



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27.03.2023 r.

Poz. 1489

UCHWAŁA NR LI/22/2023 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 24 lutego 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A.

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 nizinna A, 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/190/2005 z dnia 27 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A (opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 141 poz. 3356 z 19.12.2005 r.), w zakresie obowiązującym na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

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

- 1) w §11 pkt 7 skreśla się;
- 2) w §11 po pkt 11, dodaje się pkt 12, 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 i 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) w §14 ust. 2 tiret 5 otrzymuje brzmienie: „dla zespołów 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 niż 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 § 17 ust. 7 otrzymuje brzmienie: „Ustala się dopuszczenie lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi,”;

13) w § 17 ust. 8 otrzymuje brzmienie: „Ustalenia ust. 7 dotyczą terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i terenów zabudowy produkcyjnej, składowej, baz budowlanych i transportowych, z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej i sanitarnej.”;

14) w § 20 pierwsze zdanie otrzymuje brzmienie: „Ustala się następujące zasady kształtowania dachów bryły głównej budynków.”;

15) w § 20 pkt 6 i 7 skreśla się;

16) § 23 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

·Dziewięć Włók – budynek mieszkalny, adres: Dziewięć Włók 3 – nr rejestru 791, wpisany decyzją z dnia 27.10.1973 r.;

·Wiślina – brama cmentarna-dzwonnica cmentarza menonickiego – nr rejestru 792, wpisany decyzją z dnia 27.10.1973 r.;

·Wiślina – dom, adres: ul. Gdańska 27 (obecnie: Słoneczna 27) – nr rejestru 794, wpisany decyzją z dnia 27.10.1973 r.;

·Bogatka – dom, adres: Bogatka 30 – nr rejestru 800, wpisany decyzją z dnia 21.12.1973 r.”;

17) § 23 ust. 7 otrzymuje brzmienie: „W obszarze planu wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków”;

18) § 23 ust. 8 otrzymuje brzmienie: „W obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych jak w ust. 7 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”;

19) w § 23 dodaje się ust. 10, 11 i 12, które otrzymują brzmienie:

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

- Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Bystra, ul. Polna 4;
- Budynek mieszkalny, k. XIX w., Bystra Wieś, ul. Jesionowa 3;
- Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Bystra Wieś, ul. Jesionowa 17;
- Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Bystra Wieś, ul. Jesionowa 21;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Bystra Wieś, ul. Jesionowa 21;
- Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Bystra Wieś, ul. Jesionowa 21;
- Brama, 1910, Krępiec 3;
- Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Krępiec 3;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Krępiec 4;
- Budynek mieszkalny, 1931, Krępiec 5;
- Budynek gospodarczy, 1931, Krępiec 5;
- Budynek mieszkalny/gospodarczy, 1819, Krępiec 7;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Krępiec 8;
- Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Krępiec 8;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Krępiec 9;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Krępiec 10;
- Budynek mieszkalny, k. XIX w., Lędowo, ul. Dębowa 6;
- Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Lędowo, ul. Dębowa 10;
- Budynek mieszkalny, k. XIX w., Lędowo, ul. Nad Mołtawą 1;
- Budynek mieszkalny, 1810, Lędowo, ul. Nad Mołtawą 2;
- Budynek mieszkalny/gospodarczy, poł. XIX w., Lędowo, ul. Nad Mołtawą 5 (d.7);
- Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Lędowo, ul. Nad Mołtawą 24;
- Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Lędowo, ul. Nad Mołtawą 26;
- Budynek mieszkalny, poł. XIX w., Lędowo, ul. Nad Mołtawą 26;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Lędowo, ul. Nad Mołtawą 40 (d.38);
- "Modrzewiowy Dwór", d. szkoła, XVIII/XIX w., Lędowo, ul. Szkolna 5;
- Budynek mieszkalny, poł. XIX w., Lędowo-Kolonia, ul. Jesionowa 7;
- Budynek mieszkalny/gospodarczy, 1858, Lędowo-Kolonia, ul. Jesionowa 19;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Mokry Dwór 2;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Mokry Dwór 3;
- Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Mokry Dwór 3;
- Budynek gospodarczy 2, XIX/XX w., Mokry Dwór 3;
- Budynek mieszkalny, k. XIX w., Mokry Dwór 7;
- Budynek gospodarczy, k. XIX w., Mokry Dwór 7;
- Budynek mieszkalny, k. XIX w., Mokry Dwór 8;
- Budynek gospodarczy, k. XIX w., Mokry Dwór 8;
- Budynek gospodarczy 2, XIX/XX w., Mokry Dwór 8;

- Budynek mieszkalny, k. XIX w., Mokry Dwór 12 (d.10);
- Budynek gospodarczy, k. XIX w., Mokry Dwór 12 (d.10);
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Mokry Dwór 14;
- Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Mokry Dwór 15;
- Budynek mieszkalny/gospodarczy, 1944, Mokry Dwór 16;
- Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Mokry Dwór 29;
- Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Radunica, ul. Podmiejska 90;
- Budynek gospodarczy, XIX/XX w., Radunica, ul. Podmiejska 90;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Radunica, ul. Raduńska 8;
- Budynek mieszkalny/gospodarczy, XIX/XX w., Radunica, ul. Raduńska 14 (d. 5);
- Budynek mieszkalny, 1869, Rokitnica, ul. Bałtycka 21;
- Budynek mieszkalny, poł. XIX w., Rokitnica, ul. Bałtycka 32;
- Budynek mieszkalny/gospodarczy, 1939, Rokitnica, ul. Kanałowa 2;
- Budynek mieszkalny, pocz. XX w., Rokitnica, ul. Kanałowa 4;
- Budynek gospodarczy, pocz. XX w., Rokitnica, ul. Kanałowa 4;
- Budynek mieszkalny, poł. XIX w., Rokitnica, ul. Ogrodowa 7;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Rokitnica, ul. Ogrodowa 11;
- Szkoła, I ćw. XX w., Rokitnica, ul. Szkolna 2;
- d. cmentarz ewangelicki, XIX/XX w., Rokitnica, ul. Szkolna/ul. Bałtycka;
- Budynek mieszkalny, 1782, Roszkowo, ul. Lipowa 6;
- Budynek gospodarczy, XIX w., Roszkowo, ul. Lipowa 6;
- Budynek mieszkalny, XIX w., Roszkowo, ul. Lipowa 9;
- Budynek gospodarczy, XIX w., Roszkowo, ul. Lipowa 9;
- Stacja trafo, pocz. XX w., Roszkowo, ul. Warszawska 6;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Roszkowo, ul. Warszawska 6;
- Brama, XIX/XX w., Roszkowo, ul. Warszawska 6;
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Roszkowo, ul. Warszawska 14;
- Brama, XIX/XX w., Roszkowo, ul. Warszawska 14;
- Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Weselno (Wiślina), ul. Gdańska 19;
- Spichlerz, I ćw. XX w., Weselno (Wiślina), ul. Gdańska 19;
- Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Weselno (Wiślina), ul. Gdańska 39;
- Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Wiślina, ul. Gdańska 7;
- Budynek mieszkalny, 1894, Wiślina, ul. Gdańska 9 (d.8);
- Budynek mieszkalny (d. Weselno 12), k. XIX w., Wiślina, ul. Gdańska 12;
- Budynek mieszkalny, poł. XIX w., Wiślina, ul. Gdańska 45;
- Budynek gospodarczy, poł. XIX w., Wiślina, ul. Gdańska 45;
- Budynek gospodarczy 2, poł. XIX w., Wiślina, ul. Gdańska 45;
- Budynek mieszkalny, I ćw. XX w., Wiślina, ul. Słoneczna 9 (d.21);
- Budynek mieszkalny, lata 30. XX w., Wiślina, ul. Słoneczna 15;

- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Wiślina, ul. Słoneczna 16;
- Budynek mieszkalny, k. XIX w., Wiślina, ul. Słoneczna 17 (d.29);
- Budynek mieszkalny, 1830, Wiślina, ul. Słoneczna 27;
- Budynek mieszkalny, II poł. XIX w., Wiślina, ul. Słoneczna 43 (d.2);
- Budynek mieszkalny, XIX/XX w., Wiślina, ul. Słoneczna 45;

11. W stosunku do obiektów wymienionych w ust. 10 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.”;

- 20) §36 pkt 3 otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się realizację nowych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi.”;
- 21) §40 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Przy opracowaniu koncepcji zagospodarowania nieruchomości zgodnie z §14 ust. 2 lub koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zgodnie z §28 ust. 3, należy określić niezbędne rezerwy terenu na lokalizację stacji transformatorowych w oparciu o bilans zapotrzebowania energii oraz warunki techniczne zakładu energetycznego.”;
- 22) §59 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Zabudowa jak w ust. 1 dotyczy zagród, budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, obiektów usługowych i turystycznych oraz usług produkcyjnych i małych składów.”;
- 23) §60 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Ustala się minimalną wielkość działki 1000 m² z tolerancją 10%. Minimalna wielkość działki nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dojazdów (dróg) oraz na poprawę stanu zagospodarowania działek sąsiednich.”;
- 24) §60 ust. 4 otrzymuje brzmienie: „Ustalenia jak w ust. 3 są podstawą opracowania koncepcji zagospodarowania nieruchomości i projektów podziału terenu zgodnie z ustaleniami ust. 2.”;
- 25) §60 ust. 7 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów zabudowy jednorodzinnej na wydzielonej działce dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ludności, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m², stacji paliw oraz obiektów jak w § 62 ust. 6.”;
- 26) w §60 po ust. 7 dodaje się ust. 8, który otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20,0 m”;
- 27) w §60 po ust. 8 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.”;
- 28) w §60 po ust. 9 dodaje się ust. 10, który otrzymuje brzmienie: „W przypadku zabudowy usługowej obowiązują ustalenia §63 ust 4.”;
- 29) w §60 po ust. 10 dodaje się ust. 11, który otrzymuje brzmienie: „Ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej.”;
- 30) w §61 ust. 5 skreśla się;
- 31) §61 ust. 6 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenu objętego inwestycją zabudowy wielorodzinnej, obowiązuje wydzielenie minimum 1,5 miejsca postojowego lub garażowego na każde mieszkanie.”;
- 32) w §61 po ust. 6 dodaje się ust. 7, który otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się realizację lokali usługowych w parterze budynków mieszkalnych wielorodzinnych”;
- 33) w §61 po ust. 7 dodaje się ust. 8, który otrzymuje brzmienie: „W przypadku zabudowy usługowej obowiązują ustalenia §63 ust. 4.”;
- 34) §62 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Ustala się minimalną wielkość działek: 1000 m² dla budynków mieszkalnych z wbudowaną usługą lub bez usługi, 1500 m² dla zabudowy z usługą w oddzielnym budynku.

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.”;

- 35) §62 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „Na terenach jak w ust. 1 przewiduje się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących.”;
- 36) §62 ust. 9 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się realizację na wydzielonym terenie różnorodnych usług, zgodnie z zasadami określonymi w § 13 ust. 1 i 2 z wyłączeniem obiektów jak w ust. 6 oraz stacji paliw. Wielkość działek określa się indywidualnie w zależności od charakteru usługi.”;
- 37) w §62 po ust. 11 dodaje się ust. 12, który otrzymuje brzmienie: „W przypadku zabudowy usługowej obowiązują ustalenia §63 ust 4.”;
- 38) w §62 po ust. 12 dodaje się ust. 13, który otrzymuje brzmienie: „Ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej”.

§ 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/22/2023

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 nizinna A

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 nizinna A, 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 16 pism zawierających uwagi, z których część została uwzględniona przez Wójta Gminy Pruszcz Gdański, a uwagi nieuwzględnione przedstawiono wraz z uzasadnieniami w tabeli w pkt.3. 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 nizinna A, 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 10 pism zawierających uwagi. Uwagi te przedstawiono wraz z uzasadnieniami w tabeli w pkt.4. 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.	11.05.2022r.	Siódme Niebo S.A.	dz. nr ewid. 310, 311, 232/10 Juskowo	nieuzasadnione wprowadzenie zmian w zakresie § 2 ust. 39 projektu poprzez ograniczenie możliwości zabudowy nieruchomości poprzez wyłącznie do budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, podczas gdy przepisy aktualnej uchwały przewidują możliwość zabudowy budynkami jednorodzinnymi; <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzone ustalenia mają na celu zmniejszenie zagęszczenia zabudowy na terenach mieszkaniowych, co jest zgodne z uchwałą intencyjną.</i> Wnosi się o zachowanie niezmiennych przepisów istniejącej uchwały we wskazanych § oraz o ponowienie czynności w zakresie niezbędnym do dokonania zmian wynikających ze złożonych uwag. <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>

2.	12.05.2022r.	Primo sp. z o.o.	cały obszar	Uwaga 1 dot. §2 pkt 39. Uwaga wskazuje na ograniczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie do wolnostojącej, a także niezgodność zapisów proj. zmiany mpzp z zapisami studium. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzone ustalenia mają na celu zmniejszenie zagęszczenia zabudowy pona terenach mieszkaniowych, co jest zgodne z uchwałą intencyjną. Studium nie ustala standardów dla zabudowy innej niż zabudowa wolnostojąca, wobec powyższego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.</i> Uwaga 4 dot. §2 pkt 2. Uwaga dotyczy braku zgodności treści zaproponowanych zapisów proj. zmiany planu ze wskazanym w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zakresie zmian w obowiązującym planie. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</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 planu miejscowego ma na celu uaktualnienie i dostosowanie do obecnych warunków ustaleń planu w zakresie przeznaczenia, warunków zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowej, tak aby precyzyjnie odzwierciedlał politykę przestrzenną gminy w tym zakresie. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia mają na celu zmniejszenie zagęszczenia zabudowy na terenach mieszkaniowych, co jest zgodne z uchwałą intencyjną.</i>
3.	11.05.2022r.	D.K.	cały obszar	w §2 pkt 1 skreśla się §11 pkt 7 obecnie obowiązującej uchwały. Uwaga dotyczy braku możliwości realizacji budynków związanych z funkcją uzupełniającą terenu. Proponuje się uzupełnić zapisy poszczególnych terenów funkcyjnych o możliwość lokalizacji dodatkowych budynków pomocniczych lub ustalić odpowiednią definicję dla funkcji uzupełniającej. <i>§11 pkt 7 wskazywał możliwość realizacji w obrębie poszczególnych funkcji zabudowy innej niż podstawowa, nie dotyczył zaś zabudowy towarzyszącej i pomocniczej (budynki gospodarcze, garaże), która nie jest zabroniona zapisami planu. Uwaga nieuwzględniona.</i> W § 2 pkt 11 proponowany zapis należy uzupełnić o możliwość lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz także w przybliżeniu do tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi. W projekcie dopuszcza się tylko lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej a przepisy szczególne zawierają także inne przypadki umożliwiające przybliżenie budynku do granicy. <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 13 należy umożliwić także inne usytuowanie kalenic dachów niż tylko równoległe do działki komunikacyjnej dla nowych zespołów zabudowy, gdyż na rysunku obowiązującego planu nie ma wszystkich nowych układów komunikacyjnych. Należy natomiast ustalić definicję zespołu budynków, dla których takie zasady będą obowiązywały. <i>Uwaga nieuwzględniona, ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
				w §2 pkt 31 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 ograniczy wielkość terenów utwardzonych. <i>Uwaga nieuwzględniona. Istniejący zapis nie wyklucza zaliczenia miejsca w garażu jako jednego z wymaganych miejsc postojowych na działce.</i>
				w §2 pkt 32 należy ustalić nowy wskaźnik ilości miejsc postojowych gdyż przywołane wskaźniki zapisane w §63 ust. 4 obowiązującego planu dotyczą lokali usługowych powyżej 100 m². <i>Uwaga nieuwzględniona. §63 ust. 4 w obecnie obowiązującym planie dotyczy wszystkich obiektów usługowych.</i>
				w §2 pkt 35 wprowadzono wskaźnik minimum dwóch miejsc postojowych lub garażowych na każde mieszkanie. Dla zabudowy wielorodzinnej nie powinno się bilansować zewnętrznych miejsc postojowych z miejscami garażowymi. W praktyce każdy właściciel podjeżdżający pod budynek zajmuje miejsce na zewnątrz budynku. Do garażu wjeżdża się tylko wieczorem, co w ciągu dnia oznacza ustawienie samochodów na ulicy i ograniczenie przejeźdźności ulicy. Proponowany w uchwale zapis należy moim zdaniem zmienić. <i>Uwaga nieuwzględniona. W obowiązującym planie dopuszczono bilansowanie miejsc postojowych z miejscami garażowymi. Ponadto wskazany wskaźnik odnosi się do wartości minimalnych.</i>
				w § 2 pkt 38 i pkt 43 należy ustalić inny wskaźnik ilości miejsc postojowych gdyż przywołane wskaźniki zapisane §63 ust. 4 obowiązującego planu dotyczą lokali usługowych powyżej 100m². Proponowany wskaźnik ponadto jest zbyt łagodny. <i>Uwaga nieuwzględniona. §63 ust. 4 w obecnie obowiązującym planie dotyczy wszystkich obiektów usługowych.</i>
				W wyłożonym proj. zmiany planu nie wprowadzono żadnej zmiany § 20 pkt 1 dot. kształtu dachów. Proponuje się brzmienie ww. punktu: „budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe, symetryczne z możliwością stosowania ścianki kolankowej. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Spadki dachów wysokich 25 – 45. 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 dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu głównej połaci 45 z możliwością stosowania facjat i lukarn. Takie zapisy zgodne są z zapisami pkt 6.8. obowiązującego studium uwarunkowań. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki</i>

				zmian. Proponuje się wprowadzenie zmiany zapisów §74 ust. 2 który należy uzupełnić o prawa nabyte na podstawie uchwały nr XXXIV/190/2005 z dnia 27 października 2005r. co zostało pominięte w przedstawionym projekcie uchwały. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i> w §5 proponuje się ustalić termin wejścia w życie uchwały w terminie nie krótszym niż 180 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 ograniczy do minimum ewentualne roszczenia właścicieli i inwestorów gdyż niektóre wprowadzone zmiany ograniczają prawo dysponowania nieruchomościami przez ich właścicieli. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i>
4.	10.05.2022r.	M.L.	cały obszar	w §2 pkt 1 skreśla się §11 pkt 7 obecnie obowiązującej uchwały. W związku z tym nie będzie definicji funkcji uzupełniającej. Ogranicza to prawa dysponowania nieruchomości na podstawie obowiązującego obecnie planu zagospodarowania, gdyż na terenie działki budowlanej nie będzie możliwe wybudowanie innego budynku niż budynek o funkcji podstawowej. <i>§11 pkt 7 wskazywał możliwość realizacji w obrębie poszczególnych funkcji zabudowy innej niż podstawowa, nie dotyczył zaś zabudowy towarzyszącej i pomocniczej (budynki gospodarcze, garaże), która nie jest zabroniona zapisami planu. Uwaga nieuwzględniona.</i> W §2 pkt 5 proponowany zapis dotyczy szerokości działki komunikacyjnej w przypadku kiedy wydziela się maksymalnie 4 działki zabudowy jednorodzinnej. Zapis nie ustala żadnych parametrów dla wydzielanych działek komunikacyjnych w przypadku większej ilości wydzielanych działek pod zabudowę, na terenie gdzie na rysunku nie oznaczono żadnej drogi opisanej w §69 ust. 1 planu. Należy także określić minimalne parametry placu manewrowego, gdyż żadne przepisy odrębne, do których się odsyła nie dotyczą dróg prywatnych a przepisy dotyczące dróg pożarowych nie dotyczą najczęściej spotykanej na terenie gminy zabudowy jednorodzinnej. <i>Uwaga nieuwzględniona – w §14 pkt 5 ustalono szerokość dróg dojazdowych oraz parametry placu manewrowego, zgodnie z przepisami odrębnymi w przedmiotowym zakresie. Przy czym wobec braku wskazania w planie, które z dróg mają być publiczne a które nie, zasadne jest stosowanie tu przepisów dot. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ponadto zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</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 §69 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 nie zawsze są zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w tym zakresie. Dodatkowo w §20 pkt 5 obowiązującego planu należy określić „równolegle do drogi” zastąpić określeniem „równolegle do osi działki komunikacyjnej obsługującej teren” gdyż w ewidencji gruntów symbolem „dr” oznacza się działkę z utworzoną jezdnią, co jest rzadkością w terminie dokonywania podziału. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> w §2 pkt 11 proponowany zapis należy uzupełnić o możliwość lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz także 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. <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 13 należy umożliwić także inne usytuowanie kalenic dachów niż tylko równolegle do działki komunikacyjnej dla nowych zespołów zabudowy, gdyż na rysunku obowiązującego planu nie ma wszystkich nowych układów komunikacyjnych. Należy natomiast ustalić definicję zespołu budynków, dla których takie zasady będą obowiązywały. <i>Uwaga nieuwzględniona, ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> w §2 pkt 31 ustalono minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w obrębie działki. Proponuje się miejsce w garażu zaliczyć jako jedno miejsce postojowe, co ograniczy wielkość terenów utwardzonych. <i>Uwaga nieuwzględniona. Istniejący zapis nie wyklucza zaliczenia miejsca w garażu jako jednego z wymaganych miejsc postojowych na działce.</i> w §2 pkt 32 należy ustalić nowy wskaźnik ilości miejsc postojowych gdyż przywołane wskaźniki zapisane w §63 ust. 4 obowiązującego planu dotyczą lokali usługowych powyżej 100 m². <i>Uwaga nieuwzględniona. §63 ust. 4 w obecnie obowiązującym planie dotyczy wszystkich obiektów usługowych.</i>
--	--	--	--	---

				w §2 pkt 35 wprowadzono wskaźnik minimum dwóch miejsc postojowych lub garażowych na każde mieszkanie. Dla zabudowy wielorodzinnej nie powinno się bilansować na każde mieszkanie. Dla zabudowy wielorodzinnej nie powinno się bilansować zewnętrznych miejsc postojowych z miejscami garażowymi. W praktyce każdy właściciel podjeżdżający pod budynek zajmuje miejsce na zewnątrz budynku. Do garażu wjeżdża się tylko wieczorem, co w ciągu dnia oznacza ustawienie samochodów na ulicy i ograniczenie przejeżdżalności ulicy. Proponowany w uchwale zapis należy zmienić. <i>Uwaga nieuwzględniona. W obowiązującym planie dopuszczono bilansowanie miejsc postojowych z miejscami garażowymi. Ponadto wskazany wskaźnik odnosi się do wartości minimalnych.</i>
				w § 2 pkt 38 i pkt 43 należy ustalić inny wskaźnik ilości miejsc postojowych gdyż przywołane wskaźniki zapisane §63 ust. 4 obowiązującego planu dotyczą lokali usługowych powyżej 100m². Proponowany wskaźnik ponadto jest zbyt łagodny. <i>Uwaga nieuwzględniona. §63 ust. 4 w obecnie obowiązującym planie dotyczy wszystkich obiektów usługowych.</i>
				W wyłożonym proj. zmiany planu nie wprowadzono żadnej zmiany § 20 pkt 1 dot. kształtu dachów. Proponuje się brzmienie ww. punktu: „budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe, symetryczne z możliwością stosowania ścianki kolankowej. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Spadki dachów wysokich 25 – 45. 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 dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu głównej połaci 45 z możliwością stosowania facjat i lukarn. 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 §5 proponuje się 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 ograniczy do minimum ewentualne roszczenia właścicieli i inwestorów gdyż niektóre wprowadzone zmiany ograniczają prawo dysponowania nieruchomościami przez ich właścicieli. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i>
				Proponuje się wprowadzenie zmiany zapisów §74 ust. 2 dotyczących praw nabytych na podstawie uchwały nr XXXIV/190/2005 z dnia 27 października 2005r. co zostało pominięte w przedstawionym projekcie uchwały. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i>

5.	10.05.2022r.	W.T.	cały obszar	w §2 pkt 1 skreśla się §11 pkt 7 obecnie obowiązującej uchwały. W związku z tym nie będzie definicji funkcji uzupełniającej. Ogranicza to prawa dysponowania nieruchomości na podstawie obowiązującego obecnie planu zagospodarowania, gdyż na terenie działki budowlanej nie będzie możliwe wybudowanie innego budynku niż budynek o funkcji podstawowej. <i>§11 pkt 7 wskazywał możliwość realizacji w obrębie poszczególnych funkcji zabudowy innej niż podstawowa, nie dotyczył zaś zabudowy towarzyszącej i pomocniczej (budynki gospodarcze, garaże), która nie jest zabroniona zapisami planu. Uwaga nieuwzględniona.</i> w §2 pkt 11 proponowany zapis należy uzupełnić o możliwość lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz także 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 przypadku umożliwiające przybliżenie budynku do granicy. <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 wyłożonym projekcie zmiany planu nie wprowadzono żadnej zmiany §20 pkt 1 dotyczącej kształtu dachów co było wielokrotnie obiecywane. §20 pkt 1 powinien otrzymać następującą treść: „budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe, symetryczne z możliwością stosowania ścianki kolankowej. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Spadki dachów wysokich 25 – 45. 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 dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu głównej połaci 45 z możliwością stosowania facjat i lukarn. 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 §50 obowiązującej uchwały wprowadzono funkcję terenu ZI – zielen izolacyjna. Nigdzie w ustaleniach szczegółowych nie określono minimalnej szerokości terenu dla tej funkcji, jednocześnie w §17 ust. 4 obowiązującej uchwały ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy pasów zieleni izolacyjnej jako 5m. Zgodnie z § 50 ust. 10 obowiązującej uchwały, 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. Dlatego proponuje się wprowadzić ustalenie minimalnej szerokości pasa zieleni izolacyjnej nie mniej niż 3,0m. <i>Powyższe stanowi wniosek do planu a nie uwagę. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
----	--------------	------	-------------	--

				W §5 proponuje się ustalić termin wejścia w życie uchwały w terminie nie krótszym niż 90 dni od 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 ograniczy do minimum ewentualne roszczenia właścicieli i inwestorów gdyż niektóre wprowadzone zmiany ograniczają prawo dysponowania nieruchomościami przez ich właścicieli. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i> Proponuje się wprowadzenie zmiany zapisów §74 ust. 2 dotyczących praw nabytych na podstawie uchwały nr XXXIV/190/2005 z dnia 27 października 2005r. co zostało pominięte w przedstawionym projekcie uchwały. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i>
6.	11.05.2022r.	J.S. M.O.	cały obszar	w §62 ust. 5 dodać: „wraz z zabudową towarzyszącą tj. garaże i budynki gospodarskie oraz istniejące zabudowania gospodarskie. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem by udział tej funkcji stanowił do 40% powierzchni zabudowy mieszkaniowej na terenie działki.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Na terenach MU ustala się zabudowę mieszkaniowo-usługową bez określania proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową i usługową. Ponadto zapisy planu nie zabraniają realizacji zabudowy towarzyszącej i pomocniczej.</i> <i>Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> zamienić brzmienie §62 ust. 8 na następujące: „ustala się, że w obrębie dróg zabudowy jak w ust. 1 obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na jeden budynek mieszkalno-usługowy lub na każdy kolejny rozpoczęty 1000 m² powierzchni działki, niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie działek (np. dla działki o powierzchni 1500 m² należy wydzielić 2 miejsca postojowe). <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> Wykreślić §62 ust. 10. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> zamienić brzmienie §62 ust. 11 na następujące: „Do funkcji usługowej zalicza się nieuciążliwe funkcje rzemieślnicze spełniające ustalenia §13 ust. 1 i 3, a mianowicie: usługi nie powodujące konfliktów sąsiedztwa, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200m², o lokalnym charakterze, w tym handel detaliczny (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi hotelarskie (hotele, pensjonaty, hostele i inne miejsca krótkotrwałego zakwaterowania), usługi edukacyjne i szkoleniowe, usługi finansowe, ubezpieczeniowe i pocztowe (oddziały bankowe, biura

				kredytowe i ubezpieczeniowe, agencje pocztowe i kurierskie, kantory walutowe), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), usługi najmu i pośrednictwa (wypożyczalnie, biura pośrednictwa pracy i obrotu nieruchomościami) usługi turystyki sportu i rekreacji (biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych), usługi prawne i projektowe, usługi poligraficzne, usługi naprawy urządzeń elektrycznych i elektronicznych, usługi szewskie, krawiecki i ślusarskie, pralnie, placówki opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze (żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, świetlice środowiskowe) oraz pozostałych biura i siedziby osób fizycznych i prawnych wykonujących działalność gospodarczą, związków, stowarzyszeń i organizacji.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
7.	12.05.2022r.	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 rozszerzenia późniejszych definicji funkcji podstawowych może skutkować zablokowaniem niektórych inwestycji w części lub w całości na etapie pozwolenia na budowę. <i>§11 pkt 7 wskazywał możliwość realizacji w obrębie poszczególnych funkcji zabudowy innej niż podstawowa, nie dotyczył zaś zabudowy towarzyszącej i pomocniczej (budynki gospodarcze, garaże), która nie jest zabroniona zapisami planu. Uwaga nieuwzględniona.</i> <i>Jednak z uwagi na wątpliwości interpretacyjne przywraca się §13 ust. 3 w brzmieniu: „W obrębie terenów jak w ust. 1 dominują obiekty lub zagospodarowanie wynikające z funkcji podstawowych. Dopuszcza się lokalizację miejsc pamięci typu pomnik, obelisk, tablica 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.</i> 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 nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> w §14 ust. 2 tiret 5 otrzymuje brzmienie: „dla zespołów 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,”; Uwaga: 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. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>

				W punktach dotyczących dachów budynków mieszkalnych dopuszczono wyłącznie dachy dwuspadowe, bez występujących w innych planach miejscowych zapisów dot. dachów głównych lub procentowej ilości połaci 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. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> w §60 po ust. 11 dodaje się ust. 12, który otrzymuje brzmienie: „ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;”; 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. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i>
8.	17.05.2022r.	Programmed Sp. z o.o.	Cały obszar planu	Wnosi się uwagę proponując wprowadzenie zapisu dopuszczającego intensywność zabudowy zamiast ograniczenia ilości budynków. Proponuje się określenie dopuszczalnej maksymalnej intensywności zabudowy np.: 0,5. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzona zmiana mieści się w założonym w uchwale intencyjnej kierunku działań.</i>
9.	17.05.2022r.	PRIMO sp. z o.o.		§2 ust. 3 proj. uchwały, o treści: w §13 ust. 3, 4, 5 i 6 skreśla się. Wnosi się o pozostawienie zapisów w dotychczasowym brzmieniu. <i>Uwaga częściowo uwzględniona. Z uwagi na wątpliwości interpretacyjne przywraca się §13 ust. 3 w brzmieniu: „W obrębie terenów jak w ust. 1 dominują obiekty lub zagospodarowanie wynikające z funkcji podstawowych. Dopuszcza się lokalizację miejsc pamięci typu pomnik, obelisk, tablica 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.</i> §2 ust. 5 proj. uchwały o treści: w §14 ust. 2 tiret 5 otrzymuje brzmienie: „dla zespołów 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”. Wnosi się o pozostawienie zapisów w dotychczasowym brzmieniu. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzona zmiana mieści się</i>

				w założonym w uchwale intencyjnej kierunku działań. §2 ust. 39 proj. uchwały o treści: §62 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „Na terenach jak w ust. 1 przewiduje się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących.” Wnosi się o pozostawienia zapisów w dotychczasowym brzmieniu. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzona zmiana mieści się w założonym w uchwale intencyjnej kierunku działań.</i> §2 ust 43 proj. uchwały o treści: „w §62 po ust. 12 dodaje się ust. 13, który otrzymuje brzmienie: „w przypadku zabudowy usługowej obowiązują ustalenia §63 ust 4.”. Wnosi się o usunięcie zapisu. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzona zmiana mieści się w założonym w uchwale intencyjnej kierunku działań. Projektant projektujący daną inwestycję, każdorazowo zobowiązany jest do wskazania wymaganej minimalnej ilości miejsc postojowych dla jej użytkowników. Wprowadzona zmiana stanowi wyłącznie doprecyzowanie dotychczasowych zapisów.</i>
10.	10.05.2022r.	L.J.	Cały obszar planu	W §2 pkt 1 skreśla się §11 pkt 7 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>§11 pkt 7 wskazywał możliwość realizacji w obrębie poszczególnych funkcji zabudowy innej niż podstawowa, nie dotyczył zaś zabudowy towarzyszącej i pomocniczej (budynki gospodarcze, garaże), która nie jest zabroniona zapisami planu. Uwaga nieuwzględniona.</i> W §2 pkt 5 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 wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę, na terenie gdzie na rysunku planu nie oznaczono żadnej drogi opisanej w §69 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 – w §14 pkt 5 ustalono szerokość dróg dojazdowych oraz parametry placu manewrowego, zgodnie z przepisami odrębnymi w przedmiotowym zakresie. Przy czym wobec braku wskazania w planie, które z dróg mają być publiczne a które nie, zasadne jest stosowanie przepisów dot. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ponadto zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</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 §69 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. Dodatkowo w §20 pkt 5 obowiązującego planu należy określić „równolegle do drogi” zastąpić określeniem „równolegle do osi działki komunikacyjnej obsługującej teren” gdyż w ewidencji gruntów symbolem „dr” oznacza się działkę z utwardzoną jezdnią. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W §2 pkt 11 proponowany zapis należy uzupełnić o możliwość lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz 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. <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 13 należy umożliwić także inne usytuowanie kalenic dachów niż tylko równolegle do działki komunikacyjnej dla nowych zespołów zabudowy, gdyż na rysunku obowiązującego planu nie ma wszystkich nowych układów komunikacyjnych. Należy natomiast ustalić definicję zespołu budynków, dla których takie zasady będą obowiązywały. <i>Uwaga nieuwzględniona, ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> W §2 pkt 31 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 ograniczy wielkość terenów utwardzonych. <i>Uwaga nieuwzględniona. Istniejący zapis nie wyklucza zaliczenia miejsca w garażu jako jednego z wymaganych miejsc postojowych na działce.</i> W §2 pkt 32 należy ustalić nowy wskaźnik ilości miejsc postojowych gdyż przywołane wskaźniki zapisane §63 ust. 4 obowiązującego planu dotyczą lokali usługowych powyżej 100m². <i>Uwaga nieuwzględniona. §63 ust. 4 w obecnie obowiązującym planie dotyczy wszystkich obiektów usługowych.</i>
--	--	--	--	--

				W §2 pkt 35 wprowadzono wskaźnik minimum dwóch miejsc postojowych lub garażowych na każde mieszkanie. Dla zabudowy wielorodzinnej nie powinno się bilansować zewnętrznych miejsc postojowych z miejscami garażowymi. Należy zmienić ten zapis. <i>Uwaga nieuwzględniona. W obowiązującym planie dopuszczono bilansowanie miejsc postojowych z miejscami garażowymi. Ponadto wskazany wskaźnik odnosi się do wartości minimalnych.</i> W §2 pkt 38 i pkt 43 należy ustalić inny wskaźnik ilości miejsc postojowych gdyż przywołane wskaźniki zapisane w §63 ust. 4 obowiązującego planu dotyczą lokali usługowych powyżej 100m². Proponowany wskaźnik ponadto jest zbyt łagodny. <i>Uwaga nieuwzględniona. §63 ust. 4 w obecnie obowiązującym planie dotyczy wszystkich obiektów usługowych.</i> W wyłożonym projekcie zmiany planu nie wprowadzono żadnej zmiany §20 pkt 1 dotyczącej kształtu dachów co było wielokrotnie obiecywane. §20 pkt 1 powinien otrzymać następującą treść: „budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe, symetryczne z możliwością stosowania ścianki kolankowej. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Spadki dachów wysokich 25 – 45. 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 dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu głównej połaci 45 z możliwością stosowania facjat i lukarn. 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 §50 obowiązującej uchwały wprowadzono funkcję terenu ZI – zielen izolacyjna. Nigdzie w ustaleniach szczegółowych nie określono minimalnej szerokości terenu dla tej funkcji, jednocześnie w §17 ust. 4 obowiązującej uchwały ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy pasów zieleni izolacyjnej jako 5m. Zgodnie z § 50 ust. 10 obowiązującej uchwały, 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. Dlatego proponuje się wprowadzić ustalenie minimalnej szerokości pasa zieleni izolacyjnej nie mniej niż 3,0m. <i>Powyższe stanowi wniosek do planu a nie uwagę. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> Proponuje się zmiany zapisów w §74 ust. 2 który należy uzupełnić o prawa nabyte na podstawie uchwały obowiązującego planu z 2005 roku. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i>
--	--	--	--	--

				W §5 proponuje się ustalić termin wejścia w życie uchwały w terminie nie krótszym niż 180 dni od 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 ograniczy do minimum ewentualne roszczenia właścicieli i inwestorów gdyż niektóre wprowadzone zmiany ograniczają prawo dysponowania nieruchomościami przez ich właścicieli. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i> Na stronie internetowej Gminy Pruszcz Gdański w okresie wyłożenia proj. zmiany planu nie została udostępniona do wglądu prognoza oddziaływania na środowisko. 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.
11.	10.05.2022r.	D. D. N..	Cały obszar planu	W §2 pkt 1 skreśla się §11 pkt 7 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>§11 pkt 7 wskazywał możliwość realizacji w obrębie poszczególnych funkcji zabudowy innej niż podstawowa, nie dotyczył zaś zabudowy towarzyszącej i pomocniczej (budynki gospodarcze, garaże), która nie jest zabroniona zapisami planu. Uwaga nieuwzględniona.</i> W §2 pkt 5 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 wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę, na terenie gdzie na rysunku planu nie oznaczono żadnej drogi opisanej w §69 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 – w §14 pkt 5 ustalono szerokość dróg dojazdowych oraz parametry placu manewrowego, zgodnie z przepisami odrębnymi w przedmiotowym zakresie. Przy czym wobec braku wskazania w planie, które z dróg mają być publiczne a które nie, zasadne jest stosowanie przepisów dot. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ponadto zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</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 §69 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. Dodatkowo w §20 pkt 5 obowiązującego planu należy określić „równoległe do drogi” zastąpić określeniem „równoległe do osi działki komunikacyjnej obsługującej teren” gdyż w ewidencji gruntów symbolem „dr” oznacza się działkę z utwardzoną jezdnią. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
				W §2 pkt 11 proponowany zapis należy uzupełnić o możliwość lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz 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. <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 13 należy umożliwić także inne usytuowanie kalenic dachów niż tylko równoległe do działki komunikacyjnej dla nowych zespołów zabudowy, gdyż na rysunku obowiązującego planu nie ma wszystkich nowych układów komunikacyjnych. Należy natomiast ustalić definicję zespołu budynków, dla których takie zasady będą obowiązywały. <i>Uwaga nieuwzględniona, ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
				w §2 pkt 31 ustalono minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w obrębie działki. Proponuje się miejsce w garażu zaliczyć jako jedno miejsce postojowe, co ograniczy wielkość terenów utwardzonych. <i>Uwaga nieuwzględniona. Istniejący zapis nie wyklucza zaliczenia miejsca w garażu jako jednego z wymaganych miejsc postojowych na działce.</i>
				w §2 pkt 32 należy ustalić nowy wskaźnik ilości miejsc postojowych gdyż przywołane wskaźniki zapisane w §63 ust. 4 obowiązującego planu dotyczą lokali usługowych powyżej 100 m². <i>Uwaga nieuwzględniona. §63 ust. 4 w obecnie obowiązującym planie dotyczy wszystkich obiektów usługowych.</i>
				W §2 pkt 35 wprowadzono wskaźnik minimum dwóch miejsc postojowych lub garażowych na każde mieszkanie. Dla zabudowy wielorodzinnej nie powinno się bilansować zewnętrznych miejsc postojowych z miejscami garażowymi. Należy zmienić ten zapis. <i>Uwaga nieuwzględniona. W obowiązującym planie dopuszczono bilansowanie miejsc postojowych z miejscami garażowymi. Ponadto wskazany wskaźnik odnosi się do wartości minimalnych.</i>
				W §2 pkt 38 i pkt 43 należy ustalić inny wskaźnik ilości miejsc postojowych gdyż przywołane wskaźniki zapisane w §63 ust. 4 obowiązującego planu dotyczą lokali usługowych

				powyżej 100m². Proponowany wskaźnik ponadto jest zbyt łagodny. <i>Uwaga nieuwzględniona. §63 ust. 4 w obecnie obowiązującym planie dotyczy wszystkich obiektów usługowych.</i> W wyłożonym projekcie zmiany planu nie wprowadzono żadnej zmiany §20 pkt 1 dotyczącej kształtu dachów co było wielokrotnie obiecywane. §20 pkt 1 powinien otrzymać następującą treść: „budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe, symetryczne z możliwością stosowania ścianki kolankowej. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Spadki dachów wysokich 25 – 45. 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 dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu głównej połąci 45 z możliwością stosowania facjat i lukarn. 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 §5 proponuje się 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 ograniczy do minimum ewentualne roszczenia właścicieli i inwestorów gdyż niektóre wprowadzone zmiany ograniczają prawo dysponowania nieruchomościami przez ich właścicieli. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i> Proponuje się wprowadzenie zmiany zapisów §74 ust. 2 który należy uzupełnić o prawa nabyte na podstawie uchwały nr XXXIV/190/2005 z dnia 27 października 2005r. co zostało pominięte w przedstawionym projekcie uchwały. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i>
12.	10.05.2022r.	E.T.	Cały obszar planu	W §2 pkt 1 skreśla się §11 pkt 7 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>§11 pkt 7 wskazywał możliwość realizacji w obrębie poszczególnych funkcji zabudowy innej niż podstawowa, nie dotyczył zaś zabudowy towarzyszącej i pomocniczej (budynki gospodarcze, garaże), która nie jest zabroniona zapisami planu. Uwaga nieuwzględniona.</i>

			W §2 pkt 5 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 wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę, na terenie gdzie na rysunku planu nie oznaczono żadnej drogi opisanej w §69 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 – w §14 pkt 5 ustalono szerokość dróg dojazdowych oraz parametry placu manewrowego, zgodnie z przepisami odrębnymi w przedmiotowym zakresie. Przy czym wobec braku wskazania w planie, które z dróg mają być publiczne a które nie, zasadne jest stosowanie przepisów dot. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ponadto zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</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 §69 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. Dodatkowo w §20 pkt 5 obowiązującego planu należy określenie „równoległe do drogi” zastąpić określeniem „równoległe do osi działki komunikacyjnej obsługującej teren” gdyż w ewidencji gruntów symbolem „dr” oznacza się działkę z utwardzoną jezdnią. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> W §2 pkt 11 proponowany zapis należy uzupełnić o możliwość lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz 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. <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 13 należy umożliwić także inne usytuowanie kalenic dachów niż tylko równolegle do działki komunikacyjnej dla nowych zespołów zabudowy, gdyż na rysunku obowiązującego planu nie ma wszystkich nowych układów komunikacyjnych. Należy natomiast ustalić definicję zespołu budynków, dla których takie zasady będą obowiązywały. <i>Uwaga nieuwzględniona, ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
				W §2 pkt 31 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 ograniczy wielkość terenów utwardzonych. <i>Uwaga nieuwzględniona. Istniejący zapis nie wyklucza zaliczenia miejsca w garażu jako jednego z wymaganych miejsc postojowych na działce.</i>
				W §2 pkt 32 należy ustalić nowy wskaźnik ilości miejsc postojowych gdyż przywołane wskaźniki zapisane §63 ust. 4 obowiązującego planu dotyczą lokali usługowych powyżej 100m². <i>Uwaga nieuwzględniona. §63 ust. 4 w obecnie obowiązującym planie dotyczy wszystkich obiektów usługowych.</i>
				W §2 pkt 35 wprowadzono wskaźnik minimum dwóch miejsc postojowych lub garażowych na każde mieszkanie. Dla zabudowy wielorodzinnej nie powinno się bilansować zewnętrznych miejsc postojowych z miejscami garażowymi. Należy zmienić ten zapis. <i>Uwaga nieuwzględniona. W obowiązującym planie dopuszczono bilansowanie miejsc postojowych z miejscami garażowymi. Ponadto wskazany wskaźnik odnosi się do wartości minimalnych.</i>
				W §2 pkt 38 i pkt 43 należy ustalić inny wskaźnik ilości miejsc postojowych gdyż przywołane wskaźniki zapisane w §63 ust. 4 obowiązującego planu dotyczą lokali usługowych powyżej 100m². Proponowany wskaźnik ponadto jest zbyt łagodny. <i>Uwaga nieuwzględniona. §63 ust. 4 w obecnie obowiązującym planie dotyczy wszystkich obiektów usługowych.</i>
				W wyłożonym projekcie zmiany planu nie wprowadzono żadnej zmiany §20 pkt 1 dotyczącej kształtu dachów co było wielokrotnie obiecywane. §20 pkt 1 powinien otrzymać następującą treść: „budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe, symetryczne z możliwością stosowania ścianki kolankowej. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Spadki dachów wysokich 25 – 45. 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 dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu głównej połaci 45 z możliwością stosowania facjat i lukarn. 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 §50 obowiązującej uchwały wprowadzono funkcję terenu ZI – zieleń izolacyjna. Nigdzie w ustaleniach szczegółowych nie określono minimalnej szerokości terenu dla tej funkcji, jednocześnie w §17 ust. 4 obowiązującej uchwały ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy pasów zieleni izolacyjnej jako 5m. Zgodnie z § 50 ust. 10 obowiązującej uchwały, 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. Dlatego proponuje się wprowadzić ustalenie minimalnej szerokości pasa zieleni izolacyjnej nie mniej niż 3,0m. <i>Powyższe stanowi wniosek do planu a nie uwagę. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> Proponuje się zmiany zapisów w §74 ust. 2 który należy uzupełnić o prawa nabyte na podstawie uchwały obowiązującego planu z 2005 roku. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i> W §5 proponuje się ustalić termin wejścia w życie uchwały w terminie nie krótszym niż 180 dni od 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 ograniczy do minimum ewentualne roszczenia właścicieli i inwestorów gdyż niektóre wprowadzone zmiany ograniczają prawo dysponowania nieruchomościami przez ich właścicieli. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i>
13.	11.05.2022r.	A.Ch.	Cały obszar planu	Uwaga 3. dotyczy poprawności językowej zapisów uchwał oryginalnej oraz zmienianej. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej nie obejmuje tego rodzaju zmian.</i> W uwadze 4. proponuje się dodać do proj. planu zapis: "ustala się zastosowanie na terenach parkingów co najmniej 70% nawierzchni przepuszczanej". <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i>
14.	12.05.2022r.	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. Uwzględnienie uwagi 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>

			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 nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</i> Brakuje (wobec interpretacji urzędników Starostwa) doprecyzowania zapisów: a) kształtu dachu w budynku jednorodzinnym – dotyczy dachu głównego, a nie np. dostawionej bryły garażu, b) 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 nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza przyjęte w uchwale intencyjnej kierunki zmian.</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.	19.09.2022r.	A.Ch.	Cały obszar zmiany planu	W § 60 po ust. 7 dodaje się ust. 8, który otrzymuje brzmienie: „w obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20,0 m”; W poprzednim wyłożeniu szerokość dla zabudowy szeregowej była 10m, nie 7m. W poprzednim wyłożeniu propozycja zawierała zarówno określenie szerokości jak i maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%.” Uważam, że była to dobra propozycja i proponuję przywrócić 30% powierzchni zabudowy, 20m szerokości. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana szerokości frontu działek oraz usunięcie zapisu dotyczącego maksymalnej powierzchni zabudowy wynikała z uwzględnienia uwag po I wyłożeniu projektu planu.</i> §61 ust. 6 otrzymuje brzmienie: „W obrębie terenu objętego inwestycją zabudowy wielorodzinnej, obowiązuje wydzielenie minimum 1,5 miejsca postojowego lub garażowego na każde mieszkanie.”; W poprzednim wyłożeniu były proponowane 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie. Uważam, że powinien powrócić zapis zobowiązujący do wydzielenia minimum 2 miejsc postojowych na mieszkanie. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana wynikała z uwzględnienia uwag po I wyłożeniu projektu planu.</i> Składam również wnioski: w zakresie retencji, adaptacji do zmian klimatu oraz zrównoważonej komunikacji: Dodać definicje: „5) parking w zieleni – 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 osiągnące wysokość w wieku dojrzałym powyżej 10 m.” Ponadto dodać zapis dotyczący terenów zielonych: „ustala się tereny lasów, zalesienia, zieleni parkowej lub zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku symbolem Z. 1.w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1)ustala się powierzchnie biologicznie czynną minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej, w tym minimalnie 40% zieleni wysokiej; 2)zakazuje się lokalizacji budynków, wiat, miejsc do parkowania.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Propozycje zmian wykraczają poza zakres zmiany planu.</i> Dodać zapis dotyczący 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. Propozycje zmian wykraczają poza zakres zmiany planu.</i> W zakresie m.in. lokalizacji urządzeń reklamowych przy drogach. (Uchwała XXXII/178/2005): § 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. Propozycje zmian wykraczają poza zakres zmiany planu.</i> Korekty stylistyczne do projektu uchwały. Proszę o zastąpienie zwrotów „więcej jak”, „większa jak”, „wyżej jak” zwrotami poprawnymi „więcej niż”, „większa niż”, „wyżej niż”. Zwroty występują w uchwałach z 2005 oraz projektach z 2022. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany 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>Uwaga nieuwzględniona. §11 pkt 7 wskazywał możliwość realizacji w obrębie poszczególnych funkcji zabudowy innej niż podstawowa, nie dotyczył zaś zabudowy towarzyszącej i pomocniczej (budynki gospodarcze, garaże), która nie jest wykluczona zapisami planu. Lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny, ani nowo projektowany plan ich nie zakazuje.</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>Uwaga nieuwzględniona. Propozycja jest sprzeczna z przyjętym kierunkiem zmiany § 13 mpzp.</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 § 69 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>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego.</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 korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego.</i> W § 2 pkt 12 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>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętą polityką gminy w tym zakresie.</i> W § 2 pkt. 27 projektu planu – zapis proponuję uzupełnić w następujący sposób: „garaż można przyjmować się jako jedno miejsce postojowe niezależnie od ilości stanowisk w garażu.” <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> W § 2 pkt 31 projektu planu – zapis”...obowiązuje wydzielanie 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. W wyniku uwzględnienia uwag po I wyłożeniu planu obniżono wskaźnik miejsc parkingowych do 1,5.</i> W § 2 pkt. 36 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 korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego.</i> Ponadto wnoszę następujące uwagi: W § 14 ust. 5 obowiązującego 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 § 69 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 oznaczenie graficzne nie zawsze są zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w tym zakresie. <i>Uwaga nieuwzględniona . Zaproponowana korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego.</i> Dodatkowo w § 20 pkt 5 obowiązującego planu należy określić „równoległe do drogi” zastąpić określeniem „równoległe do osi działki komunikacyjnej z której następuje wjazd na działkę, na której projektowany jest budynek. <i>Uwaga nieuwzględniona . Zaproponowana korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego.</i> W § 17 ust. 7 obowiązujący zapis proponuję uzupełnić o możliwość lokalizowania budynków także w odległości 1,5 m od granicy działki zgodnie z zapisami Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętą polityką gminy w tym zakresie.</i>
--	--	--	--	---

				W § 63 ust. 4 planu miejscowego należy ustalić nowy wskaźnik ilości miejsc postojowych gdyż obowiązujące dotyczą lokali usługowych powyżej 100 m². <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego. Ponadto wskazany w obowiązującym mpzp wskaźnik to 1 miejsce parkingowe na 100m² pu, a nie jak napisano we wniosku „powyżej 100 m² pu”, co ma znaczenie przy bilansie miejsc parkingowych.</i> W wyłożonym projekcie 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 – dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci z możliwością stosowania ścianki kolankowej. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Spadki dachów wysokich 25 - 45. 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 dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połąci 45 z możliwością stosowania facjat i lukarn. Takie zapisy zgodne są z zapisami pkt 6.8. obowiązującego studium uwarunkowań. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany planu.</i> Ustalenia § 69 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. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany planu.</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 właścicieli i inwestorów gdyż niektóre wprowadzane zmiany ograniczają prawo dysponowania nieruchomościami przez właścicieli. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu. Wydłużanie terminu wejścia w życie proponowanych zmian utrudniłoby realizację zamierzeń gminy w zakresie ograniczenia nadmiernego zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i> Proponuję także wprowadzenie zapisów dotyczących praw nabytych, analogicznie jak w § 74 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 jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i>
3.	23.09.2022r.	D.K.	Cały obszar zmiany planu	Wnoszę następujące uwagi: 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>Uwaga nieuwzględniona. §11 pkt 7 wskazywał możliwość realizacji w obrębie poszczególnych funkcji zabudowy innej niż podstawowa, nie dotyczył zaś zabudowy towarzyszącej i pomocniczej (budynki gospodarcze, garaże), która nie jest wykluczona zapisami planu. Lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny, ani nowo projektowany plan ich nie zakazuje.</i> W § 2 pkt 3 projektu planu – zmieniono zapisy § 13 ust. 3 wprowadzając możliwość „zagospodarowania terenu o charakterze rekreacyjno-sportowym wynikające z potrzeb mieszkańców...”. Proponuje wykreślić zapis „wynikające z potrzeb mieszkańców, gdyż zapis ten może ograniczyć krąg wnioskodawców inwestycji. <i>Uwaga nieuwzględniona. Propozycja jest sprzeczna z przyjętym przez gminę kierunkiem zmiany § 13 mpzp.</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 § 69 ust. 1 planu miejscowego. <i>Uwaga nieuwzględniona. Z treści planu wynika, iż w przypadku wydzielania większej ilości działek należy realizować drogi o szerokości 10 m.</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. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany planu.</i> W § 2 pkt 12 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>Uwaga nieuwzględniona. 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. 27 projektu planu – zapis proponuję uzupełnić w następujący sposób: „garaż można przyjmować się jako jedno miejsce postojowe niezależnie od ilości stanowisk w garażu.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętą polityką gminy w tym zakresie.</i> W § 2 pkt 31 projektu planu – zapis „...obowiązuje wydzielanie 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 <i>Uwaga nieuwzględniona. W wyniku uwzględnienia uwag po I wyłożeniu planu obniżono wskaźnik miejsc parkingowych do 1,5.</i> W § 14 ust. 5 obowiązującego 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 § 69 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 oznaczenie graficzne nie zawsze są zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w tym zakresie. <i>Uwaga nieuwzględniona . Zaproponowana korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego.</i> Dodatkowo w § 20 pkt 5 obowiązującego planu należy określić „równoległe do drogi” zastąpić określeniem „równoległe do osi działki komunikacyjnej z której następuje wjazd na działkę, na której projektowany jest budynek. <i>Uwaga nieuwzględniona . Zaproponowana korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego.</i> W § 63 ust. 4 planu miejscowego należy ustalić nowy wskaźnik ilości miejsc postojowych gdyż obowiązujące dotyczą lokali usługowych powyżej 100 m². <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego. Ponadto wskazany w obowiązującym mpzp wskaźnik to 1 miejsce parkingowe na 100m² pu, a nie jak napisano we wniosku „powyżej 100 m² pu”, co ma znaczenie przy bilansie miejsc parkingowych.. §63 ust. 4 w obecnie</i>
--	--	--	--	--

				<i>obowiązującym planie dotyczy wszystkich obiektów usługowych.</i> W wyłożonym projekcie 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 – dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci z możliwością stosowania ścianki kolankowej. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Spadki dachów wysokich 25 - 45. 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 dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci 45 z możliwością stosowania facjat i lukarn. Takie zapisy zgodne są z zapisami pkt 6.8. obowiązującego studium uwarunkowań. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego.</i> Ustalenia § 69 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 korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego.</i> W § 50 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 § 50 ust. 10 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 korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego.</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 właścicieli i inwestorów gdyż niektóre wprowadzane zmiany ograniczają prawo dysponowania nieruchomościami przez właścicieli. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu. Wydłużanie terminu wejścia w życie proponowanych zmian utrudniłoby realizację zamierzeń gminy w zakresie ograniczenia nadmiernego zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na</i>
--	--	--	--	---

				<i>funkcje mieszkaniowe.</i> Proponuję także wprowadzenie zapisów dotyczących praw nabytych, analogicznie jak w § 74 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 jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i>
4.	19.09.2022r.	T.Ł.	Dz. Ewid. 56/3, 55/23 obręb 0019 Radunica oznaczone w mpzp MR – zabudowa mieszana miejscowości rolniczych	Propozycje zmian: §2 ust. 6: dla zespołów do 3 działek zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości pasa drogowego 5m. 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. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i> §2 ust. 20: dopuszcza się realizację nowych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz indywidualnych ujęć wody na nieruchomościach nie posiadających możliwości podłączenia do wodociągu do czasu jego wybudowania lub modernizacji. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza zakres zmiany planu określony w uchwale wywołującej.</i> §2 ust. 59: zabudowa jak w ust. 1 dotyczy zagród, budynków mieszkalnych wolnostojących oraz w zabudowie bliźniaczej, obiektów usługowych i turystycznych oraz usług produkcyjnych i małych składów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i>
5.	27.09.2022r.	Primo Sp. z o.o.	Dz. Ewid. 232/23, 310/1, 311/1 Rokitnica, Oznaczone symbolem MU	Zwracamy się z wnioskiem o usunięcie zmiany § 14 ust. 1. Celem zmiany mpzp miała być poprawa czytelności jednoznaczności zapisów w obecnie obowiązującym dokumencie, w tym zapisów dotyczących intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych na funkcje zabudowy mieszkaniowej. Należy zarzucić, że proponowana zmiana daleko wykracza poza wskazany cel, tj. nie poprawia czytelności jednoznaczności zapisów, a wprowadza dodatkowe ograniczenia w postaci nowych wskaźników i zmiany parametrów. Zmiana w sposób istotny zmniejsza wartości nieruchomości na nim położonych, poprzez istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób (pogarszając warunki zagospodarowania w zakresie powierzchni zabudowy) i naraża Gminę na koszty odszkodowań na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. <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>

				W związku z pkt. 1 zwracamy się o zmianę brzmienia §40 ust. 4 w celu zachowania spójności dokumentu: Przy opracowaniu koncepcji zagospodarowania nieruchomości zgodnie z §14 ust. 2 lub koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zgodnie z §28 ust. 3, należy określić niezbędne rezerwy terenu na lokalizację stacji transformatorowych w oparciu o bilans zapotrzebowania energii oraz warunki techniczne zakładu energetycznego. <i>Uwaga nieuwzględniona. Rezerwy terenu należy określić na etapie opracowywania koncepcji zagospodarowania terenu.</i>
				W związku z pkt 1 powyżej zwracamy się o usunięcie zmiany §60 ust. 4 w celu zachowania zgodności całości dokumentu. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i>
				Zwracamy się z wnioskiem o usunięcie zmiany §14 ust. 2 tiret 5 lub zmianę jego brzmienia na: „dla zespołów do 7 działek zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości pasa drogowego 5 m, z obowiązkiem wykonania placu manewrowego zgodnie z przepisami odrębnymi, przy wydzieleniu więcej jak trzech działek,” Proponowany przez Gminę zapis w sposób niewspółmierny przyczyni się do wzrostu ruchu samochodowego w obszarze objętym planem oraz do zwiększenia ilości powierzchni utwardzonej, zwiększając tym samym zagrożenie powodziowe. Dodatkowo zmiana w sposób istotny zmniejsza wartości nieruchomości położonych na obszarze objętym MPZP, poprzez istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i naraża Gminę na koszty odszkodowań. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i>
				Zwracamy się z wnioskiem o nie dodawanie do uchwały §11 ust. 12. Dodawanie definicji bryły głównej budynku nie jest wymagane żadnymi przepisami prawa, a powierzchnia zabudowy wynika na obszarze objętym planem z innych wskaźników (warunkuje to m.in. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej). Zmiana w sposób istotny zmniejsza wartości nieruchomości na nim położonych, poprzez istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i naraża Gminę na koszty odszkodowań. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian. Kwestia ewentualnych odszkodowań rozstrzygana jest w innym trybie niż procedowanie zmiany mpzp.</i>
				W związku z punktem powyżej zwracamy się o niezmienianie pierwszego zdania §20 w celu zachowania zgodności całości dokumentu. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana podyktowana przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i>
				Zwracamy się z wnioskiem o usunięcie zmiany §14 ust. 5 w proj. Uchwały. Proponowana zmiana w zbyt znaczącym stopniu ograniczy obowiązki Wójta Gminy w zakresie informowania o realnym terminie wykonania drogi dojazdowej i uzbrojenia. Dodatkowo zmiana w

				sposób istotny zmniejsza wartości nieruchomości położonych na obszarze objętym zmianą MPZP, poprzez istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i naraża Gminę na koszty odszkodowań. <i>Uwaga nieuwzględniona. 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> Zwracamy się z wnioskiem o usunięcie zmiany §17 ust. 8. Zmiana zmniejsza możliwości inwestora w zakresie zagospodarowania działki. Zmiana w sposób istotny zmniejsza wartości nieruchomości na nich położonych, poprzez istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i naraża Gminę na koszty odszkodowań. <i>Uwaga nieuwzględniona. Lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią nie jest obligatoryjne. Rozszerza możliwość zagospodarowania działki.</i> Zwracamy się z wnioskiem o usunięcie zmiany §20 ust. 7. 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 wartości nieruchomości położonych na obszarze objętym zmianą MPZP, poprzez istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i naraża Gminę na koszty odszkodowań. Zgodnie z obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia zmiany mpzp celem zmiany miała być poprawa czytelności jednoznaczności zapisów w obecnie obowiązującym dokumencie, w tym zapisów dotyczących intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych na funkcje zabudowy mieszkaniowej. Należy zarzucić, że proponowana zmiana daleko wykracza poza wskazany cel, tj. nie poprawia czytelności jednoznaczności zapisów, a wprowadza dodatkowe ograniczenia w postaci nowych wskaźników i zmiany parametrów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Proponowana zmiana ma na celu ujednolicenie zapisów planu poprzez eliminację w jego treści zapisów dotyczących koncepcji urbanistyczno-architektonicznych. Kwestia ewentualnych odszkodowań rozstrzygana jest w innym trybie niż procedowanie zmiany mpzp.</i> Zwracamy się z wnioskiem o niezmiennianie §60 ust. 7. Ograniczenie pow. Sprzedaży do 100m² jest dzisiaj działaniem nieracjonalnym (sklep osiedlowy czy żłobek może mieć powierzchnię ponad 100 m²). Rozumiemy intencję wprowadzenia limitu powierzchni, jednak powinien być on taki, aby móc zrealizować funkcję budynku usługowego, związanego z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, do limitu np. 500 m². <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza zakres zmian przyjętych w uchwale intencyjnej.</i>
--	--	--	--	---

				Zwracam się z wnioskiem o niedodawanie §60 ust. 8. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i>
				Zwracam się z wnioskiem o niedodawanie §60 ust. 9. Zmiana spowoduje zwiększenie liczby miejsc postojowych co bezpośrednio przyczyni się do zwiększenia liczby samochodów w obszarze objętym zmianą MPZP. Widać w tym przypadku brak powiązania celów deklarowanych w innych dokumentach (takich jak Strategia Rozwoju Gminy i inne) z twardymi zapisami w prawie miejscowym, w tym przypadku proponując większą liczbę miejsc postojowych Gmina spowoduje większą liczbę samochodów w obszarze objętym planem, tworząc przez to większy ruch drogowy i jeszcze bardziej obciążając przeciążoną już infrastrukturę drogową na obszarze Gminy. <i>Uwaga nieuwzględniona. Bezzasadnym jest wskazywanie, iż liczba miejsc postojowych spowoduje większą liczbę samochodów. Powodem zakupu samochodu nie jest dostępność parkingów, a przede wszystkim brak dostępności komunikacyjnej.</i>
				Zwracam się z wnioskiem o niedodawanie §60 ust. 11. Zmiana jest niezgodna z ustawą Prawo Budowlane (art. 3 pkt 2a) w zakresie definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego. <i>Uwaga nieuwzględniona. Definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie wskazuje liczby budynków na działce, a liczbę lokali w budynku. Uwaga bezzasadna. Wprowadzenie ograniczenia liczby budynków na działce ma istotny wpływ na zmniejszenie zagęszczenia zabudowy jednorodzinnej.</i>
				Zwracam się z wnioskiem o nieusuwanie §61 ust. 5. <i>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jest sprzeczna z przyjętym kierunkiem zmiany § 13 mpzp.</i>
				Zwracam się z wnioskiem o niezmiennianie §61 ust. 6. Zmiana spowoduje zwiększenie liczby miejsc postojowych co bezpośrednio przyczyni się do zwiększenia liczby samochodów w obszarze objętym zmianą MPZP. Widać w tym przypadku brak powiązania celów deklarowanych w innych dokumentach (takich jak Strategia Rozwoju Gminy i inne) z twardymi zapisami w prawie miejscowym, w tym przypadku proponując większą liczbę miejsc postojowych Gmina spowoduje większą liczbę samochodów w obszarze objętym planem, tworząc przez to większy ruch drogowy i jeszcze bardziej obciążając przeciążoną już infrastrukturę drogową na obszarze Gminy. <i>Uwaga nieuwzględniona. Bezzasadnym jest wskazywanie, iż liczba miejsc postojowych spowoduje większą liczbę samochodów. Powodem zakupu samochodu nie jest dostępność parkingów, a przede wszystkim brak dostępności komunikacyjnej.</i>
				Zwracam się z wnioskiem o niezmiennianie §62 ust. 5. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana wynika z przyjętej polityki gminy w zakresie kształtowania zabudowy jednorodzinnej w części nizinnej gminy. Dotychczasowe zapisy również wskazywały możliwość realizacji na terenach MU zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Jednak niedoprecyzowanie §62 ust.5 powodowało zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich</i>

				zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu, a tym samym przyczyniło się do niekontrolowanego zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe. Zwracam się z wnioskiem o niedodawanie §62 ust. 13. Zmiana jest niezgodna z ustawą Prawo Budowlane (art. 3 pkt 2a) w zakresie definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego. <i>Uwaga nieuwzględniona. Definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie wskazuje liczby budynków na działce, a liczbę lokali w budynku. Uwaga bezzasadna. Wprowadzenie ograniczenia liczby budynków na działce ma istotny wpływ na zmniejszenie zagęszczenia zabudowy jednorodzinnej.</i> Zwracam się z wnioskiem o zmianę §63 ust. 4. Proponowane w projekcie uchwały szersze powiązanie zabudowy usługowej w ramach innej funkcji z wymaganiami dla zabudowy usługowej jest słusznym kierunkiem, zwiększającym czytelność dokumentu, jednak w takim przypadku należy zastanowić się nad skutkami proponowanej zmiany. Zostawienie §63 ust. 4 w obecnym brzmieniu spowoduje zwiększenie liczby miejsc postojowych co bezpośrednio przyczyni się do zwiększenia liczby samochodów w obszarze objętym zmianą MPZP. Dodatkowo brak zmiany (w powiązaniu z innymi zmianami w projekcie uchwały) w sposób istotny zmniejsza wartości nieruchomości położonych na obszarze objętym zmianą MPZP, poprzez istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i naraża Gminę na koszty odszkodowań. <i>Uwaga nieuwzględniona . Zaproponowana korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego.</i>
6.	22.09.2022r.	Siódme Niebo S.A. 80-297 Banino	Cały obszar zmiany planu	Zwracamy się z wnioskiem o usunięcie zmiany § 14 ust. 1. Celem zmiany mpzp miała być poprawa czytelności jednoznaczności zapisów w obecnie obowiązującym dokumencie, w tym zapisów dotyczących intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych na funkcje zabudowy mieszkaniowej. Należy zarzucić, że proponowana zmiana daleko wykracza poza wskazany cel, tj. nie poprawia czytelności jednoznaczności zapisów, a wprowadza dodatkowe ograniczenia w postaci nowych wskaźników i zmiany parametrów. Zmiana w sposób istotny zmniejsza wartości nieruchomości na nim położonych, poprzez istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób (pogarszając warunki zagospodarowania w zakresie powierzchni zabudowy) i naraża Gminę na koszty odszkodowań na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. <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> W związku z pkt. 1 zwracamy się o zmianę brzmienia §40 ust. 4 w celu zachowania spójności dokumentu: Przy opracowaniu koncepcji zagospodarowania

				nieruchomości zgodnie z §14 ust. 2 lub koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zgodnie z §28 ust. 3, należy określić niezbędne rezerwy terenu na lokalizację stacji transformatorowych w oparciu o bilans zapotrzebowania energii oraz warunki techniczne zakładu energetycznego. <i>Uwaga nieuwzględniona. Rezerwy terenu należy określić na etapie opracowywania koncepcji zagospodarowania terenu.</i>
				W związku z pkt 1 powyżej zwracamy się o usunięcie zmiany §60 ust. 4 w celu zachowania zgodności całości dokumentu. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana podyktowana przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i>
				Zwracamy się z wnioskiem o usunięcie zmiany §14 ust. 2 tiret 5 lub zmianę jego brzmienia na: „dla zespołów do 7 działek zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości pasa drogowego 5 m, z obowiązkiem wykonania placu manewrowego zgodnie z przepisami odrębnymi, przy wydzieleniu więcej jak trzech działek,” Proponowany przez Gminę zapis w sposób niewspółmierny przyczyni się do wzrostu ruchu samochodowego w obszarze objętym planem oraz do zwiększenia ilości powierzchni utwardzonej, zwiększając tym samym zagrożenie powodziowe. Dodatkowo zmiana w sposób istotny zmniejsza wartości nieruchomości położonych na obszarze objętym MPZP, poprzez istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i naraża Gminę na koszty odszkodowań. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana podyktowana przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i>
				Zwracamy się z wnioskiem o nie dodawanie do uchwały §11 ust. 12. Dodawanie definicji bryły głównej budynku nie jest wymagane żadnymi przepisami prawa, a powierzchnia zabudowy wynika na obszarze objętym planem z innych wskaźników (warunkuje to m.in. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej). Zmiana w sposób istotny zmniejsza wartości nieruchomości na nim położonych, poprzez istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i naraża Gminę na koszty odszkodowań. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian. Kwestia ewentualnych odszkodowań rozstrzygana jest w innym trybie niż procedowanie zmiany mpzp.</i>
				W związku z punktem powyżej zwracamy się o niezmiennianie pierwszego zdania §20 w celu zachowania zgodności całości dokumentu. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana podyktowana przyjętą polityką przestrzenną gminy.</i>
				Zwracamy się z wnioskiem o usunięcie zmiany §14 ust. 15 w proj. Uchwały. Proponowana zmiana w zbyt znaczącym stopniu ograniczy obowiązki Wójta Gminy w zakresie informowania o realnym terminie wykonania drogi dojazdowej i uzbrojenia. Dodatkowo zmiana w sposób istotny zmniejsza wartości nieruchomości położonych na obszarze objętym zmianą MPZP, poprzez istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i naraża Gminę na koszty

				odszkodowań. <i>Uwaga nieuwzględniona. 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> Zwracamy się z wnioskiem o usunięcie zmiany §17 ust. 8. Zmiana zmniejsza możliwości inwestora w zakresie zagospodarowania działki. Zmiana w sposób istotny zmniejsza wartości nieruchomości na nich położonych, poprzez istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i naraża Gminę na koszty odszkodowań. <i>Uwaga nieuwzględniona. Lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią nie jest obligatoryjne. Rozszerza możliwość zagospodarowania działki.</i> Zwracamy się z wnioskiem o usunięcie zmiany §20 ust. 7. 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 wartości nieruchomości położonych na obszarze objętym zmianą MPZP, poprzez istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i naraża Gminę na koszty odszkodowań. Zgodnie z obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia zmiany mpzp celem zmiany miała być poprawa czytelności jednoznaczności zapisów w obecnie obowiązującym dokumencie, w tym zapisów dotyczących intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych na funkcje zabudowy mieszkaniowej. Należy zarzucić, że proponowana zmiana daleko wykracza poza wskazany cel, tj. nie poprawia czytelności jednoznaczności zapisów, a wprowadza dodatkowe ograniczenia w postaci nowych wskaźników i zmiany parametrów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Proponowana zmiana ma na celu ujednolicenie zapisów planu poprzez eliminację w jego treści zapisów dotyczących koncepcji urbanistyczno-architektonicznych.</i> Zwracamy się z wnioskiem o niezmiennianie §60 ust. 7. Ograniczenie pow. Sprzedaży do 100m² jest dzisiaj działaniem nieracjonalnym (sklep osiedlowy czy żłobek może mieć powierzchnię ponad 100 m²). Rozumiemy intencję wprowadzenia limitu powierzchni, jednak powinien być on taki, aby móc zrealizować funkcję budynku usługowego, związanego z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, do limitu np. 500 m². <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana wykracza poza zakres zmian przyjętych w uchwale intencyjnej.</i> Zwracam się z wnioskiem o niedodawanie §60 ust. 8. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i> Zwracam się z wnioskiem o niedodawanie §60 ust. 9. Zmiana spowoduje zwiększenie liczby miejsc
--	--	--	--	--

				postojowych co bezpośrednio przyczyni się do zwiększenia liczby samochodów w obszarze objętym zmianą MPZP. Widać w tym przypadku brak powiązania celów deklarowanych w innych dokumentach (takich jak Strategia Rozwoju Gminy i inne) z twardymi zapisami w prawie miejscowym, w tym przypadku proponując większą liczbę miejsc postojowych Gmina spowoduje większą liczbę samochodów w obszarze objętym planem, tworząc przez to większy ruch drogowy i jeszcze bardziej obciążając przeciążoną już infrastrukturę drogową na obszarze Gminy. <i>Uwaga nieuwzględniona. Bezzasadnym jest wskazywanie, iż liczba miejsc postojowych spowoduje większą liczbę samochodów. Powodem zakupu samochodu nie jest dostępność parkingów, a przede wszystkim brak dostępności komunikacyjnej.</i>
				Zwracam się z wnioskiem o niedodawanie §60 ust. 11. Zmiana jest niezgodna z ustawą Prawo Budowlane (art. 3 pkt 2a) w zakresie definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego. <i>Uwaga nieuwzględniona. Definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie wskazuje liczby budynków na działce, a liczbę lokali w budynku. Uwaga bezzasadna. Wprowadzenie ograniczenia liczby budynków na działce ma istotny wpływ na zmniejszenie zagęszczenia zabudowy jednorodzinnej.</i>
				Zwracam się z wