformułowań w dalszej treści planu, które nie mają jasnych odpowiedników ustawowych np.: dach – czy dach główny, definicja która umożliwiałaby fragmenty dachu o innym nachyleniu niż wskazany w planie na jego części – np. zadaszenie nad wejściem czy wykuszami. <i>Uwaga wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i> w §14 ust. 2 tiret 5 otrzymuje brzmienie: „dla zespołów do 4 działek zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się ciągi pieszojezdne o minimalnej szerokości pasa drogowego 8,0 m, z obowiązkiem wykonania placu manewrowego zgodnie z przepisami odrębnymi, przy wydzieleniu więcej jak trzech działek,”; Wskazanie „placu manewrowego” zdefiniowanego w przepisach jako placu do egzaminowania na prawo jazdy nie jest chyba właściwe i chodziło prawdopodobnie o plac do zawracania – pytanie czy plac do zawracania dla samochodów osobowych czy ciężarowych? <i>Uwaga nieuwzględniona.</i> W punktach dotyczących dachów budynków mieszkalnych dopuszczono wyłącznie dachy dwuspadowe, bez występujących w innych planach miejscowych zapisów dot. dachów głównych lub procentowej ilości połąci o wskazanym kącie, co znacząco ogranicza możliwość kształtowania nowoczesnej architektury i utrudnia realizację elementów drugorzędnych (zadaszeń wykuszów, wejść, ganków, itp.) z dachami płaskimi zgodnymi z zapisami planu. Brak takiej regulacji pogłębia chaos w kontekście zrealizowanych ostatnich latach budynków mieszkalnych mających takie elementy, a w ostatnim czasie kwestionowanych przez tut. Starostwo. <i>Uwaga nieuwzględniona, brak doprecyzowania. Wprowadzono definicję „bryły głównej budynku”, która ma na celu doprecyzowanie możliwości wprowadzania elementów drugorzędnych.</i> w §20 pkt 3 otrzymuje brzmienie: „obiekty uniwersyteckie, obiekty kultury, zespoły budynków administracyjnych i usługowych, budynki centrów handlowych i centrum biznesu, hale produkcyjne i magazynowe, budynki rezydencjonalne – dachy wg rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem ustaleń §18,”; Wskazanie wyłączenia hal produkcyjnych i magazynowych bez związanych z nimi budynków administracyjnych obsługi klienta oraz socjalnych połączonych funkcjonalnie na jednej działce lub co nawet w jednej bryle może prowadzić do konieczności wykonywania dwóch różnych kształtów dachów w ramach tego samego zespołu obiektów, co prowadzi do dysharmonizacji krajobrazu. <i>Uwaga wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i> W celu uniknięcia nieporozumień wskazane byłoby dodanie definicji do planu: - dach główny i odpowiednich odniesień w punkcie dot. dachów - budynki dodatkowe, uzupełniające, zabudowa uzupełniająca, np. garaż, budynek gospodarczy, portiernia itp. – W planie nie zostały uwzględnione budynki dodatkowe takie jak garaże, budynki gospodarcze itp. Warto byłoby je dopisać a tym samym dopuścić. Zwłaszcza jak usuwa się zapis o funkcjach dodatkowych na terenach.
--	--	--	--	--

				- definicja terenu zadrzewionego w kontekście dalszych zapisów planu. <i>Lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny, ani nowo projektowany plan ich nie zakazuje. W miejscowym planie nie wskazuje się definicji, które regulują przepisy odrębne – uwaga nieuwzględniona.</i> W §20 pkt 1 usunięcie zapisu z poddaszem użytkowym i pozostawienie Ew. samego poddasza, aby była możliwość poddasza nieużytkowego. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i> §14 ust. 9 otrzymuje brzmienie: „Opracowania jak w ust. 1 opracowują osoby z uprawnieniami w zakresie projektowania architektonicznego i urbanistycznego.”; Właściwy byłby łącznik „lub” zamiast „i”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana doprecyzowuje osoby mogące opracowywać koncepcje zagospodarowania nieruchomości.</i> w §63 dodaje się ust. 9, który otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się 1 budynek mieszkalny na działce, z uwzględnieniem §55 ust. 7.”; Tak sformułowany zapis uniemożliwia projektowanie np. osiedla domów jednorodzinnych wolnostojących bez wykonania wcześniejszego podziału geodezyjnego nieruchomości na konkretne działki. Z racji czasu potrzebnego na procedury podziałowe taki zapis znacząco utrudnia i wydłuża proces budowy. Może zasadne byłoby umożliwienie projektowania i uzyskania pozwolenia na budowę przy zatwierdzonej przez Gminę koncepcji podziałowej, bez fizycznego podziału nieruchomości, który toczyłby się równolegle lub po uzyskaniu pozwolenia na budowę, co obniżyłoby ryzyko i koszty inwestorskie po stronie inwestora. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zatwierdzony przez Gminę podział nieruchomości nie jest gwarantem jego ostatecznego wykonania. Intencją zmiany obecnie obowiązującej uchwały jest zmniejszenie zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe. Wcześniejszy podział terenu inwestycyjnego umożliwi zaplanowanie zabudowy na działkach o parametrach wskazanych w mpzp.</i> §69 obecnej treści planu pkt 4, określający ilość parkingów dla funkcji usługowych użyto sformułowania „1 miejsce na 100 m² pu” przy czym nie określono definicji skrótu „pu”. W obecnej sytuacji Starostwo interpretuje ten zapis jako powierzchnię użytkową, co sprawia, że np. przy projektowaniu szkół do tej powierzchni liczymy wszystkie toalety, korytarze, magazyny itp. W Większości nowych planów, w tym planów w Gminie, ilość miejsc wylicza się z powierzchni usług, a nie powierzchni użytkowej. <i>Uwaga wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
42.	12.05.2022r.	J. J.Ż.	Cały obszar planu	Zwraca się o uwzględnienie w §55 ust. 7 uchwały zapisu doprecyzowującego możliwość zabudowy w obrębie istniejących zagród: „W obrębie istniejących zagród (w tym również dla zagród zlokalizowanych na terenie MR) dopuszcza się na terenie R rozwój funkcji agroturystycznych, realizację dodatkowych budynków mieszkalnych dla potrzeb członków rodziny oraz prowadzenia działalności gospodarczej innej od produkcji rolnej pod warunkiem, że nie naruszy to innych ustaleń planu, a w odniesieniu do zagród historycznych zrealizowanych przed 1945 rokiem, uzyskane zostanie uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.” <i>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ wykracza tematyką poza</i>

				<i>zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
43.	12.05.2022 r.	M.Ż.	Cały obszar planu	Zwraca się o uwzględnienie w §55 ust. 7 uchwały zapisu doprecyzowującego możliwość zabudowy w obrębie istniejących zagród: „W obrębie istniejących zagród (w tym również dla zagród zlokalizowanych na terenie MR) dopuszcza się na terenie R rozwój funkcji agroturystycznych, realizację dodatkowych budynków mieszkalnych dla potrzeb członków rodziny oraz prowadzenia działalności gospodarczej innej od produkcji rolnej pod warunkiem, że nie naruszy to innych ustaleń planu, a w odniesieniu do zagród historycznych zrealizowanych przed 1945 rokiem, uzyskane zostanie uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.” <i>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
44.	12.05.2022 r.	M.K.	Cały obszar planu	§2 ust. 31 „na wydzielonej działce dopuszcza się realizację budynku usługowego, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²” powyższy zapis ogranicza mieszkańcom dostęp do usług handlowych w szerszym zakresie, dlatego wnioskuję się o wykreślenie tego zapisu. <i>Uwaga nieuwzględniona - wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i> §2 ust. 32 – obowiązek wyznaczenia nie mniej niż dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny ogranicza mieszkańcom możliwość swobodnego zagospodarowania działki – wnosi się o wykreślenie tego zapisu. <i>Uwaga nieuwzględniona. Intencją zmiany obecnie obowiązującej uchwały jest zmniejszenie zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i>
45.	12.05.2022 r.	A.A.Z.	Cały obszar planu	Brak wyraźnego zapisu, że wprowadzone zmiany nie obowiązują inwestycji rozpoczętych przed dniem ich wejścia w życie. Chodzi o stworzenie bezpiecznego czasu dla tych inwestorów/projektantów, którzy są w trakcie projektowania, tuż przed złożeniem projektu w Starostwie. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Wydłużenie okresu wejścia w życie procedowanej zmiany byłoby niekorzystne dla przyjętej polityki przestrzennej gminy.</i> Proponuje się wprowadzenie zmiany do narzuconego nachylenia dachów dwuspadowych=45 stopni na kąt 40 st. plus minus 5 stopni. Opieranie się na architekturze regionalnej i historycznej w naszym obecnym planie już dawno straciło uzasadnienie, a obecny zapis generuje jedynie koszty dla inwestorów (większość projektów gotowych kwalifikuje się obecnie do przeprojektowania). <i>Uwaga wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i> w §69 pkt 4: „1 miejsce na 100 m² pu” – brak doprecyzowania, że nie chodzi o powierzchnię użytkową tylko o tę na której trwa działalność czyli usługową. <i>Uwaga wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
46.	12.05.2022 r.	K.K.	Dz. nr ewid. 108/2 Borkowo Gdańskie	Działki 108/2 w Borkowie Gdańskim, widnieje w planie z przeznaczeniem pod budowę drogi od ponad 15 lat i brak żadnej informacji o planie budowy przez kolejne 14 lat tj. do roku 2036. Prosi się o informację w sprawie konkretnych planów dotyczących wskazanej nieruchomości. <i>Uwaga wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
47.	12.05.2022 r.	G.S.K.	Cały obszar planu	Zmiana planu zagospodarowania spowoduje w sposób istotny ograniczenie w korzystaniu z naszej nieruchomości poprzez liczne ograniczenia uszczegóławiające treść obowiązującego

			mpzp. Ograniczenia spowodują realną stratę wartości nieruchomości. Kolejna strata wartości nieruchomości poniesiona zostanie w wyniku wybudowania na działce ewid. 108/7 w bliżej nieokreślonym czasie drogi klasy KZ będącej połączeniem osiedla Kowale z ul. Starogardzką. W zmianie mpzp nie ma informacji odnośnie obciążenia ruchem samochodowym zaplanowanej drogi. <i>Uwaga nieuwzględniona - wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
			W przypadku braku wprowadzenia zmian do mpzp gmina osiągnie zwiększony przychód w postaci opłaty planistycznej. <i>Uwaga nieuwzględniona. Intencją zmiany obecnie obowiązującej uchwały jest zmniejszenie zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe. Ewentualne przychody gminy z tytułu opłaty planistycznej nie są nadrzędną kwestią w przypadku prowadzenia właściwej polityki przestrzennej.</i>
			Nie przedstawiono mapy do uchwały. Obecnie działka ewid. 102/27 zabudowana jest budynkiem jednorodzinnym gdzie w tym miejscu przebiega planowana droga klasy KZ, drogi wewnętrzne zlokalizowane są w innych miejscach niż na części graficznej np. działka ewid. 100/3, 4/9. <i>Uwaga nieuwzględniona. Bieżąca procedura nie przewiduje zmiany rysunku planu – wskazano to w uchwale intencyjnej informując o zmianie planu w części tekstowej.</i>
			Zgodnie z obowiązującym planem w czasie budowy ul. Kasztanowej klasy KL przewidzieliśmy 2 wjazdy na działkę w podziale 25 m działka – 5 m droga wewnętrzna – 22 m (wynikowo) działka – 5 m droga wewnętrzna – 25 m działka. Pod kątem zabudowy budynki usytuowane kalenicą równoległą od strony ulicy §20 pkt 5. Projekt zamienny narzuca długość działki od strony ulicy przekraczające nasz planowany podział co uniemożliwia zlokalizowanie trzech budynków frontem do ulicy Kasztanowej. Dodatkowo zmienia się szerokość drogi dojazdowej z 5 m do 8 m. W powyższym przypadku nie jest możliwe usytuowanie budynków mieszkalnych w trzech rzędach spełniających wymagania §14 pkt 2 i §20 pkt 5. <i>Uwaga nieuwzględniona. Nie doprecyzowano proponowanej zmiany.</i>
			Brak zgody na przedstawiony zapis w §14 pkt 7. Należy przedyskutować i zmienić zaproponowany zapis lub najprościej skreślić. <i>Uwaga nieuwzględniona. § 14 pkt. 7 nie był zmieniany w przedstawionym projekcie planu.</i>
			Należy przywrócić skreślony zapis w §14 pkt 9 uszczegóławiający przynależność do izb zawodowych urbanistów lub architektów zgodnie z obowiązującymi przepisami o prawie do wykonywania zawodu w danej grupie zawodowej. W zaproponowanym brzmieniu każdy będzie mógł projektować i nie brać odpowiedzialności za swoje projekty. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zapis doprecyzował, kto może opracować koncepcję zagospodarowania nieruchomości.</i>
			W związku z przeciwdziałaniem uciążliwości zgodnie z §16 pkt 5 w odniesieniu do zaplanowanej drogi KZ z osiedla Kowale do ul. Starogardzkiej należy zaplanowaną drogę odsunąć na południe w kierunku terenów UPM a w tym samym miejscu dopuścić zabudowę wielorodzinną zgodnie z §68 pkt 9 i/lub użyteczności publicznej niezbędną do prowadzenia polityki samorządowej, stanowiącą barierę przeciw hałasowi samochodowemu dla dalszej części zabudowy jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej. Dla zabudowy wielorodzinnej zapewniony zostanie dojazd drogami dojazdowymi KD jak i

				lokalnymi KL. <i>Uwaga wykraczają tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
				Cel publiczny zgodnie z §35 pkt 17 nie gwarantuje w żaden sposób wykonania przez gestorów gminnych sieci w niezbędnym czasie dla rozpoczęcia budowy na naszej działce. Zapis powinien zostać dookreślony o czas jaki będą mieli poszczególni gestorzy na wykonanie niezbędnych instalacji od zgłoszenia chęci budowy i uzyskania warunków technicznych zabudowy. <i>Uwaga wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
				Minimalna wielkość działek dla nowej zabudowy jednorodzinnej szeregowej zgodnie z §64 pkt 2 powinna wynosić 330m² z uwagi na podstawowy moduł powierzchni działek budowlanych wynoszący 1000m². Nigdzie w obowiązującym mpzp nie ma mowy o powierzchni 700 m² do którego nawiązano w przypadku zabudowy szeregowej. <i>Uwaga nieuwzględniona. Przywrócono pierwotne wartości minimalnych powierzchni działek.</i>
				Zapis ograniczający, zgodnie z §68 pkt 9 zabudowę wielorodzinną w stosunku do istniejącej po sąsiedztwie już zabudowy wielorodzinnej należy usunąć gdyż uniemożliwi wykonanie osłony przeciw hałasowi dla sąsiednich zabudowań zgodnie z punktem 10. <i>Uwaga nieuwzględniona. Proponowany zapis ma na celu zatrzymanie zabudowy wielorodzinnej na terenach MU w obrębie istniejącej zabudowy tego typu.</i>
				Zapis ograniczający powierzchnię zabudowy, zgodnie z §68 pkt 4 i 9 oraz szerokość od frontu działki §64 pkt 11 prowadzić będzie do rozwoju budownictwa dwulokalowego – budowa czworaków. W związku z budową lokali mieszkalnych a nie domów w zabudowie szeregowej wpływy gminy z wywozu nieczystości czy z samych podatków ulegną zmniejszeniu. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosować ustalenia planu w zakresie przeznaczenia, warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie.</i>
				Powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej powinna zostać zwiększona z 35% na 40% gdyż dopiero taka powierzchnia gwarantuje swobodne prowadzenie działalności czy to w zabudowie wolnostojącej czy w zabudowie połączonej z budynkiem mieszkalnym. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zrezygnowano z wprowadzenia wskaźnika dotyczącego powierzchni zabudowy.</i>
48.	10.05.2022 r.	D.S.	Cały obszar planu	Największe kontrowersje budzą w §2 uchwały punkty : 25, 26 ,28, 29, 30, 32, 34, 35, 47. Szczególnie punkty 34 i 35 wymuszają budowanie wyłącznie wielkich domów co oznacza wykluczenie zagęszczenia zabudowy. Zapis dot. zabudowy szeregowej i bliźniaczej „z jednym lokalem mieszkalnym” jest niezgodny z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustaloną w ustawie Prawo budowlane. Ponadto termin wejścia uchwały od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego powinien zostać wydłużony do co najmniej 6 miesięcy. Kontrowersje budzi również ograniczenie czy wykluczenie zabudowy uzupełniającej w postaci garaży, budynków gospodarczych, itp. Prosi się o uwzględnienie uwag. <i>Uwagi nieuwzględnione ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Zmieniono zapis dotyczący obowiązku realizacji 1 lokalu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym. Lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny, ani nowo</i>

				<i>projektowany plan ich nie zakazuje – uwaga nieuwzględniona. Wydłużenie terminu wejścia w życie procedowanych zmian umożliwiłoby dalsze, nadmierne, zagęszczenie zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe i jest niekorzystne z punktu widzenia polityki przestrzennej gminy.</i>
49.	09.05.2022 r.	R. R.	Dz. nr ewid. 560/2, Łęgowo	Wnosi się o możliwość zmiany funkcji na mieszkaniową lub dokonanie zamiany na inną działkę z funkcją mieszkaniowo-usługową na terenie Gminy lub wypłatę odszkodowania za utraconą wartość działki poprzez brak możliwości jakiegokolwiek jej zagospodarowania. <i>Wskazana zmiana nie stanowi uwagi a wniosek do planu. Ponadto wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
50.	13.05.2022 r.	TIBI Development sp. zo.o.	Cały obszar planu	Nowe ustalenia planu miejscowego faworyzują zabudowę wielorodzinną na niekorzyść zabudowy jednorodzinnej. W §2 pkt 43 i pkt 46 wprowadzono wskaźnik minimum 2 miejsc postojowych lub garażowych na każde mieszkanie. Brakuje zapisu, że miejsca postojowe należy zapewnić na terenie działki, na której planowana jest budowa budynku wielorodzinnego. Zaproponowany zapis w projekcie uchwały powinien zostać zmieniony <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowany projekt zmiany uchwały planu miejscowego ma na celu dostosować ustalenia planu w zakresie przeznaczenia, warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie. Intencją zmiany obecnie obowiązującej uchwały jest zmniejszenie zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i> Nie wprowadzono zmian kształtu dachów zapisanej w §20 pkt 1 planu. Proponuje się następującą treść §20 pkt 1: „budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe, symetryczne z dopuszczeniem poddaszy użytkowych, o spadkach 35 – 45 lub półpłaskie o spadkach 12 – 22 , z możliwością stosowania ścianki kolankowej. Dopuszcza się facjaty, tarasy i przybudówki (np. wiatrołapy, garaże), gdzie dopuszcza się dachy wg rozwiązań indywidualnych. Dla budynków w terenach ochrony konserwatorskiej dachy o nachyleniu 45. Kolorystyka pokrycia dachów w kolorach odcieni czerwieni, brązów i grafitu z zachowaniem jednności kolorów wzdłuż ciągów ulicznych”. Takie zapisy zgodne są z ustaleniami obowiązującego studium. <i>Uwaga nieuwzględniona, gdyż wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i> W §2 pkt 1 i 3 proj. uchwały wykreślono w obowiązującej uchwale §11 pkt 7 oraz §13 ust. 3, 4, 5 i 6. Dlatego we wszystkich terenach związanych z zabudową jednorodziną należy wprowadzić zapis zezwalający na lokalizację budynków pomocniczych tj. garaży, budynków gospodarczych. <i>Lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny, ani nowo projektowany plan ich nie zakazuje – uwaga nieuwzględniona.</i>

				W §2 pkt 5 zapis dotyczy szerokości działki komunikacyjnej w przypadku kiedy wydziela się maksymalnie 4 działki dla zabudowy jednorodzinnej. Zapis nie ustala żadnych parametrów dla wydzielanych działek komunikacyjnych w przypadku większej ilości wydzielanych działek budowlanych, na terenie gdzie na rysunku planu nie oznaczono żadnej drogi opisanej w §75 ust. 1 planu miejscowego i oznaczonej literą K. Należy określić minimalne parametry placu manewrowego, gdyż żadne przepisy odrębne, do których się odsyła w proponowanej wersji uchwały, nie dotyczą dróg prywatnych a przepisy dotyczące dróg pożarowych nie dotyczą najczęściej spotykanej na terenie gminy zabudowy jednorodzinnej. <i>Uwaga nieuwzględniona. Parametry dla wydzielanych działek komunikacyjnych w przypadku większej ilości wydzielanych działek budowlanych wskazuje § 14 ust. 2 tiret 4.</i>
				W §2 pkt 7 zamiast sformułowania „...Wójt informuje jaki pozostaje stan władania pasem drogi dojazdowej...” powinno być „...Wójt informuj jaki pozostaje stan władania pasem działki komunikacyjnej”, gdyż zgodnie z §75 ust. 1 obowiązującego planu, teren dróg i ulic oznaczony jest symbolem K na rysunku planu. Nie zawsze wydzielane działki komunikacyjne mają takie oznaczenie w obowiązującym planie. Jednocześnie używane na rysunku planu oznaczenia graficzne nie zawsze są zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w tym zakresie. Jednocześnie zapis „równolegle do drogi” zawarty w §20 pkt 5 obowiązującego obecnie planu należy zastąpić ustaleniem „równolegle do działki komunikacyjnej”, co będzie zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów gdzie tylko tereny przeznaczone na drogi publiczne z chwilą podziału posiadają właściwe oznaczenie „Tp”. Inne drogi zostają oznaczone symbolem „dr” w ewidencji dopiero po ich wybudowaniu. <i>Uwaga nieuwzględniona, gdyż wykracza tematyką poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
				W §2 pkt 14 wprowadzono zmianę §20 pkt 3 obecnie obowiązującego planu i wykreślono określenie „zespoły nowej zabudowy”. Na rysunku planu nie ma wrysowanych wszystkich projektowanych układów drogowych. Należy umożliwić także inne rozwiązania usytuowania kalenic, nie tylko równolegle do działki komunikacyjnej. Proponuje się pozostawić dotychczasową formę zapisu §20 pkt 3 w tym zakresie doprecyzowując ewentualnie ustalone zasady np. poprzez wprowadzenie wymogu realizacji w ramach wspólnego pozwolenia na budowę dla wszystkich budynków lub określając minimalną ilość budynków tworzących nowy zespół. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na sprzeczność z przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i>
				W §2 pkt 16 i 17 proponowane zapisy nakazują budowę wyłącznie budynków o dwóch nadziemnych kondygnacjach użytkowych z dopuszczeniem podpiwniczenia. Zapis ten powinien zostać zmieniony. Jednocześnie, zmienić należy maksymalną wysokość budynków, z obecnie zaproponowanej 9,5 m na 12 m podobnie jak dla zabudowy rezydencjonalnej. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>

			W §2 pkt 26 – na terenach objętych scalaniem uwzględniając obecną wielkość działek, należy dopuścić wszystkie formy zabudowy jednorodzinnej, aby możliwe było zaspokojenie potrzeb własnościowych większości obecnych właścicieli działek. Proponowana zabudowa wolnostojąca oraz konieczność wydzielenia działek komunikacyjnych o właściwej szerokości, wykluczy ponad połowę obecnych właścicieli z możliwości inwestowania. <i>Uwaga nieuwzględniona. Teren objęty scaleniem wymaga oddzielnej procedury. Obecne wskazanie zabudowy wolnostojącej wynika z przyjętej polityki przestrzennej gminy.</i>
			W §2 pkt 30 słowo „dróg” należy zastąpić określeniem „działek przeznaczonych na komunikację” co będzie zgodne z zapisami w ewidencji gruntów. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
			W § 2 pkt 32 ustalono minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w obrębie działki. Proponuje się aby jedno miejsce w garażu niezależnie od rzeczywistej ilości miejsc w garażu zaliczyć jako jedno miejsce postojowe. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
			W §2 pkt 34 – szerokość działek dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej jakie zaproponowano w projekcie uchwały uważa się za zbyt duże. Proponuje się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej 8,0m i dla zabudowy szeregowej 6,5m. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
			W §2 pkt 35 proponowany zapis dotyczy zabudowy szeregowej i bliźniaczej „z jednym lokalem mieszkalnym” jest niezgodny z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustaloną w ustawie Prawo budowlane. W związku z powyższym proponowany zapis należy doprowadzić do zgodności z ustawą. Jednocześnie zapis „W zabudowie szeregowej maksymalna liczba segmentów – 8.” Jest sprzeczny z wcześniejszym zapisem: „ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej...”. Wnioskuje się o następującą treść zapisu §64 ust. 12: „Ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i w zabudowie bliźniaczej na działce budowlanej. Powyższe nie dotyczy projektowanych nowych zespołów zabudowy realizowanych w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego gdzie powierzchnia terenu przeznaczonego dla każdego budynku bez powierzchni przeznaczonej na komunikację ogólną powinna spełniać ustalenia §64 ust. 2. Dla zabudowy szeregowej przyjmuje się maksymalną liczbę segmentów równą 8 w jednym zespole a powierzchnia terenu przeznaczonego dla każdego dla każdego budynku bez powierzchni przeznaczonej na komunikację ogólną powinna spełniać ustalenia §64 ust. 2. Dopuszcza się także budynki pomocnicze jak garaże i budynki gospodarcze jednak nie więcej jak jeden budynek na każde 500m² powierzchni działki”. <i>Lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny, ani nowo projektowany plan ich nie zakazuje – uwaga nieuwzględniona. Zmieniono zapis dotyczący 1 lokalu w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.</i>

				W §2 pkt 36 należy ustalić minimalną ilość miejsc postojowych gdyż przywołane wskaźniki zapisane w §69 ust. 4 obowiązującego planu dotyczą lokali usługowych powyżej 100m², a taka powierzchnia usług na terenie MJ będzie rzadkością, a będą występować lokale o mniejszej powierzchni użytkowej. <i>Uwaga nieuwzględniona. Ilość miejsc parkingowych w §69 ust. 4 wskazana jest jako: „1 miejsce na 3 zatrudnionych plus 1 miejsce na 100 m² pu”, co przy małej usłudze, poniżej 100 m² i 1 osobie zatrudnionej determinuje minimum dwa miejsca postojowe.</i> Dla terenów oznaczonych jako MU nie wprowadzono żadnych ustaleń dotyczących miejsc postojowych na terenie działki, co należałoby skorygować i uzupełnić. Należy zezwolić na lokalizację na działce budynków pomocniczych jak garaże i budynki gospodarcze jednak nie więcej jak jeden budynek na każde 500m² powierzchni działki. <i>Lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny, ani nowo projektowany plan ich nie zakazuje – uwaga nieuwzględniona. Na terenach MU miejsca postojowe należy realizować zgodnie z projektowaną funkcją – w zależności od tego czy realizowany jest budynek jednorodzinny, usługowy czy wielorodzinny (na terenach, gdzie plan dopuszcza taką ewentualność).</i> W §2 pkt 48 potwierdzono możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej na terenach opisanych w §68 obowiązującej uchwały. Nie ustalono jednak żadnych szczegółowych zasad realizacji zabudowy wielorodzinnej na tym terenie. Należy uszczegółowić zapisy w tym zakresie. <i>Zabudowa wielorodzinna powinna być realizowana w oparciu o wytyczne zawarte w § 66 odnoszącym się do tego typu zabudowy.</i> W §5 proponuje się ustalić termin wejścia w życie uchwały minimum 180 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Wydłużenie okresu wejścia w życie procedowanej zmiany byłoby niekorzystne dla przyjętej polityki przestrzennej gminy.</i> Uważa się, że należy przeredagować zapisy §81 ust. 2 dotyczące praw nabytych aby uwzględniały prawa nabyte przez właścicieli nieruchomości na podstawie uchwały nr XXXII/178/2005 z dnia 10 sierpnia 2005r. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> W okresie wyłożenia projektu zmiany plan unie została udostępniona do wglądu na stronie internetowej Gminy Pruszcz Gdański prognoza oddziaływania na środowisko. <i>Ze względu na specyfikę i zakres zmian w obowiązującym planie, które nie dotyczą zmian funkcji i przeznaczenia terenów prognoza oddziaływania na środowisko nie była sporządzona. Wójt odstąpił od sporządzenia prognozy po uzgodnieniu powyższego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pruszczu Gdańskim.</i>
51.	17.05.2022 r.	K.B.	Cały obszar planu	Brak zgody na usunięcie ustępów 3, 4, 5, 6 w §13. Wnosi się o uszczegółowienie – opracowanie w mniejszej skali – załącznika graficznego dla działki 165/7 oraz przyległego terenu. Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu działki. Pozostawienie pasa terenu działki szerokości 100m wzdłuż ulicy Raduńskiej jako usługowy „U”, a pozostałą część działki od strony północnej przeznaczenie na funkcję zabudowy mieszkaniowej z usługami „MU”, lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „MW”. Ewentualnie prosi się o pozostawienie pasa terenu działki od

				strony zachodniej szerokości około 40m, jak „MU” jak wynika z mapy – załącznika graficznego do planu. <i>Uwagi nieuwzględnione. Usunięcie § 13 wynika z konieczności doprecyzowania planu w zakresie przeznaczenia, warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie. Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu. Zmiana przeznaczenia terenów wykracza poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i>
52.	17.05.2022r.	K.B.	cały obszar planu	Brak zgody na usunięcie ustępów 3, 4, 5, 6 w §13. <i>Uwaga nieuwzględniona. Usunięcie § 13 wynika z konieczności doprecyzowania planu w zakresie przeznaczenia, warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie. Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu.</i>
53.	17.05.2022r.	Programmed Sp. z o.o.	cały obszar planu	Wnosi się uwagę proponując wprowadzenie zapisu o dopuszczającego intensywność zabudowy zamiast ograniczenia ilości budynków. Proponuje się określenie dopuszczalnej maksymalnej intensywności zabudowy np.: 0,5. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana dotycząca liczby budynków na działce, w opinii organu, jest skuteczniejszym rozwiązaniem.</i>
54.	17.05.2022r.	E. M. J. M. Komers International Sp. z o.o.	Cały obszar planu	Uwaga nr 1. Brak na wyłożeniu planu prognozy oddziaływania na środowisko. Brak formalnego dokumentu, z którego wynika, że Wójt odstąpił od sporządzenia oceny. <i>Ze względu na specyfikę i zakres zmian w obowiązującym planie, które nie dotyczą zmian funkcji i przeznaczenia terenów prognoza oddziaływania na środowisko nie była sporządzona. Wójt odstąpił od sporządzenia prognozy po uzgodnieniu powyższego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pruszczu Gdańskim.</i> Zaprezentowany projekt uchwały jest co do zasady niezgodny ze Studium gminy/ Zapisy projektu zmiany mpzp w sposób istotny ograniczą dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, w szczególności położonych w obszarze oznaczonym symbolem ZR. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> Zgodnie ze studium obszar, w obrębie którego zlokalizowane są obecnie działki nr 29/1 oraz 32 (miejscowość Straszyn) przeznaczony powinien być w całości pod funkcje zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej. Obecnie jest to obszar przeznaczony wyłącznie pod funkcje rolnicze oraz w bardzo ograniczonym zakresie – pod zabudowę produkcyjną, składową, baz budowlanych i transportowych. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> Zgodnie ze studium obszar, w obrębie którego zlokalizowana jest działka nr 23/4 (miejscowość Straszyn) przeznaczona jest również w znacznej części pod funkcje zabudowy usługowej,

			produkcyjnej i składowej. W miejscowym planie powyższy obszar w zasadzie wyłącznie przeznaczony jest pod funkcję TEF – lokalizacja farmy energetycznej. Ze względu na ograniczenia wynikające z zapisów mpzp (odległość zastrzeżona wynosi 500m), brak jest możliwości realizowania tej funkcji w praktyce. Teren ten powinien zostać przeznaczony pod przewidzianą w Studium funkcję usługową, produkcyjną i składową. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
			Cały teren obejmujący działki oznaczone numerami: 14/37, 14/38, 14/39, 14/40, 14/41, 14/42, 14/43, 14/44, 14/46, 14/47, 14/48, 14/49, 14/50, 14/51, 14/52, 14/60 (miejscowość Straszyn) przeznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania symbolem R – tereny rolne, podczas gdy w studium teren ten w całości przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową. Wnioskuje się o zmianę funkcji. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
			Nieruchomość oznaczona numerem ewidencyjnym 14/34 w Straszynie jest zgodnie z miejscowym planem w niewielkim obszarze pod zabudowę o charakterze usługowym (PSB), podczas gdy w studium istnieje możliwość przeznaczenia znacznie większej powierzchni działek sąsiednich pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową. Należy uwzględnić zapisy studium i dostosować zapisy planu do możliwości przewidzianych w studium. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>

4. Uwagi złożone do projektu zmiany planu w okresie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 18 sierpnia 2022 r. do 9 września 2022 r., termin składania uwag do dnia 23 września 2022 r. i nieuwzględnione przez Radę Gminy Pruszcz Gdański:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru którego dotyczy uwaga	Uwagi nieuwzględnione wraz z uzasadnieniem
1	23.09.2022r.	Activa AP Andrzej Pastuszka Sp. k.	Cały obszar zmiany planu	Zgodnie z naszą wiedzą mpzp, który jest aktem prawa i składa się z części tekstowej i rysunkowej nie może być zmieniany tylko w jednej ze swoich części. Uchwalenie zmiany tylko jednej z części planu bez drugiej powoduj wadę prawną Prosimy o wyjaśnienie na jakich podstawach Gmina Pruszcz Gdański zmienia tylko część tekstową planu? <i>Przepisy prawa nie zabraniają dokonania zmiany planu miejscowego tylko w części tekstowej. Zgodnie z poglądem reprezentowanym w orzecznictwie rysunek planu w procesie stosowania prawa może być uwzględniony tylko w takim zakresie, w jakim jest "opisany" w treści planu, ściślej - w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu, wyrażonych graficznie na rysunku. W przypadku, kiedy zmiana planu w części tekstowej nie odsyła do ustaleń wyrażonych na rysunku planu, nie ma potrzeby dokonywania zmiany części graficznej planu.</i> dot. §2 pkt 47. Nie wyrażamy zgody na zmianę §68 ust. 9 na nowe brzmienie. Domagamy się pozostawienie §68 ust. 9 obecnie obowiązującego planu bez zmian. Nowy zapis ogranicza możliwość zabudowy wielorodzinnej na terenach zakupionych już wcześniej przez deweloperów, a co za tym idzie nie pozwala na wykonanie prawa własności nieruchomości. Zmiany zapisów planu pogarszają

				warunki zabudowy nie są przez nas akceptowane i w przypadku ich uchwalenia będą przedmiotem roszczeń. <i>Wprowadzona zmiana stanowi doprecyzowanie zapisów, które do tej pory były interpretowane niejednoznacznie. Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu.</i>
2	22.09.2022r.	D.D.N	Cały obszar zmiany planu	W § 2 pkt 1 oraz pkt 4 projektu planu – skreśla się § 11 pkt 7 i § 13 ust. 4, 5, 6 z obecnie obowiązującej uchwały. W związku z tym nie będzie w ustaleniach planu definicji funkcji uzupełniającej oraz zasad lokalizowania obiektów funkcji uzupełniającej. Jednocześnie w zapisach rozdziału III nigdzie nie wprowadzono możliwości lokalizowania budynków pomocniczych co oznacza, że na przykład przy zabudowie jednorodzinnej nie będzie możliwe wybudować na tej samej działce wolnostojącego garażu lub budynku gospodarczego. Jest to ograniczenie prawa dysponowania nieruchomością, nabytego przez właściciela na podstawie obowiązującego obecnie planu zagospodarowania przestrzennego. Moim zdaniem jest to ograniczenie nieuzasadnione. Dlatego proponuję ustalić odpowiednią definicję lub uzupełnić zapisy rozdziału III dla poszczególnych terenów o możliwość lokalizacji dodatkowych budynków pomocniczych na terenie działki. <i>§11 pkt 7 wskazywał możliwość realizacji w obrębie poszczególnych funkcji zabudowy innej niż wynikająca z podstawowego przeznaczenia; nie dotyczył zaś zabudowy towarzyszącej i pomocniczej (budynki gospodarcze, garaże), która nie jest zabroniona zapisami planu.</i> W § 2 pkt 3 projektu planu – zmieniono zapisy § 13 ust. 3 wprowadzając możliwość „zagospodarowania terenu o charakterze rekreacyjno- sportowym wynikające z potrzeb mieszkańców...”. Proponuję wykreślić zapis „wynikające z potrzeb mieszkańców”, gdyż zapis ten może ograniczać krąg wnioskodawców inwestycji. <i>Powyższa zmiana wynika z przyjętej polityki przestrzennej. Przedmiotowy zapis nie odnosi się do podmiotu występującego o pozwolenie tylko do możliwego sposobu zagospodarowania.</i> W § 2 pkt 6 projektu planu – proponowany zapis dotyczy szerokości działki komunikacyjnej w przypadku kiedy wydziela się maksymalnie 4 działki dla zabudowy jednorodzinnej. Zapis nie ustala żadnych parametrów dla wydzielanych działek komunikacyjnych w przypadku większej ilości (więcej niż 4) wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę, na terenie gdzie na rysunku planu nie oznaczono żadnej drogi opisanej w § 75 ust. 1 planu miejscowego. Należy także określić minimalne parametry placu manewrowego, o którym mowa w proponowanych zapisach gdyż żadne przepisy odrębne, do których się odsyła w proponowanej wersji uchwały, nie dotyczą dróg prywatnych a obowiązujące przepisy dotyczące dróg pożarowych, nie dotyczą najczęściej spotykanej na terenie gminy zabudowy jednorodzinnej. <i>Zmiana doprecyzowuje poprzednie zapisy.</i>

				<i>Wprowadzenie zupełnie nowych ustaleń w zakresie parametrów placu manewrowego czy działek komunikacyjnych wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W § 2 pkt 8 projektu planu – zamiast sformułowania „...Wójt informuje jaki pozostaje stan władania pasem drogi dojazdowej...” powinno być „...Wójt informuje jaki pozostaje stan władania pasem działki komunikacyjnej”, gdyż zgodnie z § 75 ust. 1 obecnie obowiązującego planu, teren dróg i ulic oznaczony jest symbolem K na rysunku planu. Nie zawsze wydzielane działki komunikacyjne są drogami oznaczonymi na rysunku obowiązującego planu. Najczęściej wydzielane są to prywatne drogi wewnętrzne i dojazdy, które nie są w ogóle zdefiniowane w ustaleniach planu. Nigdzie w planie miejscowym nie ustalono też parametrów dla prywatnych dróg wewnętrznych. Jest to ponowna moja uwaga w tej sprawie gdyż uważam, że jest to poważny brak ustaleń planu miejscowego. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W § 2 pkt 13 projektu planu – proponuję uzupełnić zapis o możliwość lokalizowania budynków także w odległości 1,5 m od granicy działki zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. <i>Powyższe nie stanowi uwagi do planu a wniossek. W obowiązującym planie dopuszczona była realizacja zabudowy na granicy. Przedstawiony projekt nie wprowadza żadnych zmian w tym zakresie, ponieważ zmiana ta nie mieściłaby się w przyjętym w uchwale intencyjnej kierunku zmian.</i> W § 2 pkt 16 projektu planu – zapis „...dachy dwuspadowe, symetryczne z poddaszem użytkowym...” proponuję zamienić na „dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci, dopuszcza się poddasze użytkowe”. Dotychczasowy zapis sugeruje obowiązek wykonania poddasza użytkowego a z dalszej części zapisu planu wynika „możliwość stosowania ścianki kolankowej” to znaczy, że poddasze nie jest obowiązkowe w każdym przypadku. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W § 2 pkt 29 projektu planu – w ustaleniach dotyczących wielkości działki w strefie przyległej do Osiedla Cztery Pory Roku użyto określenia „minimum 200m² na każdy segment”. Moim zdaniem powinno być „na każdy budynek”. W przepisach prawa budowlanego oraz w przepisach związanych nie ma nigdzie pojęcia „segment”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W § 2 pkt. 31 projektu planu – dla § 64 ust. 5 wprowadzono nowy zapis: „Ustala się obowiązek wydzielenia minimum 1 miejsca postojowego na cztery lokale mieszkalne w obrębie dróg...”. Miejsce
--	--	--	--	---

				nie jest wydzielona działką ewidencyjną, dlatego proponuję zmienić zapis: „Wydzielając działkę komunikacyjną dla obsługi zabudowy jednorodzinnej należy wykazać rezerwę terenu dla ogólnodostępnych miejsc postojowych przyjmując wskaźnik minimum 1 miejsce na 4 lokale mieszkalne, dla zabudowy jak w ust. 1, niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie obsługiwanych działek budowlanych.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W §2 pkt 33 projektu planu – zapis proponuję uzupełnić w następujący sposób: „garaż można przyjmować się jako miejsce postojowe niezależnie od ilości stanowisk w garażu.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W §2 pkt 35 proj. planu – proponowany zapis jest niejednoznaczny. Nie wiadomo co oznacza zapis: „W zabudowie szeregowej maksymalna liczba segmentów - 8”. Użyto określenia „segmentów” zamiast „budynków”. Czy maksymalna liczba 8 określa ilość budynków na działce czy w jednym zespole? Proponuje się następujący zapis: „W zabudowie szeregowej realizowanej w ramach jednego pozwolenia na budowę maksymalna liczba budynków w jednym zespole nie może przekraczać 8 budynków na jednej działce przy zachowaniu ustaleń §64 ust. 2”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzony zapis zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.</i>
				W § 2 pkt 38 projektu planu – proponowany zapis „...na działkach o powierzchni 1500-2000m²” ogranicza bez uzasadnienia wielkość działki. Moim zdaniem powinien być zapis, że jest to powierzchnia minimalna. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W § 2 pkt 41 projektu planu – zapis „...obowiązuje wydzielenie minimum 1,5 miejsca postojowego...” powinien brzmieć: „obowiązuje wskaźnik minimum 1,5 miejsca postojowego zewnętrznego lub w otwartej hali garażowej na każde mieszkanie.” Miejsce postojowe nie jest wydzielaną działką budowlaną. Ponadto uważam, że w przypadku projektowania zamykanych garaży indywidualnych, wskaźnik powinien być zwiększony i wynosić 2 na każdy lokal mieszkalny gdyż podjeżdżając pod budynek mieszkalny wielorodzinny z reguły nikt nie wjeżdża do garażu. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>

				W § 2 pkt 44 projektu planu – zapis zawiera wskaźnik intensywności zabudowy netto 1,2. Powinno być zapisane, że jest to wskaźnik maksymalny, gdyż obecny zapis nie daje żadnej tolerancji i jest sztywnym ustaleniem. Ilość miejsc postojowych moim zdaniem należy przyjąć tak jak opisano w pkt 13 (§ 66 ust. 6). <i>Uwaga częściowo uwzględniona – w zakresie ilości miejsc postojowych. Zapisy dot. wskaźnika intensywności zabudowy pozostają bez zmian.</i>
				W § 2 pkt. 46 projektu planu – w zapisie „...dopuszcza się realizację na wydzielonym terenie różnorodnych usług...” należy wprowadzić poprawkę „...dopuszcza się realizację na wydzielonej działce/działkach różnorodnych usług...”. Moim zdaniem używane sformułowanie „teren” powinno być zdefiniowane w § 11 jako obszar o ustalonej w planie miejscowym funkcji. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W § 2 pkt 47 proj. planu – dla ograniczenia niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy wielorodzinnej proponuję zapis w następującej formie: „W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się część mieszkalną w formie zabudowy wielorodzinnej, jeżeli dotyczy to działki sąsiadującej z istniejącą zabudową wielorodzinną na działce bezpośrednio sąsiadującej z projektowaną zabudową wielorodzinną oraz ulicą zbiorczą, od której plan ustala dojazd ulicą dojazdową – KD lub działka położona jest w sąsiedztwie ulicy lokalnej – KL.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzony zapis zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.</i>
				Ponadto wnoszę następujące uwagi: W § 11 planu należy zdefiniować „teren” jako obszar o ustalonej w planie miejscowym funkcji. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W § 18 pkt 3 a także w kilku innych miejscach planu, jako autorów projektów i opracowań wskazano wyłącznie członków Izby Architektów. Powinno być, że mogą to być osoby posiadające właściwe uprawnienia architektoniczne lub urbanistyczne uprawniające do wykonywania samodzielnych technicznych. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W wyłożonym projekcie zmiany tekstu zmiany planu nie wprowadzono żadnej zmiany w § 20 pkt 1 dotyczącej kształtu dachów do było wielokrotnie obiecywane. Moim zdaniem § 20 pkt 1 powinien otrzymać następującą treść: „budynki mieszkalne z uwzględnieniem pkt 3–dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci z możliwością stosowania ścianki kolankowej. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Spadki dachów wysokich 40 z tolerancją 10 lub półpłaskie o spadkach 12 - 22. Powyższe ustalenia nie dotyczą elementów drugorzędnych takich jak np.

				facjaty, lukarny, tarasy nad pomieszczeniami, przybudówki (np. garaże, werandy) i inne elementy budynku, gdzie dopuszcza się dachy wg rozwiązań indywidualnych. Na terenach ochrony konserwatorskiej główne połacie dachów o nachyleniu 45 z możliwością stosowania facjat i lukarn. Pokrycie dachów w kolorze odcieni czerwieni, brązów i grafitu z zachowaniem jedności kolorów wzdłuż ciągów ulicznych”. Takie zapisy zgodne są z zapisami pkt 6.8. obowiązującego studium uwarunkowań. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W § 20 pkt 5 obowiązującego planu należy określenie „równoległe do drogi” zastąpić określeniem „równoległe do osi drogi lub osi innej działki komunikacyjnej, z której następuje wjazd na działkę, na której projektowany jest budynek” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				Zapisy § 21 obowiązującego planu miejscowego nakazują budowę wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dwóch nadziemnych kondygnacjach użytkowych z dopuszczeniem podpiwniczenia. Wykluczają natomiast możliwość budynków parterowych bez poddasza użytkowego. Obecny zapis brzmi „podstawowa wysokość jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe”. Zapis ten powinien zostać zmieniony na taki gdzie np. podstawowa wysokość to jedna kondygnacja z dopuszczeniem poddasza użytkowego. Jednocześnie uważam, że należy zmienić maksymalną wysokość budynków, która obecnie wynosi 9,5 m. Na przykład dla budynku o szerokości powyżej 10m ze ścianką kolankową do 1,2 m (projekt planu dopuszcza 1,6), co umożliwiłoby dobre i funkcjonalne wykorzystanie powierzchni poddasza oraz przy poziomie posadzki parteru ok. 60cm ponad teren okazuje się niemożliwe uzyskanie wysokości budynku, która nie przekracza 9,5m, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachu 45. Proponuję ustalić jednakową maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej 12 m jak dla zabudowy rezydencjonalnej. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W § 51 obowiązującego obecnie planu miejscowego zawarte są ustalenia dla funkcji terenu ZI – zieleni izolacyjna. Nigdzie w ustaleniach szczegółowych nie określono minimalnej szerokości terenu dla tej funkcji, jednocześnie w § 17 ust. 4 obowiązującej obecnie uchwały ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy pasów zieleni izolacyjnej jako 5 m. Zgodnie z § 51 ust. 9 tereny zieleni izolacyjnej nie wymagają ewidencyjnego wydzielenia i oznaczone są na rysunku planu przerywaną linią. Skala rysunku planu powoduje dowolną interpretację i sytuacje konfliktowe na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Proponuję wprowadzić zapis określający minimalną szerokość pasa zieleni

				izolacyjnej np. „nie mniej niż 4,0 m.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				Na terenach MR, MJ, MJE, MM i MU należy dopuścić lokalizację budynków pomocniczych (garaż, budynek gospodarczy), jednak nie więcej jak jeden taki budynek na terenie działki. Obecna propozycja zmiany ustaleń planu wyklucza możliwość lokalizowania na terenie działki takich budynków co jest ograniczeniem niczym nie uzasadnionym. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian. Poza tym zarówno zapisy obowiązującego planu jaki i jego zmiana nie wykluczają możliwości lokalizowania na terenie działek</i>
				Dla terenów oznaczonych jako MR, MJE, MW, MM i MU nie wprowadzono żadnych ustaleń dotyczących miejsc postojowych na terenie działki dla zabudowy jednorodzinnej. Jest to błędem w stosunku do innych terenów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				Dla terenów MW, MM, MU nie wprowadzono żadnych wymagań dotyczących rezerwowania miejsc na stanowiska postojowe na terenie dróg i innych działek komunikacyjnych, co moim zdaniem jest błędem, gdyż wymagania takie stawiane są dla zabudowy jednorodzinnej gdzie parkowanie nie jest z reguły problemem. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				Dla terenów MW, MM, MU nie wprowadzono zapisów określających możliwość budowy na terenie działki tylko jednego budynku, tak jak to proponuje się wprowadzić dla zabudowy jednorodzinnej. Wprowadzenie takiego zapisu może skutecznie ograniczyć niekontrolowane rozlewanie się zabudowy wielorodzinnej na terenie gminy. <i>Uwaga nieuwzględniona. W przypadku zabudowy wielorodzinnej nie ustala się minimalnej wielkości działki, co uniemożliwia wprowadzenie zapisów wskazujących możliwość realizacji na działce 1 budynku.</i>
				Ustalenia § 75 dotyczą tylko dróg i ulic, które oznaczone zostały na rysunku planu symbolem K. W projekcie zmiany tekstu planu nie wprowadzono żadnych parametrów i innych ustaleń dla działek gruntu tworzących prywatne i wewnętrzne ciągi

			komunikacyjne. Jest to wada projektu planu, która powinna zostać na tym etapie usunięta. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> Zwracam uwagę, że w niektórych § (np. §11, §18, §20) są punkty a nie ma ustępów, na co nie zwrócono uwagi przy redakcji tekstu projektu zmiany planu. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W §5 projektu zmiany planu proponuję ustalić termin wejścia w życie uchwały w terminie nie krótszym niż 90 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego. Taki termin pozwoli zakończyć rozpoczęte już procedury związane z uzyskaniem pozwoleń na budowę na zasadach ustalonych w dotychczasowym planie miejscowym i ograniczyć do minimum ewentualne roszczenia inwestorów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana nie jest zgodna z przyjętym w uchwale intencyjnej założeniem, by zapisami planu zahamować nadmierne zagęszczanie zabudowy na obszarze gminy.</i> Proponuję także wprowadzenie zapisów dotyczących praw nabytych, analogicznie jak w § 81 ust. 2 obowiązującego obecnie planu zagospodarowania przestrzennego, które będą dotyczyły sytuacji kiedy nabycie działki nastąpiło przed proponowaną zmianą ustaleń obowiązującego obecnie planu miejscowego, co ograniczy do minimum ewentualne roszczenia właścicieli i inwestorów <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana nie jest zgodna z przyjętym w uchwale intencyjnej założeniem, by zapisami planu zahamować nadmierne zagęszczanie zabudowy na obszarze gminy.</i>
3.	23.09.2022r.	D.K.	Cały obszar zmiany planu W § 2 pkt 1 oraz pkt 4 projektu planu – skreśla się § 11 pkt 7 i § 13 ust. 4, 5, 6 z obecnie obowiązującej uchwały. W związku z tym nie będzie w ustaleniach planu definicji funkcji uzupełniającej oraz zasad lokalizowania obiektów funkcji uzupełniającej. Jednocześnie w zapisach rozdziału III nigdzie nie wprowadzono możliwości lokalizowania budynków pomocniczych co oznacza, że na przykład przy zabudowie jednorodzinnej nie będzie możliwe wybudować na tej samej działce wolnostojącego garażu lub budynku gospodarczego. Moim zdaniem jest to ograniczenie nieuzasadnione. Dlatego proponuję ustalić odpowiednią definicję lub uzupełnić zapisy rozdziału III dla poszczególnych terenów o możliwość lokalizacji dodatkowych budynków pomocniczych na terenie działki. <i>§11 pkt 7 wskazywał możliwość realizacji w obrębie poszczególnych funkcji zabudowy innej niż wynikająca z podstawowego przeznaczenia; nie dotyczył zaś zabudowy towarzyszącej i pomocniczej (budynki gospodarcze, garaże), która nie jest zabroniona zapisami planu.</i>

				W § 2 pkt 3 projektu planu – zmieniono zapisy § 13 ust. 3 wprowadzając możliwość „zagospodarowania terenu o charakterze rekreacyjno- sportowym wynikające z potrzeb mieszkańców...”. Proponuję wykreślić zapis „wynikające z potrzeb mieszkańców”, gdyż zapis ten może ograniczać krąg wnioskodawców inwestycji. <i>Powyższa zmiana wynika z przyjętej polityki przestrzennej. Przedmiotowy zapis nie odnosi się do podmiotu występującego o pozwolenie tylko do możliwego sposobu zagospodarowania.</i>
				W § 2 pkt 6 projektu planu – proponowany zapis dotyczy szerokości działki komunikacyjnej w przypadku kiedy wydzielą się maksymalnie 4 działki dla zabudowy jednorodzinnej. Zapis nie ustala żadnych parametrów dla wydzielanych działek komunikacyjnych w przypadku większej ilości (więcej niż 4) wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę, na terenie gdzie na rysunku planu nie oznaczono żadnej drogi opisanej w § 75 ust. 1 planu miejscowego. Należy także określić minimalne parametry placu manewrowego, o którym mowa w proponowanych zapisach gdyż żadne przepisy odrębne, do których się odsyła w proponowanej wersji uchwały, nie dotyczą dróg prywatnych a obowiązujące przepisy dotyczące dróg pożarowych, nie dotyczą najczęściej spotykanej na terenie gminy zabudowy jednorodzinnej. <i>Zmiana doprecyzowuje poprzednie zapisy. Wprowadzenie zupełnie nowych ustaleń w zakresie parametrów placu manewrowego czy działek komunikacyjnych wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjne kierunki zmian.</i>
				W § 2 pkt 8 projektu planu – zamiast sformułowania „...Wójt informuje jaki pozostaje stan władania pasem drogi dojazdowej...” powinno być „...Wójt informuje jaki pozostaje stan władania pasem działki komunikacyjnej”, gdyż zgodnie z § 75 ust. 1 obecnie obowiązującego planu, teren dróg i ulic oznaczony jest symbolem K na rysunku planu. Nie zawsze wydzielane działki komunikacyjne są drogami oznaczonymi na rysunku obowiązującego planu. Najczęściej wydzielane są to prywatne drogi wewnętrzne i dojazdy, które nie są w ogóle zdefiniowane w ustaleniach planu. Nigdzie w planie miejscowym nie ustalono też parametrów dla prywatnych dróg wewnętrznych. Jest to ponowna moja uwaga w tej sprawie gdyż uważam, że jest to poważny brak ustaleń planu miejscowego. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjne kierunki zmian.</i>
				W § 2 pkt 13 projektu planu – proponuję uzupełnić zapis o możliwość lokalizowania budynków także w odległości 1,5 m od granicy działki zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. <i>Powyższe nie stanowi uwagi do planu a wniosek. W obowiązującym planie dopuszczona była realizacja zabudowy na granicy. Przedstawiony projekt nie</i>

				wprowadza żadnych zmian w tym zakresie, ponieważ zmiana ta nie mieściłaby się w przyjętym w uchwale intencyjnej kierunku zmian.
				W § 2 pkt 16 projektu planu – zapis „...dachy dwuspadowe, symetryczne z poddaszem użytkowym...” proponuję zamienić na „dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci, dopuszcza się poddasze użytkowe”. Dotychczasowy zapis sugeruje obowiązek wykonania poddasza użytkowego a z dalszej części zapisu planu wynika „możliwość stosowania ścianki kolankowej” to znaczy, że poddasze nie jest obowiązkowe w każdym przypadku. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W § 2 pkt. 31 projektu planu – dla § 64 ust. 5 wprowadzono nowy zapis: „Ustala się obowiązek wydzielenia minimum 1 miejsca postojowego na cztery lokale mieszkalne w obrębie dróg...”. Miejsce nie jest wydzielona działką ewidencyjną, dlatego proponuję zmienić zapis: „Wydzielając działkę komunikacyjną dla obsługi zabudowy jednorodzinnej należy wykazać rezerwę terenu dla ogólnodostępnych miejsc postojowych przyjmując wskaźnik minimum 1 miejsce na 4 lokale mieszkalne, dla zabudowy jak w ust. 1, niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie obsługiwanych działek budowlanych.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W §2 pkt 33 projektu planu – zapis proponuję uzupełnić w następujący sposób: „garaż można przyjmować się jako miejsce postojowe niezależnie od ilości stanowisk w garażu.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W §2 pkt 35 proj. planu – proponowany zapis jest niejednoznaczny. Nie wiadomo co oznacza zapis: „W zabudowie szeregowej maksymalna liczba segmentów - 8”. Użyto określenia „segmentów” zamiast „budynków”. Czy maksymalna liczba 8 określa ilość budynków na działce czy w jednym zespole? Proponuje się następujący zapis: „W zabudowie szeregowej realizowanej w ramach jednego pozwolenia na budowę maksymalna liczba budynków w jednym zespole nie może przekraczać 8 budynków na jednej działce przy zachowaniu ustaleń §64 ust. 2”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzony zapis zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.</i>
				W § 2 pkt 41 projektu planu – zapis „...obowiązuje wydzielenie minimum 1,5 miejsca postojowego...” powinien brzmieć: „obowiązuje wskaźnik minimum 1,5 miejsca postojowego zewnętrznego lub w otwartej hali garażowej na każde mieszkanie.”

				Miejsce postojowe nie jest wydzielaną działką budowlaną. Ponadto uważam, że w przypadku projektowania zamykanych garaży indywidualnych, wskaźnik powinien być zwiększony i wynosić 2 na każdy lokal mieszkalny gdyż podjeżdżając pod budynek mieszkalny wielorodzinny z reguły nikt nie wjeżdża do garażu. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W § 2 pkt 44 projektu planu – zapis zawiera wskaźnik intensywności zabudowy netto 1,2. Powinno być zapisane, że jest to wskaźnik maksymalny, gdyż obecny zapis nie daje żadnej tolerancji i jest sztywnym ustaleniem. Ilość miejsc postojowych moim zdaniem należy przyjąć tak jak opisano w pkt 13 (§ 66 ust. 6). <i>Uwaga częściowo uwzględniona – w zakresie ilości miejsc postojowych. Zapisy dot. wskaźnika intensywności zabudowy pozostają bez zmian.</i>
				W wyłożonym projekcie zmiany tekstu zmiany planu nie wprowadzono żadnej zmiany w § 20 pkt 1 dotyczącej kształtu dachów do było wielokrotnie obiecywane. Moim zdaniem § 20 pkt 1 powinien otrzymać następującą treść: „budynki mieszkalne z uwzględnieniem pkt 3– dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci z możliwością stosowania ścianki kolankowej. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Spadki dachów wysokich 40 z tolerancją 10 lub półpłaskie o spadkach 12 - 22. Powyższe ustalenia nie dotyczą elementów drugorzędnych takich jak np. facjaty, lukarny, tarasy nad pomieszczeniami, przybudówki (np. garaże, werandy) i inne elementy budynku, gdzie dopuszcza się dachy wg rozwiązań indywidualnych. Na terenach ochrony konserwatorskiej główne połączenie dachów o nachyleniu 45 z możliwością stosowania facjat i lukarn. Pokrycie dachów w kolorze odcieni czerwieni, brązów i grafitu z zachowaniem jednolitości kolorów wzdłuż ciągów ulicznych”. Takie zapisy zgodne są z zapisami pkt 6.8. obowiązującego studium uwarunkowań. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W § 20 pkt 5 obowiązującego planu należy określenie „równoległe do drogi” zastąpić określeniem „równoległe do osi drogi lub osi innej działki komunikacyjnej, z której następuje wjazd na działkę, na której projektowany jest budynek”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>

				Zapisy § 21 obowiązującego planu miejscowego nakazują budowę wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dwóch nadziemnych kondygnacjach użytkowych z dopuszczeniem podpiwniczenia. Wykluczają natomiast możliwość budynków parterowych bez poddasza użytkowego. Obecny zapis brzmi „podstawowa wysokość jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe”. Zapis ten powinien zostać zmieniony na taki gdzie np. podstawowa wysokość to jedna kondygnacja z dopuszczeniem poddasza użytkowego. Jednocześnie uważam, że należy zmienić maksymalną wysokość budynków, która obecnie wynosi 9,5 m. Na przykład dla budynku o szerokości powyżej 10m ze ścianką kolankową do 1,2 m (projekt planu dopuszcza 1,6), co umożliwiłoby dobre i funkcjonalne wykorzystanie powierzchni poddasza oraz przy poziomie posadzki parteru ok. 60cm ponad teren okazuje się niemożliwe uzyskanie wysokości budynku, która nie przekracza 9,5m, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachu 45. Proponuje ustalić jednakową maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej 12 m jak dla zabudowy rezydencjonalnej. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W § 51 obowiązującego obecnie planu miejscowego zawarte są ustalenia dla funkcji terenu ZI – zieleni izolacyjna. Nigdzie w ustaleniach szczegółowych nie określono minimalnej szerokości terenu dla tej funkcji, jednocześnie w § 17 ust. 4 obowiązującej obecnie uchwały ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy pasów zieleni izolacyjnej jako 5 m. Zgodnie z § 51 ust. 9 tereny zieleni izolacyjnej nie wymagają ewidencyjnego wydzielenia i oznaczone są na rysunku planu przerywaną linią. Skala rysunku planu powoduje dowolną interpretację i sytuacje konfliktowe na etapie uzyskiwania pozwoleń na budowę. Proponuję wprowadzić zapis określający minimalną szerokość pasa zieleni izolacyjnej np. „nie mniej niż 4,0 m.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> Na terenach MR, MJ, MJE, MM i MU należy dopuścić lokalizację budynków pomocniczych (garaż, budynek gospodarczy), jednak nie więcej jak jeden taki budynek na terenie działki. Obecna propozycja zmiany ustaleń planu wyklucza możliwość lokalizowania na terenie działki takich budynków co jest ograniczeniem niczym nie uzasadnionym. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian. Poza tym zarówno zapisy obowiązującego planu jak i jego zmiana nie wykluczają możliwości lokalizowania na terenie działek</i>
--	--	--	--	--

				Dla terenów oznaczonych jako MR, MJE, MW, MM i MU nie wprowadzono żadnych ustaleń dotyczących miejsc postojowych na terenie działki dla zabudowy jednorodzinnej. Jest to błędem w stosunku do innych terenów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				Dla terenów MW, MM, MU nie wprowadzono żadnych wymagań dotyczących rezerwowania miejsc na stanowiska postojowe na terenie dróg i innych działek komunikacyjnych, co moim zdaniem jest błędem, gdyż wymagania takie stawiane są dla zabudowy jednorodzinnej gdzie parkowanie nie jest z regułą problemem. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				Dla terenów MW, MM, MU nie wprowadzono zapisów określających możliwość budowy na terenie działki tylko jednego budynku, tak jak to proponuje się wprowadzić dla zabudowy jednorodzinnej. Wprowadzenie takiego zapisu może skutecznie ograniczyć niekontrolowane rozlewanie się zabudowy wielorodzinnej na terenie gminy. <i>Uwaga nieuwzględniona. W przypadku zabudowy wielorodzinnej nie ustala się minimalnej wielkości działki, co uniemożliwia wprowadzenie zapisów wskazujących możliwość realizacji na działce 1 budynku.</i>
				Ustalenia § 75 dotyczą tylko dróg i ulic, które oznaczone zostały na rysunku planu symbolem K. W projekcie zmiany tekstu planu nie wprowadzono żadnych parametrów i innych ustaleń dla działek gruntu tworzących prywatne i wewnętrzne ciągi komunikacyjne. Jest to wada projektu planu, która powinna zostać na tym etapie usunięta. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W §5 projektu zmiany planu proponuję ustalić termin wejścia w życie uchwały w terminie nie krótszym niż 90 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego. Taki termin pozwoli zakończyć rozpoczęte już procedury związane z uzyskaniem pozwoleń na budowę na zasadach ustalonych w dotychczasowym planie miejscowym i ograniczyć do minimum ewentualne roszczenia inwestorów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana nie jest zgodna z przyjętym w uchwale intencyjnej założeniem, by zapisami planu zahamować nadmierne zagęszczanie zabudowy na obszarze gminy.</i>

				Proponuję także wprowadzenie zapisów dotyczących praw nabytych, analogicznie jak w § 81 ust. 2 obowiązującego obecnie planu zagospodarowania przestrzennego, które będą dotyczyły sytuacji kiedy nabycie działki nastąpiło przed proponowaną zmianą ustaleń obowiązującego obecnie planu miejscowego, co ograniczy do minimum ewentualne roszczenia właścicieli i inwestorów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana nie jest zgodna z przyjętym w uchwale intencyjnej założeniem, by zapisami planu zahamować nadmierne zagęszczanie zabudowy na obszarze gminy.</i>
4.	23.09.2022r.	K.B.	Dz. Ewid. 165/7 obręb Juszkowo	Nie zgadzam się na usunięcie ustępów 4, 5 w §13. Wnoszę o pozostawienie możliwości realizacji innych funkcji jako uzupełniające. Brak możliwości realizacji innych funkcji w liniach rozgraniczających jako uzupełniające spowoduje brak możliwości realizacji funkcji podstawowych, ich rozwoju, modernizacji Funkcją podstawową musi towarzyszyć możliwość uzupełniania o inne funkcje, aby obiekty mogły prawidłowo funkcjonować na przestrzeni całego swojego istnienia. Pozwoli to na zagospodarowanie działki w całości. Działka o powierzchni 2,41 ha jest zbyt dużą powierzchnią na możliwość realizacji wyłącznie usług. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzone zapisy zgodne są z przyjętą polityką przestrzenną. Obecnie obowiązujące brzmienie par. 13 umożliwia szeroką nadinterpretację, prowadzącą do nieprzestrzegania ustaleń ust. 1 i 3 mówiących o dominacji obiektów i zagospodarowania wynikającego z funkcji podstawowej. Plan powinien być jednoznaczny w zakresie swoich zapisów.</i>
5.	23.09.2022r.	K.B.	Dz. Ewid. 97 obręb Straszyn	Nie zgadzam się na usunięcie ustępów 4, 5 w §13. Wnoszę o pozostawienie możliwości realizacji innych funkcji jako uzupełniające. Brak możliwości realizacji innych funkcji w liniach rozgraniczających jako uzupełniające spowoduje brak możliwości realizacji funkcji podstawowych, ich rozwoju, modernizacji Funkcją podstawową musi towarzyszyć możliwość uzupełniania o inne funkcje, aby obiekty mogły prawidłowo funkcjonować na przestrzeni całego swojego istnienia. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzone zapisy zgodne są z przyjętą polityką przestrzenną. Obecnie obowiązujące brzmienie par. 13 umożliwia szeroką nadinterpretację, prowadzącą do nieprzestrzegania ustaleń ust. 1 i 3 mówiących o dominacji obiektów i zagospodarowania wynikającego z funkcji podstawowej. Plan powinien być jednoznaczny w zakresie swoich zapisów.</i>
6.	15.09.2022r.	J.B.	Cały obszar zmiany planu	Zawiadamiam, że nie zgadzam się na poszerzenie ul. Sokolej leżącej w Jagatowie kosztem mojej działki nr 11/8 leżącej w Jagatowie. Jednocześnie zawiadamiam, że nie zgadzam się na jakiegokolwiek zmiany na moich wszystkich nieruchomościach, to znaczy na działce nr 11/8 leżącej w Jagatowie, 11/9 leżącej w Jagatowie oraz 868 leżącej w Rusocinie. Wnoszę o informowanie

				mnie na piśmie o każdej planowanej zmianie dotyczącej moich nieruchomości. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
7.	23.09.2022r.	P.D.	Cały obszar zmiany planu	Jako mieszkaniec i właściciel działki nr 12/555 obręb Straszyn zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej położonych w obrębie obowiązywania wnoszę o: zmianę §64 ust. 1. poprzez wprowadzenie następującego brzmienia: „ustala się funkcję podstawową – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej dla terenów oznaczonych symbolem MJ.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> usunięcia § 64 ust. 3 lub wprowadzenie następującego brzmienia: „ustala się funkcję uzupełniającą – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej, według ustaleń §13 ust. 4.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> Przywrócenie §13 ust. 4, 5, 6 <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzone zapisy zgodne są z przyjętą polityką przestrzenną. Obecnie obowiązujące brzmienie par. 13 umożliwia szeroką nadinterpretację, prowadzącą do nieprzestrzegania ustaleń ust. 1 i 3 mówiących o dominacji obiektów i zagospodarowania wynikającego z funkcji podstawowej. Plan powinien być jednoznaczny w zakresie swoich zapisów.</i> Ewentualnie wnoszę o pozostawienie §64 według obowiązującego brzmienia. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzone zapisy zgodne są z przyjętą polityką przestrzenną.</i>
8.	23.09.2022r.	HERZINVEST sp. z o.o.	Cały obszar zmiany planu	Wnoszę o: zmianę § 14 ust. 2 tiret 5 poprzez wprowadzenie następującego brzmienia: „dla zespołu do 4 działek zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości pasa drogowego 5,5 m z obowiązkiem wykonania placu manewrowego zgodnie z przepisami odrębnymi, przy wydzieleniu więcej jak trzech działek” <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzone zapisy zgodne są z przyjętą polityką przestrzenną.</i> przywróceniu zapisów §21 ust. 1 pkt 2 w zakresie ilości kondygnacji z pierwszego wyłożenia projektu zmiany mpzp. <i>Uwaga nieuwzględniona. Po I wyłożeniu złożono uwagi do wprowadzonej zmiany i wówczas uwagi uwzględniono jako zasadne powracając do pierwotnego brzmienia przepisu, który uznano za bardziej precyzyjny.</i> zmianę §21 ust. 1 pkt 3 poprzez przywrócenie ilości kondygnacji z pierwszego wyłożenia projektu zmiany mpzp oraz wprowadzenie następującego brzmienia: „ dla projektowanej zabudowy jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej –

				podstawowa wysokość dwie kondygnacje naziemne, z dopuszczeniem podpiwniczenia budynków i maksimum 9,5 m wysokości, z wyjątkiem zabudowy o charakterze rezydencjonalnym na działkach minimum 2500 m², jak i w kompleksowo projektowanych nowych zespołach zabudowy jednorodzinnej, gdzie dopuszcza się trzy kondygnacje naziemne, dopuszczeniem podpiwniczenia budynków i maksimum 12 m wysokości” <i>Uwaga nieuwzględniona. Po I wyłożeniu złożono uwagi do wprowadzonej zmiany i wówczas uwagi uwzględniono jako zasadne powracając do pierwotnego brzmienia przepisu, który uznano za bardziej precyzyjny.</i> dodanie do § 20 ust. 1 pkt 1 następującego zapisu: „w budynkach mieszkalnych dopuszcza się sytuowanie tarasów”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> usunięcie §64 ust. 10 <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzone zapisy zgodne są z przyjętą polityką przestrzenną. Ich wprowadzenie ma na celu doprecyzowanie zasad realizacji zabudowy.</i> zmianę § 64 ust. 11 poprzez wprowadzenie następującego brzmienia: „Maksymalną ilość budynków na działce ustala się w oparciu o wymienione w § 64 ust. 2 wielkości działek z uwzględnieniem ewentualnych koniecznych terenów komunikacji o których mowa w § 14 ust. 1. W zabudowie szeregowej ustala się maksymalną liczbę segmentów – 4”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzone zapisy zgodne są z przyjętą polityką przestrzenną.</i> zmianę § 64 pkt 6 poprzez wprowadzenie następującego brzmienia: „W obrębie terenów zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, na wydzielonej działce dopuszcza się realizację usług z wyłączenie stacji paliw oraz obiektów jak w § 68 ust. 3”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzone zapisy zgodne są z przyjętą polityką przestrzenną.</i>
9.	23.09.2022r.	E.T.	Cały obszar zmiany planu	W § 2 pkt 1 oraz pkt 4 projektu planu – skreśla się § 11 pkt 7 i § 13 ust. 4, 5, 6 z obecnie obowiązującej uchwały. W związku z tym nie będzie w ustaleniach planu definicji funkcji uzupełniającej oraz zasad lokalizowania obiektów funkcji uzupełniającej. Jednocześnie w zapisach rozdziału III nigdzie nie wprowadzono możliwości lokalizowania budynków pomocniczych co oznacza, że na przykład przy zabudowie jednorodzinnej nie będzie możliwe wybudować na tej samej działce wolnostojącego garażu lub budynku gospodarczego. Jest to ograniczenie prawa dysponowania nieruchomością, nabytego przez właściciela na podstawie obowiązującego obecnie planu zagospodarowania przestrzennego. Moim zdaniem jest to ograniczenie nieuzasadnione. Dlatego proponuję ustalić odpowiednią definicję lub uzupełnić zapisy rozdziału III dla poszczególnych terenów o

				możliwość lokalizacji dodatkowych budynków pomocniczych na terenie działki. <i>§11 pkt 7 wskazywał możliwość realizacji w obrębie poszczególnych funkcji zabudowy innej niż wynikająca z podstawowego przeznaczenia; nie dotyczył zaś zabudowy towarzyszącej i pomocniczej (budynki gospodarcze, garaże), która nie jest zabroniona zapisami planu.</i>
				W § 2 pkt 3 projektu planu – zmieniono zapisy 13 ust. 3 wprowadzając możliwość „zagospodarowania terenu o charakterze rekreacyjno- sportowym wynikające z potrzeb mieszkańców...”. Proponuję wykreślić zapis „wynikające z potrzeb mieszkańców..”, gdyż zapis ten może ograniczać krąg wnioskodawców inwestycji. <i>Powyższa zmiana wynika z przyjętej polityki przestrzennej. Przedmiotowy zapis nie odnosi się do podmiotu występującego o pozwolenie tylko do możliwego sposobu zagospodarowania.</i>
				W §2 pkt 6 projektu planu – proponowany zapis dotyczy szerokości działki komunikacyjnej w przypadku kiedy wydziela się maksymalnie 4 działki dla zabudowy jednorodzinnej. Zapis nie ustala żadnych parametrów dla wydzielanych działek komunikacyjnych w przypadku większej ilości (więcej niż 4) wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę, na terenie gdzie na rysunku planu nie oznaczono żadnej drogi opisanej w §75 ust.1 planu miejscowego. Należy także określić minimalne parametry placu manewrowego, o którym mowa w proponowanych zapisach gdyż żadne przepisy odrębne, do których się odsyła w proponowanej wersji uchwały, nie dotyczą dróg prywatnych a obowiązujące przepisy dotyczące dróg pożarowych, nie dotyczą najczęściej spotykanej na terenie gminy zabudowy jednorodzinnej. <i>Zmiana doprecyzowuje poprzednie zapisy. Wprowadzenie zupełnie nowych ustaleń w zakresie parametrów placu manewrowego czy działek komunikacyjnych wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W §2 pkt 8 proj. planu – zamiast sformułowania „...Wójt informuje jaki pozostaje stan władania pasem drogi dojazdowej...” powinno być „...Wójt informuje jaki pozostaje stan władania pasem działki komunikacyjnej”, gdyż zgodnie z § 75 ust. 1 obecnie obowiązującego planu, teren dróg i ulic oznaczony jest symbolem K na rysunku planu. Nie zawsze wydzielane działki komunikacyjne są drogami oznaczonymi na rysunku obowiązującego planu. Najczęściej wydzielane są to prywatne drogi wewnętrzne i dojazdy, które nie są w ogóle zdefiniowane w ustaleniach planu. Nigdzie w planie miejscowym nie ustalono też parametrów dla prywatnych dróg wewnętrznych. Jest to ponowna moja uwaga w tej sprawie gdyż uważam, że jest to poważny brak ustaleń planu miejscowego. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzone zapisy zgodne są z przyjętą polityką przestrzenną.</i>

				W § 2 pkt 13 projektu planu – proponuję uzupełnić zapis o możliwość lokalizowania budynków także w odległości 1,5 m od granicy działki zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. <i>Powyższe nie stanowi uwagi do planu a wniosek. W obowiązującym planie dopuszczona była realizacja zabudowy na granicy. Przedstawiony projekt nie wprowadza żadnych zmian w tym zakresie, ponieważ zmiana ta nie mieściłaby się w przyjętym w uchwale intencyjnej kierunku zmian.</i>
				W § 2 pkt 16 projektu planu – zapis „...dachy dwuspadowe, symetryczne z poddaszem użytkowym...” proponuję zamienić na „dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci, dopuszcza się poddasze użytkowe”. Dotychczasowy zapis sugeruje obowiązek wykonania poddasza użytkowego a z dalszej części zapisu planu wynika „możliwość stosowania ścianki kolankowej” to znaczy, że poddasze nie jest obowiązkowe w każdym przypadku. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W § 2 pkt 29 projektu planu – w ustaleniach dotyczących wielkości działki w strefie przyległej do Osiedla Cztery Pory Roku użyto określenia „minimum 200m² na każdy segment”. Moim zdaniem powinno być „na każdy budynek”. W przepisach prawa budowlanego oraz w przepisach związanych nie ma nigdzie pojęcia „segment”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W § 2 pkt. 31 projektu planu – dla § 64 ust. 5 wprowadzono nowy zapis: „Ustala się obowiązek wydzielenia minimum 1 miejsca postojowego na cztery lokale mieszkalne w obrębie dróg...”. Miejsce nie jest wydzielona działką ewidencyjną, dlatego proponuję zmienić zapis: „Wydzielając działkę komunikacyjną dla obsługi zabudowy jednorodzinnej należy wykazać rezerwę terenu dla ogólnodostępnych miejsc postojowych przyjmując wskaźnik minimum 1 miejsce na 4 lokale mieszkalne, dla zabudowy jak w ust. 1, niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie obsługiwanych działek budowlanych.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W §2 pkt 33 projektu planu – zapis proponuję uzupełnić w następujący sposób: „garaż można przyjmować się jako miejsce postojowe niezależnie od ilości stanowisk w garażu.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W §2 pkt 35 proj. planu – proponowany zapis jest niejednoznaczny. Nie wiadomo co oznacza zapis: „W zabudowie szeregowej maksymalna liczba segmentów - 8”. Użyto określenia „segmentów”

				zamiast „budynków”. Czy maksymalna liczba 8 określa ilość budynków na działce czy w jednym zespole? Proponuje się następujący zapis: „W zabudowie szeregowej realizowanej w ramach jednego pozwolenia na budowę maksymalna liczba budynków w jednym zespole nie może przekraczać 8 budynków na jednej działce przy zachowaniu ustaleń §64 ust. 2”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzony zapis zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.</i> W § 2 pkt 41 projektu planu – zapis „...obowiązuje wydzielenie minimum 1,5 miejsca postojowego...” powinien brzmieć: „obowiązuje wskaźnik minimum 1,5 miejsca postojowego zewnętrznego lub w otwartej hali garażowej na każde mieszkanie.” Miejsce postojowe nie jest wydzielaną działką budowlaną. Ponadto uważam, że w przypadku projektowania zamykanych garaży indywidualnych, wskaźnik powinien być zwiększony i wynosić 2 na każdy lokal mieszkalny gdyż podjeżdżając pod budynek mieszkalny wielorodzinny z reguły nikt nie wjeżdża do garażu. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W § 2 pkt 44 projektu planu – zapis zawiera wskaźnik intensywności zabudowy netto 1,2. Powinno być zapisane, że jest to wskaźnik maksymalny, gdyż obecny zapis nie daje żadnej tolerancji i jest sztywnym ustaleniem. Ilość miejsc postojowych moim zdaniem należy przyjąć tak jak opisano w pkt 13 (§ 66 ust. 6). <i>Uwaga częściowo uwzględniona – w zakresie ilości miejsc postojowych. Zapisy dot. wskaźnika intensywności zabudowy pozostają bez zmian.</i> W wyłożonym projekcie zmiany tekstu zmiany planu nie wprowadzono żadnej zmiany w § 20 pkt 1 dotyczącej kształtu dachów do było wielokrotnie obiecywane. Moim zdaniem § 20 pkt 1 powinien otrzymać następującą treść: „budynki mieszkalne z uwzględnieniem pkt 3– dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci z możliwością stosowania ścianki kolankowej. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Spadki dachów wysokich 40 z tolerancją 10 lub półpłaskie o spadkach 12 - 22. Powyższe ustalenia nie dotyczą elementów drugorzędnych takich jak np. facjaty, lukarny, tarasy nad pomieszczeniami, przybudówki (np. garaże, werandy) i inne elementy budynku, gdzie dopuszcza się dachy wg rozwiązań indywidualnych. Na terenach ochrony konserwatorskiej główne połacie dachów o nachyleniu 45 z możliwością stosowania facjat i lukarn. Pokrycie dachów w kolorze odcieni czerwieni, brązów i grafitu z zachowaniem jednoci kolorów wzdłuż ciągów ulicznych”. Takie zapisy zgodne są z zapisami pkt 6.8. obowiązującego studium uwarunkowań. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
--	--	--	--	---

				W § 20 pkt 5 obowiązującego planu należy określić „równoległe do drogi” zastąpić określeniem „równoległe do osi drogi lub osi innej działki komunikacyjnej, z której następuje wjazd na działkę, na której projektowany jest budynek”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				Zapisy § 21 obowiązującego planu miejscowego nakazują budowę wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dwóch nadziemnych kondygnacjach użytkowych z dopuszczeniem podpiwniczenia. Wykluczają natomiast możliwość budynków parterowych bez poddasza użytkowego. Obecny zapis brzmi „podstawowa wysokość jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe”. Zapis ten powinien zostać zmieniony na taki gdzie np. podstawowa wysokość to jedna kondygnacja z dopuszczeniem poddasza użytkowego. Jednocześnie uważam, że należy zmienić maksymalną wysokość budynków, która obecnie wynosi 9,5 m. Na przykład dla budynku o szerokości powyżej 10m ze ścianką kolankową do 1,2 m (projekt planu dopuszcza 1,6), co umożliwi dobre i funkcjonalne wykorzystanie powierzchni poddasza oraz przy poziomie posadzki parteru ok. 60cm ponad teren okazuje się niemożliwe uzyskanie wysokości budynku, która nie przekracza 9,5m, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachu 45. Proponuje ustalić jednakową maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej 12 m jak dla zabudowy rezydencjonalnej. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W § 51 obowiązującego obecnie planu miejscowego zawarte są ustalenia dla funkcji terenu ZI – zieleni izolacyjna. Nigdzie w ustaleniach szczegółowych nie określono minimalnej szerokości terenu dla tej funkcji, jednocześnie w § 17 ust. 4 obowiązującej obecnie uchwały ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy pasów zieleni izolacyjnej jako 5 m. Zgodnie z § 51 ust. 9 tereny zieleni izolacyjnej nie wymagają ewidencyjnego wydzielienia i oznaczone są na rysunku planu przerywaną linią. Skala rysunku planu powoduje dowolną interpretację i sytuacje konfliktowe na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Proponuję wprowadzić zapis określający minimalną szerokość pasa zieleni izolacyjnej np. „nie mniej niż 4,0 m.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				Na terenach MR, MJ, MJE, MM i MU należy dopuścić lokalizację budynków pomocniczych (garaż, budynek gospodarczy), jednak nie więcej jak jeden taki budynek na terenie działki. Obecna propozycja zmiany ustaleń planu wyklucza możliwość lokalizowania na terenie działki takich budynków co jest ograniczeniem niczym nie uzasadnionym. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej</i>

			<i>kierunki zmian. Poza tym zarówno zapisy obowiązującego planu jaki i jego zmiana nie wykluczają możliwości lokalizowania na terenie działek</i>
			Dla terenów oznaczonych jako MR, MJE, MW, MM i MU nie wprowadzono żadnych ustaleń dotyczących miejsc postojowych n terenie działki dla zabudowy jednorodzinnej. Jest to błędem w stosunku do innych terenów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
			Dla terenów MW, MM, MU nie wprowadzono żadnych wymagań dotyczących rezerwowania miejsc na stanowiska postojowe na terenie dróg i innych działek komunikacyjnych, co moim zdaniem jest błędem, gdyż wymagania takie stawiane są dla zabudowy jednorodzinnej gdzie parkowanie nie jest z regułą problemem. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
			Dla terenów MW, MM, MU nie wprowadzono zapisów określających możliwość budowy na terenie działki tylko jednego budynku, tak jak to proponuje się wprowadzić dla zabudowy jednorodzinnej. Wprowadzenie takiego zapisu może skutecznie ograniczyć niekontrolowane rozlewanie się zabudowy wielorodzinnej na terenie gminy. <i>Uwaga nieuwzględniona. W przypadku zabudowy wielorodzinnej nie ustala się minimalnej wielkości działki, co uniemożliwia wprowadzenie zapisów wskazujących możliwość realizacji na działce 1 budynku.</i>
			Ustalenia § 75 dotyczą tylko dróg i ulic, które oznaczone zostały na rysunku planu symbolem K. W projekcie zmiany tekstu planu nie wprowadzono żadnych parametrów i innych ustaleń dla działek gruntu tworzących prywatne i wewnętrzne ciągi komunikacyjne. Jest to wada projektu planu, która powinna zostać na tym etapie usunięta. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
			W §5 projektu zmiany planu proponuję ustalić termin wejścia w życie uchwały w terminie nie krótszym niż 90 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego. Taki termin pozwoli zakończyć rozpoczęte już procedury związane z uzyskaniem pozwoleń na budowę na zasadach ustalonych w dotychczasowym planie miejscowym i ograniczyć do minimum ewentualne roszczenia inwestorów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana nie jest zgodna z przyjętym w uchwale intencyjnej założeniem, by zapisami planu zahamować nadmierne zagęszczanie zabudowy na obszarze</i>

				<i>gminy.</i> Proponuję także wprowadzenie zapisów dotyczących praw nabytych, analogicznie jak w § 81 ust. 2 obowiązującego obecnie planu zagospodarowania przestrzennego, które będą dotyczyły sytuacji kiedy nabycie działki nastąpiło przed proponowaną zmianą ustaleń obowiązującego obecnie planu miejscowego, co ograniczy do minimum ewentualne roszczenia właścicieli i inwestorów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana nie jest zgodna z przyjętym w uchwale intencyjnej założeniem, by zapisami planu zahamować nadmierne zagęszczanie zabudowy na obszarze gminy.</i>
10	23.09.2022r.	INPRO S.A.	Cały obszar zmiany planu	Brak w wyłożonym projekcie planu treści jego uzasadnienia jako elementu ustawowo wymaganego. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt „wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu”.</i> w § 11 dodaje się pkt 11, co w połączeniu z niezmienianą treścią §21 ust. 1 pkt 4 w istocie znacznie ogranicza rozwiązania architektoniczne polegające na realizacji zabudowy poza główną bryłą budynku w rozumieniu zapisu planu. Wniosek: Prosimy o dodanie zapisu: „nie dotyczy MU”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zasady kształtowania architektury powinny być jednolite w ramach jednego rodzaju zabudowy.</i> Brak dokonania zmiany zapisu §21 ust. 1 pkt 4, czyli powrót do oryginalnych zapisów obecnie obowiązującego planu i brak proponowanej podczas I wyłożenia zmiany. <i>Uwaga nieuwzględniona. Po I wyłożeniu złożono uwagi do wprowadzonej zmiany i wówczas uwagi uwzględniono jako zasadne powracając do pierwotnego brzmienia przepisu, który uznano za bardziej precyzyjny.</i> Uwaga do projektowanego ustalenia §64 ust. 6. Wnioskujemy o zwiększenie dopuszczalnej powierzchni sprzedaży do 500 m2. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzony zapis zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.</i> Uwaga do projektowanego ustalenia §66 ust. 6. Wnioskujemy o zachowanie obowiązku wydzielenia minimum jednego miejsca postojowego lub garażowego na każde mieszkanie, jak w obowiązującym planie lub też przy zachowaniu obecnego zapisu planu w tym zakresie dodanie parametru dotyczącego obowiązku zapewnienia ogólnodostępnych miejsc postojowych w ilości 10-15%. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzony zapis zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.</i>

				Uwaga do projektowanego ustalenia §67 ust. 4. Wnoskujemy o zachowanie obowiązku wydzielenia minimum 1,2 miejsca postojowego lub garażowego na każde mieszkanie, jak w obowiązującym planie. Jednocześnie wnosimy o podniesienie intensywności zabudowy z 1,2 do 1,5 co pozwoli na realizację 4 kondygnacji nadziemnych i hali garażowej w kondygnacji podziemnej (piwnicy). <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzony zapis zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.</i> Uwaga do projektowanego ustalenia §68 ust. 9. Wnosimy o utrzymanie w mocy obecnego brzmienia zapisu §68 ust. <i>Wprowadzona zmiana stanowi doprecyzowanie zapisów, które do tej pory były interpretowane niejednoznacznie. Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu.</i>
11	23.09.2022r.	P.K.	Cały obszar zmiany planu	Proszę o określenie w uchwale minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do poszczególnych kart terenów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Konstrukcja planu nie zakłada kart terenu. Uwaga wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> Proszę o wprowadzenie do uchwały następującego zapisu: „w par. 23 ust. 8 usuwa się pkt 3” <i>Uwaga nieuwzględniona. Uwaga wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> Proszę o nadanie par. 2 pkt 16 uchwały następującego brzmienia: Par. 29 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „budynki mieszkalne z uwzględnieniem pkt 3 – dachy dwuspadowe, symetryczne z poddaszem użytkowym, o spadkach 45 lub półpłaskie o spadkach 12-22, z możliwością stosowania ścianki kolankowej o wysokości maksymalnie 160 cm, pokrycie dachówką lub materiałami dachówko-podobnymi w kolorze odcieni czerwieni brązów i grafitu, z zachowaniem jednoci typów i kolorów wzdłuż ciągów ulicznych. Jako ściankę kolankową uznaje się przedłużenie zewnętrznych ścian nośnych ponad poziom stropu nad ostatnią kondygnacją.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Konstrukcja planu nie zakłada kart terenu. Uwaga wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
12	23.09.2022r.	J.M.	Dz. Nr ewid. 316/154, 316/28 Rotmanka obręb ewid. 0016 Straszyn	Podtrzymuje w całości stanowisko, a także uwagi do projektu zmiany mpzp zawarte w piśmie z dnia 5 maja 2022 roku. Uwagi obniżenia warunków inwestycyjnych dla działek 316/154 oraz 316/28, a w konsekwencji pogorszenia sposobu dotychczasowego korzystania z tych nieruchomości, a co za tym idzie obniżenia wartości tych nieruchomości. Nie zgadzam się na żadne zmiany, które bezpodstawnie, pod nieprawdziwym tytułem rzekomej „poprawy czytelności i jednoznaczności” pozbawiają mnie konstytucyjnych praw nabytych w postaci przyznanego mi starym planem sposobu korzystania z mojej własności, a w konsekwencji zmian, które pogarszają przyznane mi starym planem warunki zabudowy. <i>Uwagi nieuwzględnione ze względu na istotę zmiany</i>

				<i>obowiązującego planu miejscowego. Uwzględnienie uwag umożliwiłoby nadmierne, niekontrolowane zagęszczenie zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i> <i>Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu.</i> Brak spełnienia wymogów formalnych procedury planistycznej przez nie sporządzenie i nie wyłożenie przewidzianej art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany do obowiązującego mpzp zawierającej między innymi szacunkowe prognozy odszkodowań jakie Gmina będzie zobowiązana wypłacić wskutek pogorszenia sposobu korzystania z nieruchomości przez ograniczenie warunków zabudowy właścicielom, a w konsekwencji również wartości nieruchomości na terenach objętych procedowaną zmianą. <i>Uwaga nieuwzględniona. Prognoza skutków finansowych jest dokumentem formalno-prawnym. Nie stanowi ustaleń planu, które są przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.</i> Wnoszę o: Doręczenie mi w formie pisemnej kopii prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, Udzielenie pisemnego wyjaśnienia w zakresie czy organy Gminy przed wyłożeniem projektu przedmiotowej uchwały zamówiły opinię prawną w zakresie uzyskania odpowiedzi prawnej na pytanie, czy proponowane i wyłożone obecnie zmiany mpzp mogą rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą gminy z art. 36 ust. 1 lub ust. 3, a jeśli tak, to zwracam się o doręczenie mi również kopii tej opinii prawnej, Udzielenie mi pisemnych wyjaśnień czy Gmina przewidziała środki na odszkodowania dla właścicieli nieruchomości dotkniętych procedowaną zmianą mpzp, a w szczególności czy Gmina przewidziała w budżecie środki na wypłatę odszkodowań dla mnie jako właściciela działek 316/154 oraz 316/28, a także w jakiej wysokości łącznie Gmina przewidziała w prognozie środki na odszkodowania dla wszystkich właścicieli nieruchomości dotkniętych wyłożoną zmianą mpzp, a także w jakiej wysokości takie odszkodowania zostały przewidziane dla mnie. <i>Powyższe stanowi wnioski, nie uwagi do projektu planu.</i> Uwagi merytoryczne i formalne: 1.§ 64 ust. 5 – nie zgadzam się na zmianę, 2.§ 64 ust. 6 – nie zgadzam się na zmianę, 3.§ 64 ust. 9 – nie zgadzam się na zmianę 4.§ 64 ust. 10 – nie zgadzam się na zmianę, 5.§ 64 ust. 11 – nie zgadzam się na zmianę, 6.Zarzucam błędny sposób redakcji procedowanej
--	--	--	--	---

				zmiany. W przypadku rozpatrywania uwag zgłoszonych żądam aby organ szczegółowo odniósł się również do każdego z punktów zawartych w treści. <i>Uwagi nieuwzględnione ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Wprowadzone zmiany w zakresie wymienionych paragrafów mają na celu zahamowanie nadmiernego, niekontrolowanego zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe, co zgodne jest z kierunkiem przyjętym w uchwale intencyjnej oraz z przyjętą polityką przestrzenną.</i> <i>Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdeaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu.</i>
13	28.09.2022r.	E.M. J.M. Komers International Sp.z o.o.	Cały obszar zmiany planu	Zaprezentowany ponownie projekt uchwały jest niezgodny ze studium gminy. <i>Uwaga nieuwzględniona. Art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy wskazuje, iż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, a nie jak strona wskazała – że musi być ze studium zgodny. W piśmie nie wskazano, które zapisy planu naruszają ustalenia studium.</i> Usunięcie §13 ust. 4 w sposób istotny ograniczy dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, w szczególności położonych w obszarze oznaczonym symbolem ZR. Wnoszę o pozostawienie tej jednostki w planie. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzone zapisy zgodne są z przyjętą polityką przestrzenną. Obecnie obowiązujące brzmienie par. 13 umożliwia szeroką nadinterpretację, prowadzącą do nieprzestrzegania ustaleń ust. 1 i 3 mówiących o dominacji obiektów i zagospodarowania wynikającego z funkcji podstawowej. Plan powinien być jednoznaczny w zakresie swoich zapisów.</i> A. zgodnie ze studium obszar, w obrębie którego zlokalizowane są obecnie działki nr 29/1 oraz 32 przeznaczony powinien być w całości pod funkcje zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej. Zgodnie z obecnie obowiązującym planem, obszar ten przeznaczony jest wyłącznie pod funkcje rolnicze oraz w bardzo ograniczonym zakresie – pod zabudowę produkcyjną, składową, baz budowlanych i transportowych. Przedmiotowy teren powinien zostać przeznaczony w planie pod funkcje wynikające ze studium. Zgodnie ze studium obszar, w obrębie którego zlokalizowana jest działka nr 23/4 przeznaczony jest również w znacznej części pod funkcję zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej. Stosownie zaś do mpzp powyższy obszar w zasadzie wyłącznie przeznaczony jest pod funkcje TEF – lokalizację farmy energetycznej. Ze względu na ograniczenia wynikające z zapisów mpzp (odległość zastrzeżona wynosi 500 m), brak jest możliwości realizowania tej funkcji w praktyce. Stąd teren

				powinien zostać przeznaczony pod przewidzianą w studium funkcje usługowe, produkcyjne i składowe. Cały teren obejmujący działki oznaczone numerami: MU/37, 14/38, 14/39, 14/40, 14/41, 14/42, 14/43, 14/44, 14/46, 14/47, 14/48, 14/49, 14/50, 14/51, 14/52, 14/60 przeznaczony jest w mpzp symbolem R – tereny rolne, podczas gdy w studium teren ten w całości przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową. Pomijanie określonych w studium celów rozwoju gminy, w tym określonego w studium przeznaczenia, przy okazji zmiany mpzp, biorąc pod uwagę skokowe zwiększenie głodu mieszkaniowego, czasochłonność i długotrwałość procedur związanych ze zmianą mpzp jest niedopuszczalne. <i>Uwaga nieuwzględniona. Art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, a nie że ma być z nim zgodny. Z żadnego przepisu prawa nie wynika obowiązek ustalenia w planie miejscowym funkcji wskazanych w studium w granicach tam ustalonych. Ponadto zmiana przeznaczenia terenów nie była przedmiotem procedowanego planu.</i> Wnoszę o dokonanie stosownych zmian w projekcie zmiany mpzp uwzględniających opisane wyżej możliwości oraz potrzeby przeznaczenia wymienionych w piśmie terenów, w sposób określony w studium, ale również uwzględniający określone w studium cele rozwoju, w szczególności obejmujące: określenie nowych terenów dla rozwoju funkcji mieszkalnych, usługowych, składowych i produkcyjnych z uwzględnieniem racjonalnego ograniczania produkcji rolnej. <i>Uwaga nieuwzględniona. Art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, a nie że ma być z nim zgodny. Z żadnego przepisu prawa nie wynika obowiązek ustalenia w planie miejscowym funkcji wskazanych w studium w granicach tam ustalonych. Ponadto zmiana przeznaczenia terenów nie była przedmiotem procedowanego planu.</i>
14	27.09.2022r.	MEDIA 4U Sp.z o.o.	Dz. nr ewid. 41/11 Straszyn	Działka o numerze 41/11 położona w Straszynie przy ul. Młyńskiej, jest w obszarze oznaczonym w planie symbolem TBN – tereny turystyczne z bazą noclegową. Spółka wnosi o zmianę parametrów tego terenu, a także zmianę funkcji z terenów turystycznych na mieszkaniowe. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenów nie była przedmiotem procedowanego planu.</i> Zaprezentowany ponownie projekt uchwały jest niezgodny ze studium gminy. <i>Uwaga nieuwzględniona. Art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy wskazuje, iż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, a nie jak strona wskazała – że musi być ze studium zgodny. W piśmie nie wskazano, które zapisy planu naruszają ustalenia studium.</i>

			Usunięcie §13 ust. 4 w sposób istotny ograniczy dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, w szczególności położonych w obszarze oznaczonym symbolem ZR. Wnoszę o pozostawienie tej jednostki w planie. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzone zapisy zgodne są z przyjętą polityką przestrzenną. Obecnie obowiązujące brzmienie par. 13 umożliwia szeroką nadinterpretację, prowadzącą do nieprzestrzegania ustaleń ust. 1 i 3 mówiących o dominacji obiektów i zagospodarowania wynikającego z funkcji podstawowej. Plan powinien być jednoznaczny w zakresie swoich zapisów.</i> A. zgodnie ze studium obszar, w obrębie którego zlokalizowane są obecnie działki nr 29/1 oraz 32 przeznaczony powinien być w całości pod funkcje zabudowy usługowej, produkcyjnej i składowej. Zgodnie z obecnie obowiązującym planem, obszar ten przeznaczony jest wyłącznie pod funkcje rolnicze oraz w bardzo ograniczonym zakresie – pod zabudowę produkcyjną, składową, baz budowlanych i transportowych. Przedmiotowy teren powinien zostać przeznaczony w planie pod funkcje wynikające ze studium. Nieruchomość oznaczona numerem ewidencyjnym 14/34 przeznaczona jest zgodnie z obowiązującym mpzp w niewielkim jedynie obszarze pod zabudowę o charakterze usługowym (PSB), podczas gdy w studium istnieje możliwość przeznaczenia znacznie większej jej powierzchni pod zabudowę usługową, produkcyjną i składową. W związku z planowaną zmianą mpzp należało uwzględnić zapisy studium w powyższym zakresie i dostosować zapisy planu do możliwości przewidzianych w studium, o co wnoszę. <i>Uwaga nieuwzględniona. Art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, a nie że ma być z nim zgodny. Z żadnego przepisu prawa nie wynika obowiązek ustalenia w planie miejscowym funkcji wskazanych w studium w granicach tam ustalonych. Ponadto zmiana przeznaczenia terenów nie była przedmiotem procedowanego planu.</i> Wnoszę o dokonanie stosownych zmian w projekcie zmiany mpzp uwzględniających opisane wyżej możliwości oraz potrzeby przeznaczenia wymienionych w piśmie terenów, w sposób określony w studium, ale również uwzględniający określone w studium cele rozwoju, w szczególności obejmujące: określenie nowych terenów dla rozwoju funkcji mieszkalnych, usługowych, składowych i produkcyjnych z uwzględnieniem racjonalnego ograniczania produkcji rolnej. <i>Uwaga nieuwzględniona. Art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, a nie że ma być z nim zgodny. Z żadnego przepisu prawa nie wynika obowiązek ustalenia w planie miejscowym funkcji wskazanych w studium w granicach tam ustalonych. Ponadto zmiana przeznaczenia terenów nie była przedmiotem</i>
--	--	--	--

				<i>procedowanego planu.</i>
15	27.09.2022r.	R.N.	Dz. nr ewid. 12/238 (teren ZR) Straszyn	Działka o numerze 41/11 położona w Straszynie przy ul. Młyńskiej, jest w obszarze oznaczonym w planie symbolem TBN – tereny turystyczne z bazą noclegową. Spółka wnosi o zmianę parametrów tego terenu, a także zmianę funkcji z terenów turystycznych na mieszkaniowe. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenów nie była przedmiotem procedowanego planu.</i> Zaprezentowany ponownie projekt uchwały jest niezgodny ze studium gminy. <i>Uwaga nieuwzględniona. Art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy wskazuje, iż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, a nie jak strona wskazała – że musi być ze studium zgodny. W piśmie nie wskazano, które zapisy planu naruszają ustalenia studium.</i> Usunięcie §13 ust. 4 w sposób istotny ograniczy dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, w szczególności położonych w obszarze oznaczonym symbolem ZR. Wnoszę o pozostawienie tej jednostki w planie. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzone zapisy zgodne są z przyjętą polityką przestrzenną. Obecnie obowiązujące brzmienie par. 13 umożliwia szeroką nadinterpretację, prowadzącą do nieprzestrzegania ustaleń ust. 1 i 3 mówiących o dominacji obiektów i zagospodarowania wynikającego z funkcji podstawowej. Plan powinien być jednoznaczny w zakresie swoich zapisów.</i> Zgodnie z obecnie obowiązującym planem, działka nr 12/238 – obszar ten przeznaczony jest pod funkcje określone planem, który zostaje bardzo mocno ograniczony poprzez proponowane zmiany. Funkcja rekreacyjna w ograniczonym planie pozbawia właściciela właściwie możliwości jakiegokolwiek wykorzystania tej działki. W związku z planowaną zmianą mpzp należało uwzględnić zapisy studium w powyższym zakresie i dostosować zapisy planu do możliwości przewidzianych w studium. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenów nie była przedmiotem procedowanego planu.</i> Wnoszę o dokonanie stosownych zmian w projekcie zmiany mpzp uwzględniających opisane wyżej możliwości oraz potrzeby przeznaczenia wymienionych w piśmie terenów, w sposób określony w studium, ale również uwzględniający określone w studium cele rozwoju, w szczególności obejmujące: określenie nowych terenów dla rozwoju funkcji mieszkalnych, usługowych, składowych i produkcyjnych z uwzględnieniem racjonalnego ograniczania produkcji rolnej. <i>Uwaga nieuwzględniona. Art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, a nie że ma być z nim zgodny. Z</i>

				<i>żadnego przepisu prawa nie wynika obowiązek ustalenia w planie miejscowym funkcji wskazanych w studium w granicach tam ustalonych. Ponadto zmiana przeznaczenia terenów nie była przedmiotem procedowanego planu.</i>
16	23.09.2022r.	G.P i J.P.	Dz. nr ewid. 398/6 obręb 0015 Łęgowo Oznaczenie w projekcie planu – MJ zabudowa jednorodzinna	Propozycja zmian: dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych wielorodzinnych do 4 lokali dostępnych z jednej klatki schodowej przy terenach położonych przy ul. lokalnej – KL od której plan ustala dojazd. <i>Uwaga nieuwzględniona. Propozycja nie jest zgodna z polityką przestrzenną gminy.</i> Dopuszczenie dachów niesymetrycznych w przypadku, gdy w sąsiedztwie występują budynki z dachami stromymi, dwuspadowymi, niesymetrycznymi, dostępnymi z tej samej ulicy lokalnej. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> Usytuowanie kalenicy równolegle lub prostopadle do ulicy. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
17	23.09.2022r.	M.R. W.Ch.	Cały obszar zmiany planu	Wnoszę o zmianę zawartych w zmianie mpzp zapisów w § 2 pkt 47 „§ 68 ust. 9 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się część mieszkalną w formie zabudowy wielorodzinnej, jeżeli dotyczy to terenów sąsiadujących z zabudową wielorodziną, mieszaną, usługową oraz z ulicą zbiorczą, od której plan ustala dojazd ulicą dojazdową – KD lub są położone w sąsiedztwie ulicy lokalnej – KL – z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem MU położonych na działkach w obrębie geodezyjnym Rotmanka”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Ustalone zasady powinny być jednolite w ramach jednego rodzaju zabudowy. Konstrukcja planu (brak kart terenu) uniemożliwia ustalenie zasad zagospodarowania w ramach jednej funkcji dla poszczególnych obrębów.</i>
18	20.09.2022r.	K.S. JUNECO Sp. zo.o.	Dz. nr ewid. 201/2, 201/68, 201/67 obręb Borkowo	Wnoszę uwagi: zmiana funkcji terenu – obecnie działki leżą na terenie LZ – zalesienia stref źródłiskowych – wnoszę o zmianę na teren U – zabudowę usługową z dopuszczoną funkcją edukacyjną/oświatową. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenów nie była przedmiotem procedowanego planu.</i> zmiana § 69 pkt 4 (miejsca postojowe dla zabudowy usługowej U). Wnoszę o dodanie szczegółowego zapisu nt. minimalnej ilości miejsc parkingowych dla usług oświaty, tj. „Dla usług oświaty minimalna ilość miejsc parkingowych powinna wynosić 1 miejsce na 3 zatrudnionych, bez wymogu miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej. Miejsca parkingowe mogą być zapewnione na sąsiednich działkach.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>

				określenie zasad zagospodarowania dla terenu U dla działek 201/2, 201/68, <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenów i ustalania zasad zagospodarowania dla poszczególnych nieruchomości nie była przedmiotem procedowanego planu.</i>
19	23.09.2022r.	Jacek Szymichowski Przedsiębiorstwo Budowlane Szymichowski sp. z o.o.	109/17, 109/3 obręb Straszyn	I Uwagi dotyczą obniżenia warunków inwestycyjnych dla działek 109/17 oraz 109/3, a co za tym idzie znaczącego obniżenia wartości tych nieruchomości. Nie zgadzam się na żadne zmiany, które bezpodstawnie pod nieprawdziwym tytułem rzekomej „poprawy czytelności i jednoznaczności” pozbawiają mnie konstytucyjnych praw nabytych w postaci przyznanego mi starym planem sposobu korzystania z mojej własności, a w konsekwencji zmian, które pogarszają przyznane mi starym planem warunki zabudowy. <i>Uwagi nieuwzględnione ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Wprowadzone zmiany w zakresie wymienionych paragrafów mają na celu zahamowanie nadmiernego, niekontrolowanego zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe, co zgodne jest z kierunkiem przyjętym w uchwale intencyjnej oraz z przyjętą polityką przestrzenną.</i> <i>Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu.</i> II Brak spełnienia wymogów formalnych przez nie sporządzenie i nie wyłożenie prognozy skutków finansowych. Jeżeli prognoza została jednak sporządzona, a jedynie nie została przywołana ani w treści obwieszczenia ani w treści ponownego o ponownym wyłożeniu... Ponadto kategorycznie wskazuję, iż na ostatnie uwagi do planu nie dostałem poniżej wnioskowanych dokumentów i informacji w takim razie po raz kolejny kategorycznie wnoszę o: - Doręczenie mi w formie pisemnej kopii prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, - Udzielenie pisemnego wyjaśnienia w zakresie czy: organy Gminy przed wyłożeniem projektu przedmiotowej uchwały zamówiły opinię prawną w zakresie uzyskania odpowiedzi prawnej na pytanie, czy proponowane i wyłożone obecnie zmiany mpzp mogą rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą gminy, a jeśli tak zwracam się o doręczenie mi również kopii tej opinii prawnej - Udzielenie mi pisemnych wyjaśnień czy Gmina przewidziała środki na odszkodowania dla właścicieli nieruchomości dotkniętych procedowaną zmianą mpzp, a w szczególności czy Gmina przewidziała w budżecie środki na wypłatę odszkodowania dla mojej spółki jako obecnego właściciela działek 109/17 i 109/3, a także w jakiej wysokości łącznie Gmina przewidziała w prognozie

				środki na odszkodowania dla wszystkich właścicieli nieruchomości dotkniętych wyłożoną zmianą mpzp, a w jakiej takie odszkodowania zostały przewidziane dla reprezentowanej przeze mnie spółki jako właściciela działek 109/17 i 109/3. <i>Uwaga nieuwzględniona. Prognoza skutków finansowych jest dokumentem formalno-prawnym. Nie stanowi ustaleń planu, które są przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.</i>
				III Uwagi merytoryczne i formalne: § 20 ust. 2 – nie zgadzam się na zmianę, § 64 ust. 4 – nie zgadzam się na zmianę. <i>Uwagi nieuwzględnione ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Wprowadzone zmiany w zakresie wymienionych paragrafów mają na celu zahamowanie nadmiernego, niekontrolowanego zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe, co zgodne jest z kierunkiem przyjętym w uchwale intencyjnej oraz z przyjętą polityką przestrzenną.</i> <i>Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu.</i>
20	23.09.2022r.	TIBI Development sp.z o.o.	Cały obszar zmiany planu	W § 2 pkt 1 oraz pkt 4 projektu planu – skreśla się § 11 pkt 7 i § 13 ust. 4, 5, 6 z obecnie obowiązującej uchwały. Proponuje ustalić odpowiednią definicję lub uzupełnić zapisy rozdziału III dla poszczególnych terenów o możliwość lokalizacji dodatkowych budynków pomocniczych na terenie działki. <i>§11 pkt 7 wskazywał możliwość realizacji w obrębie poszczególnych funkcji zabudowy innej niż wynikająca z podstawowego przeznaczenia; nie dotyczył zaś zabudowy towarzyszącej i pomocniczej (budynki gospodarcze, garaże), która nie jest zabroniona zapisami planu.</i> W § 2 pkt 3 projektu planu – zmieniono zapisy § 13 ust. 3 wprowadzając możliwość „zagospodarowania terenu o charakterze rekreacyjno-sportowym wynikające z potrzeb mieszkańców...”. Proponuję wykreślić zapis „wynikające z potrzeb mieszkańców”, gdyż zapis ten może ograniczyć krąg wnioskodawców inwestycji. <i>Powyższa zmiana wynika z przyjętej polityki przestrzennej. Przedmiotowy zapis nie odnosi się do podmiotu występującego o pozwolenie tylko do możliwego sposobu zagospodarowania.</i> W § 2 pkt 6 projektu planu – proponowany zapis dotyczy szerokości działki komunikacyjnej w przypadku kiedy wydziela się maksymalnie 4 działki dla zabudowy jednorodzinnej. Zapis nie ustala żadnych parametrów dla wydzielanych działek komunikacyjnych w przypadku większej ilości (więcej niż 4) wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę, na terenie gdzie na rysunku planu nie oznaczono żadnej drogi opisanej w §75 ust. 1 planu miejscowego. Należy także określić minimalne parametry placu

				manewrowego, o którym mowa w proponowanych zapisach gdyż żadne przepisy odrębne, do których się odsyła w proponowanej wersji uchwały, nie dotyczą najczęściej spotykanej za terenie gminy zabudowy jednorodzinnej . <i>Zmiana doprecyzowuje poprzednie zapisy. Wprowadzenie zupełnie nowych ustaleń w zakresie parametrów placu manewrowego czy działek komunikacyjnych wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W § 2 pkt 8 projektu planu – zamiast sformułowania „...Wójt informuj jaki pozostaje stan władania pasem drogi dojazdowej...” powinno być „...Wójt informuje jaki pozostaje stan władania pasem działki komunikacyjnej”, gdyż zgodnie z § 75 ust. 1 obecnie obowiązującego planu, teren dróg i ulic oznaczony jest symbolem K na rysunku planu. Nie zawsze wydzielane działki komunikacyjne są drogami oznaczonymi na rysunku obowiązującego planu. Najczęściej wydzielane są drogami oznaczonymi na rysunku obowiązującego planu. Najczęściej wydzielane są to prywatne drogi wewnętrzne i dojazdy, które nie są w ogóle zdefiniowane w ustaleniach planu. Nigdzie w planie nie ustalono też parametrów dla prywatnych dróg wewnętrznych. Jest to ponowna moja uwaga w tej sprawie gdyż uważam, że jest to poważny brak ustaleń planu miejscowego. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W § 2 pkt 13 projektu planu - proponuje uzupełnić zapis o możliwość lokalizowani budynków także w odległości 1,5m od granicy działki, zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. <i>Powyższe nie stanowi uwagi do planu a wniosek. W obowiązującym planie dopuszczona była realizacja zabudowy na granicy. Przedstawiony projekt nie wprowadza żadnych zmian w tym zakresie, ponieważ zmiana ta nie mieściłaby się w przyjętym w uchwale intencyjnej kierunku zmian.</i> W § 2 pkt 16 projektu planu – zapis „...dachy dwuspadowe, symetryczne z poddaszem użytkowym...” proponuję zmienić na „dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci, dopuszcza się poddasze użytkowe”. Dotychczasowy zapis sugeruje obowiązek wykonania poddasza użytkowego a z dalszej części zapisu planu wynika „możliwość stosowania ścianki kolankowej” to znaczy, że poddasze nie jest obowiązkowe w każdym przypadku. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W § 2 pkt 29 projektu planu – w ustaleniach dotyczących wielkości działki w strefie przyległej do Osiedla Cztery Pory Roku użyto określenia „minimum 200m² na każdy segment”. Moim zdaniem powinno być „na każdy budynek”. W przepisach prawa budowlanego oraz w przepisach
--	--	--	--	--

				związanych nie ma nigdzie pojęcia „segment”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W § 2 pkt. 31 projektu planu – dla § 64 ust. 5 wprowadzono nowy zapis: „Ustala się obowiązek wydzielenia minimum 1 miejsca postojowego na cztery lokale mieszkalne w obrębie dróg...”. Miejsce nie jest wydzielona działką ewidencyjną, dlatego proponuję zmienić zapis: „Wydzielając działkę komunikacyjną dla obsługi zabudowy jednorodzinnej należy wykazać rezerwę terenu dla ogólnodostępnych miejsc postojowych przyjmując wskaźnik minimum 1 miejsce na 4 lokale mieszkalne, dla zabudowy jak w ust. 1, niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie obsługiwanych działek budowlanych.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W §2 pkt 33 projektu planu – zapis proponuję uzupełnić w następujący sposób: „garaż można przyjmować się jako miejsce postojowe niezależnie od ilości stanowisk w garażu.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W §2 pkt 35 proj. planu – proponowany zapis jest niejednoznaczny. Nie wiadomo co oznacza zapis: „W zabudowie szeregowej maksymalna liczba segmentów - 8”. Użyto określenia „segmentów” zamiast „budynków”. Czy maksymalna liczba 8 określa ilość budynków na działce czy w jednym zespole? Proponuje się następujący zapis: „W zabudowie szeregowej realizowanej w ramach jednego pozwolenia na budowę maksymalna liczba budynków w jednym zespole nie może przekraczać 8 budynków na jednej działce przy zachowaniu ustaleń §64 ust. 2”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzony zapis zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.</i> W § 2 pkt 38 projektu planu – proponowany zapis „...na działkach o powierzchni 1500-2000m²” ogranicza bez uzasadnienia wielkość działki. Moim zdaniem powinien być zapis, że jest to powierzchnia minimalna. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W § 2 pkt 41 projektu planu – zapis „...obowiązuje wydzielenie minimum 1,5 miejsca postojowego...” powinien brzmieć: „obowiązuje wskaźnik minimum 1,5 miejsca postojowego zewnętrznego lub w otwartej hali garażowej na każde mieszkanie.” Miejsce postojowe nie jest wydzielaną działką budowlaną. Ponadto uważam, że w przypadku projektowania zamykanych garaży indywidualnych, wskaźnik powinien być zwiększony i wynosić 2 na każdy lokal mieszkalny gdyż podjeżdżając pod budynek mieszkalny wielorodzinny z reguły nikt nie wjeżdża do garażu. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana</i>
--	--	--	--	--

				wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.
				W § 2 pkt 44 projektu planu – zapis zawiera wskaźnik intensywności zabudowy netto 1,2. Powinno być zapisane, że jest to wskaźnik maksymalny, gdyż obecny zapis nie daje żadnej tolerancji i jest sztywnym ustaleniem. Ilość miejsc postojowych moim zdaniem należy przyjąć tak jak opisano w pkt 13 (§ 66 ust. 6). <i>Uwaga częściowo uwzględniona – w zakresie ilości miejsc postojowych. Zapisy dot. wskaźnika intensywności zabudowy pozostają bez zmian.</i>
				W § 2 pkt. 46 projektu planu – w zapisie „...dopuszcza się realizację na wydzielonym terenie różnorodnych usług...” należy wprowadzić poprawkę „...dopuszcza się realizację na wydzielonej działce/działkach różnorodnych usług...”. Moim zdaniem używane sformułowanie „teren” powinno być zdefiniowane w § 11 jako obszar o ustalonej w planie miejscowym funkcji. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W § 2 pkt 47 proj. planu – dla ograniczenia niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy wielorodzinnej proponuję zapis w następującej formie: „W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się część mieszkalną w formie zabudowy wielorodzinnej, jeżeli dotyczy to działki sąsiadującej z istniejącą zabudową wielorodzinną na działce bezpośrednio sąsiadującej z projektowaną zabudową wielordzenną oraz ulicą zbiorczą, od której plan ustala dojazd ulicą dojazdową – KD lub działka położona jest w sąsiedztwie ulicy lokalnej – KL.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzony zapis zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.</i>
				W § 11 planu należy zdefiniować „teren” jako obszar o ustalonej w planie miejscowym funkcji. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W § 18 pkt 3 a także w kilku innych miejscach planu, jako autorów projektów i opracowań wskazano wyłącznie członków Izby Architektów. Powinno być, że mogą to być osoby posiadające właściwe uprawnienia architektoniczne lub urbanistyczne uprawniające do wykonywania samodzielnych technicznych. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>

				W wyłożonym projekcie zmiany tekstu zmiany planu nie wprowadzono żadnej zmiany w § 20 pkt 1 dotyczącej kształtu dachów do było wielokrotnie obiecywane. Moim zdaniem § 20 pkt 1 powinien otrzymać następującą treść: „budynki mieszkalne z uwzględnieniem pkt 3–dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci z możliwością stosowania ścianki kolankowej. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Spadki dachów wysokich 40 z tolerancją 10 lub półpłaskie o spadkach 12 - 22. Powyższe ustalenia nie dotyczą elementów drugorzędnych takich jak np. facjaty, lukarny, tarasy nad pomieszczeniami, przybudówki (np. garaże, werandy) i inne elementy budynku, gdzie dopuszcza się dachy wg rozwiązań indywidualnych. Na terenach ochrony konserwatorskiej główne połacie dachów o nachyleniu 45 z możliwością stosowania facjat i lukarn. Pokrycie dachów w kolorze odcieni czerwieni, brązów i grafitu z zachowaniem jednoci kolorów wzdłuż ciągów ulicznych”. Takie zapisy zgodne są z zapisami pkt 6.8. obowiązującego studium uwarunkowań. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W § 20 pkt 5 obowiązującego planu należy określenie „równoległe do drogi” zastąpić określeniem „równoległe do osi drogi lub osi innej działki komunikacyjnej, z której następuje wjazd na działkę, na której projektowany jest budynek”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.21</i> Zapisy § 21 obowiązującego planu miejscowego nakazują budowę wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dwóch nadziemnych kondygnacjach użytkowych z dopuszczeniem podpiwniczenia. Wykluczają natomiast możliwość budynków parterowych bez poddasza użytkowego. Obecny zapis brzmi „podstawowa wysokość jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe”. Zapis ten powinien zostać zmieniony na taki gdzie np. podstawowa wysokość to jedna kondygnacja z dopuszczeniem poddasza użytkowego. Jednocześnie uważam, że należy zmienić maksymalną wysokość budynków, która obecnie wynosi 9,5 m. Na przykład dla budynku o szerokości powyżej 10m ze ścianką kolankową do 1,2 m (projekt planu dopuszcza 1,6), co umożliwia dobre i funkcjonalne wykorzystanie powierzchni poddasza oraz przy poziomie posadzki parteru ok. 60cm ponad teren okazuje się niemożliwe uzyskanie wysokości budynku, która nie przekracza 9,5m, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachu 45. Proponuje ustalić jednakową maksymalną wysokość zabudowy jednorodzinnej 12 m jak dla zabudowy rezydencjonalnej. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
--	--	--	--	---

				W § 51 obowiązującego obecnie planu miejscowego zawarte są ustalenia dla funkcji terenu ZI – zieleni izolacyjna. Nigdzie w ustaleniach szczegółowych nie określono minimalnej szerokości terenu dla tej funkcji, jednocześnie w § 17 ust. 4 obowiązującej obecnie uchwały ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy pasów zieleni izolacyjnej jako 5 m. Zgodnie z § 51 ust. 9 tereny zieleni izolacyjnej nie wymagają ewidencyjnego wydzielenia i oznaczone są na rysunku planu przerywaną linią. Skala rysunku planu powoduje dowolną interpretację i sytuacje konfliktowe na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Proponuję wprowadzić zapis określający minimalną szerokości pasa zieleni izolacyjnej np. „nie mniej niż 4,0 m.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				Na terenach MR, MJ, MJE, MM i MU należy dopuścić lokalizację budynków pomocniczych (garaż, budynek gospodarczy), jednak nie więcej jak jeden taki budynek na terenie działki. Obecna propozycja zmiany ustaleń planu wyklucza możliwość lokalizowania na terenie działki takich budynków co jest ograniczeniem niczym nie uzasadnionym. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian. Poza tym zarówno zapisy obowiązującego planu jaki i jego zmiana nie wykluczają możliwości lokalizowania na terenie działek</i>
				Dla terenów oznaczonych jako MR, MJE, MW, MM i MU nie wprowadzono żadnych ustaleń dotyczących miejsc postojowych n terenie działki dla zabudowy jednorodzinnej. Jest to błędem w stosunku do innych terenów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				Dla terenów MW, MM, MU nie wprowadzono żadnych wymagań dotyczących rezerwowania miejsc na stanowiska postojowe na terenie dróg i innych działek komunikacyjnych, co moim zdaniem jest błędem, gdyż wymagania takie stawiane są dla zabudowy jednorodzinnej gdzie parkowanie nie jest z regułą problemem. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				Dla terenów MW, MM, MU nie wprowadzono zapisów określających możliwość budowy na terenie działki tylko jednego budynku, tak jak to proponuje się wprowadzić dla zabudowy jednorodzinnej. Wprowadzenie takiego zapisu może skutecznie ograniczyć niekontrolowane rozlewanie się zabudowy wielorodzinnej na terenie gminy. <i>Uwaga nieuwzględniona. W przypadku zabudowy wielorodzinnej nie ustala się minimalnej wielkości działki, co uniemożliwia wprowadzenie zapisów wskazujących możliwość realizacji na działce 1 budynku.</i>

				Ustalenia § 75 dotyczą tylko dróg i ulic, które oznaczone zostały na rysunku planu symbolem K. W projekcie zmiany tekstu planu nie wprowadzono żadnych parametrów i innych ustaleń dla działek gruntu tworzących prywatne i wewnętrzne ciągi komunikacyjne. Jest to wada projektu planu, która powinna zostać na tym etapie usunięta. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> Zwracam uwagę, że w niektórych § (np. §11, §18, §20) są punkty a nie ma ustępów, na co nie zwrócono uwagi przy redakcji tekstu projektu zmiany planu. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W §5 projektu zmiany planu proponuję ustalić termin wejścia w życie uchwały w terminie nie krótszym niż 90 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego. Taki termin pozwoli zakończyć rozpoczęte już procedury związane z uzyskaniem pozwoleń na budowę na zasadach ustalonych w dotychczasowym planie miejscowym i ograniczyć do minimum ewentualne roszczenia inwestorów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana nie jest zgodna z przyjętym w uchwale intencyjnej założeniem, by zapisami planu zahamować nadmierne zagęszczanie zabudowy na obszarze gminy.</i> Proponuję także wprowadzenie zapisów dotyczących praw nabytych, analogicznie jak w § 81 ust. 2 obowiązującego obecnie planu zagospodarowania przestrzennego, które będą dotyczyły sytuacji kiedy nabycie działki nastąpiło przed proponowaną zmianą ustaleń obowiązującego obecnie planu miejscowego, co ograniczy do minimum ewentualne roszczenia właścicieli i inwestorów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana nie jest zgodna z przyjętym w uchwale intencyjnej założeniem, by zapisami planu zahamować nadmierne zagęszczanie zabudowy na obszarze gminy.</i>
21	22.09.2022r.	M.W.	Cały obszar zmiany planu	Wnoszę o utrzymanie bez jakichkolwiek zmian regulacji obowiązujących w aktualnym mpzp, odnośnie zapisów zawartych w § 63 oraz 64 mpzp, jako w pełni zabezpieczających planistyczne potrzeby ładu przestrzennego Gminy, Jej Mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów planujących realizowanie przedsięwzięć budowlanych na regulowanym obszarze Gminy, poza zmianą, o którą wnioskuję poniżej, tj.: wnoszę o uwzględnienie w toku prac nad nowym mpzp zmian odnoszących się do mojej działki nr 40/7 położonej w Straszynie, polegających na: 1) powiększeniu na terenie wskazanej działki obszaru zakwalifikowanego jako zabudowa mieszkaniowo-usługowa, oznaczonego symbolem MU, 2) powiększenie na terenie wskazanej działki obszaru zakwalifikowanego jako tereny rolne, oznaczonego symbolem R,

				3) zmniejszeniu na terenie wskazanej działki kosztem punktów 1 i 2 terenu podlegającemu zalesieniu z tytułu ochrony stref źródłiskowych, oznaczonych jako LZ, przy czym w zakresie wszystkich wniosków zgodnie do załączonej mapy, która znajduje się już w zasobach geodezyjnych Gminy. Wobec powyższego wnoszę o pisemne ustosunkowanie się do powyższych uwag i przychylenie się do moich wniosków. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenów nie była przedmiotem procedowanego planu.</i>
22	06.09.2022r.	J.Z. i N.Z.	Obręb Rotmanka	Jako właściciel jednej z nieruchomości znajdujących się na terenach objętych planowanymi zmianami kwestionujemy propozycję studium na przekształcenie terenów aktualnie objętych w mpzp jako MJ na MU w okolicach ul. Zaczarowanej w Rotmance. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenów nie była przedmiotem procedowanego planu.</i>
23	15.09.2022r.	G.Z.	Dz. Nr ewid. 11/7 obręb Jagatowo	Nie zgadzam się na poszerzenie ul. Sokolej leżącej w Jagatowie kosztem mojej działki 11/7 leżącej w Jagatowie. Nie zgadzam się na jakiegokolwiek zmiany w Jagatowie. Wnoszę o informowanie mnie na piśmie o każdej planowanej zmianie w planie zagospodarowania dotyczącej moich nieruchomości. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenów oraz zmiany na rysunku planu nie były przedmiotem procedowanego planu.</i>
24	21.09.2022 r.	I.K. i T.K.	Dz. 34/72, 34/31	Mamy uzasadnione obawy o dokończenie naszego życiowego, rodzinnego (pokoleniowego) projektu, bo zapisy są i będą niejasne a możliwość zmian i interpretacji na naszą niekorzyść jest realna. Wstępna analiza projektu zmian planu miejscowego pokazuje, że takiego bliźniaka nie będziemy mogli postawić. Prosimy o taki zapis w planie aby nie krzywdzić planów całych rodzin, naszej i innych podobnych. Przypominamy że nasza posesja w Arciszewie jest zalewana z terenu drogi gminnej, zawsze przy większych opadach i cyklicznie jesienią i na przedwiośniu. <i>Uwagi nieuwzględnione ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego. Uwzględnienie uwag umożliwiłoby nadmierne, niekontrolowane zagęszczenie zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i> <i>Konstrukcja i ustalenia obowiązującego planu, w stosunku do licznych zmian systemowych w zakresie planowania przestrzennego zdezaktualizowały się i pozwalają na zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu.</i>
25	19.09.2022 r.	A.Ch.	Cały obszar wyżynny	W §63 dodaje się ust. 9, który otrzymuje brzmienie: „Dopuszcza się 1 budynek mieszkalny na działce, z uwzględnieniem §55 ust. 7.” Znaczenie: zapis dotyczy zabudowy mieszanej w

				miejsowościach rolniczych – funkcja MR, pozwalając na tylko jeden budynek mieszkalny na działce. Obowiązujący plan miejscowy posiada w paragrafie §63 tylko 7 punktów. Nowododany punkt 9 przekazuje więc o „jedno oczko”. Wynikło to z faktu, że w poprzednim wyłożeniu proponowany był punkt 8: „obowiązuje powierzchnia zabudowy nie większa niż 35 % powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją”. W obecnym wyłożeniu punkt 8 zniknął, a myślę, że było to dobre ograniczenie, zwłaszcza na działkach typu MR. Wniosuję o przywrócenie pierwotnej propozycji i dodania omawianego punktu 9. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzony zapis zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.</i> §64 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Ustala się minimalną wielkość działki: dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m², bliźniaczej 500 m², szeregowej 300 m² na każdy budynek, z tolerancją 10%. W strefie bezpośrednio przyległej do Osiedla Cztery Pory Roku w Gdańsku dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na działkach minimum 300 m i szeregową minimum 200 m² na każdy segment. Minimalna wielkość działki nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich.” Znaczenie: w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, dodana została klauzula o działkach na potrzeby infrastruktury. Zapis główny jest zgodny ze Studium, należy go uznać. Natomiast propozycja mniejszej powierzchni działek w strefie przyległej do Osiedla Cztery Pory Roku jest niezgodny ze Studium, dlatego wnioskuję o wykreślenie tej klauzuli. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zapis dot. powierzchni działek w strefie przyległej do Osiedla Cztery Pory Roku nie uległ zmianie w stosunku do obecnie obowiązującego.</i> W §64 dodaje się ust. 10, który otrzymuje brzmienie: „Ustala się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m, dla zabudowy bliźniaczej – 14 m, a dla zabudowy szeregowej – 7 m.” Znaczenie: ustalenie minimalnych szerokości. W poprzednim wyłożeniu szerokość dla zabudowy szeregowej była 10 m, nie 7m. W poprzednim wyłożeniu propozycja ustępu 10 miała treść: „Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%.” Uważam, że była to dobra propozycja i proponuję przywrócić 30% powierzchni zabudowy, 10m szerokości dla szeregowców i połączyć je w jeden punkt. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzony zapis zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.</i> §66 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się realizację budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, w obrębie terenów oznaczonych symbolem MU, przy spełnieniu warunków w §68 ust. 9.” Znaczenie: paragraf 66 dotyczy zabudowy wielorodzinnej, jednak jest tutaj zaproponowana
--	--	--	--	---

				możliwość budowy bloków na terenach mieszkaniowo-usługowych MU. Jest to de facto zabudowa uzupełniająca, której definicja wcześniej zostaje usunięta ze słowniczka. Dlatego uważam, że ten punkt powinien konsekwentnie zostać usunięty. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zapisy nie mogą zostać usunięte ze względu na to, że stanowią ustalenia szczegółowe dla funkcji MW, nie zaś ustalenia ogólne, jak te zawarte w usuwanym par. 11. Dotychczas obowiązujące zapisy zostały doprecyzowane celem uniemożliwienia ich nadinterpretacji.</i> §66 ust. 6 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenu objętego inwestycją zabudowy wielorodzinnej obowiązuje wydzielenie minimum 1,5 miejsca postojowego lub garażowego na każde mieszkanie.” Znaczenie: dotyczy zabudowy wielorodzinnej. W obowiązującej wersji planu miejscowego jest to minimum jedno miejsce postojowe na mieszkanie. W poprzedniej wersji planu miejscowego proponowane były 2 miejsca na mieszkanie oraz ustalenie powierzchni zabudowy na maksimum 30% działki. Uważam, że poprzedni zapis powinien pozostać: 2 miejsca postojowe na mieszkanie, zabudowa max 30% powierzchni. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzony zapis zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.</i> §68 ust. 7 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się realizację na wydzielonym terenie różnorodnych usług, z wyłączeniem obiektów jak w ust. 3 oraz stacji paliw.” Znaczenie: dotyczy terenów MU, zapis dostosowuje treść po usunięciu „funkcji uzupełniającej”. Podobnie jak zostało to zrobione w zmianie Zmiana 32, zapewne treść powinna zostać także zaktualizowana na „realizację budynku usługowego”. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzony zapis zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.</i> §68 ust. 9 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się część mieszkalną w formie zabudowy wielorodzinnej, jeżeli dotyczy to terenów z istniejącą na działce bezpośrednio sąsiadującą z zabudową wielorodzinną oraz z ulicą zbiorczą, od której plan ustala dojazd ulicą dojazdową – KD lub są położone w sąsiedztwie ulicy lokalnej – KL.” Znaczenie: dotyczy terenów MU. Jest to de facto zabudowa uzupełniająca, której definicja wcześniej zostaje usunięta ze słowniczka. Dlatego uważam, że ten punkt powinien konsekwentnie zostać usunięty. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zapisy nie mogą zostać usunięte ze względu na to, że stanowią ustalenia szczegółowe dla funkcji MU, nie zaś ustalenia ogólne, jak te zawarte w usuwanym par. 11. Dotychczas obowiązujące zapisy zostały doprecyzowane celem uniemożliwienia ich nadinterpretacji.</i> Wnioski o zmiany: Wniosek 1 – w zakresie retencji, adaptacji do zmian klimatu oraz zrównoważonej komunikacji:
--	--	--	--	--

			Dodać definicje: „5) parking w zielenie – należy przez to rozumieć obszar obejmujący parking naziemny, na którym na każde 6 miejsc do parkowania zlokalizowane jest 1 drzewo; 10) zieleń wysoka – należy przez to rozumieć rodzaje drzew osiągające wysokość w wieku dojrzałym powyżej 10 m.” Dodać zapis dotyczący terenów zielonych: „Ustala się tereny lasów, zalesienia, zieleni parkowej lub zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem Z. 1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) Ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej, w tym minimalnie 40% zieleni wysokiej; 2) Zakazuje się lokalizacji budynków, wiat, miejsc do parkowania.” Dodać zapis dotyczący zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz miejsc do parkowania pojazdów: „W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz miejsc do parkowania pojazdów: 1) Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) Ustala się lokalizację co najmniej 10 miejsc do parkowania dla rowerów w terenie MW/U; 3) Ustala się realizację parkingów terenowych otwartych w formie parkingów w zieleni; 4) Ustala się zastosowanie na terenach parkingów co najmniej 70% nawierzchni przepuszczalnej.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> Wniosek 2 – aktualizacja planu w związku z wybudowaniem połączenia Straszyna z Juszkowem. §75 16. Na ciągu projektowanego połączenia Straszyna z Juszkowem wzdłuż obwodnicy trójmiejskiej obowiązuje zakaz przejazdu dla samochodów powyżej 3,5 tony oraz ograniczenie prędkości pojazdów jak dla terenów zabudowanych. Połączenie może być wyłącznie w zarządzie gminy Pruszcz Gdański. Połączenie już istnieje, należy skreślić „projektowanego”. Wnioskuje o usunięcie punktu. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> Wniosek 3 – w zakresie m. in. lokalizowania urządzeń reklamowych przy drogach. §75 14. Zabrania się lokalizowania urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż 25 m od krawędzi dróg krajowych, przy czym domiar należy wykonać z uwzględnieniem krawędzi jezdni docelowej wynikającej z planowanej rozbudowy liczonej od skrajnej krawędzi elementu reklamowego. Nie ma mowy o innych drogach, niż krajowe.
--	--	--	--

				Wnioskuje o sporządzenie nowej uchwały krajobrazowej – poza tokiem prac nad planem miejscowym. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				Wniosek 4 – korekty stylistyczne do obu projektów uchwał dla części wyżynnej i nizinnej: Proszę o zastąpienie zwrotów „więcej jak”, „większa jak”, „wyżej jak” zwrotami poprawnymi „więcej niż”, „większa niż”, „wyżej niż”. Zwroty występują w uchwałach z 2005 r. oraz w projektach z 2022. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/21/2023

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 24 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pruszcz Gdański o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz Gdański – część wyżywna, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747), Rada Gminy Pruszcz Gdański, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania prowadzone będą przez właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 2. Zapisy określone w zmianie planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz Gdański – część wyżywna nie dotyczą inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej i nie obciążą budżetu gminy Pruszcz Gdański.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/21/2023

Rady Gminy Pruszcz Gdański

z dnia 24 lutego 2023 r.

Zalacznik3.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę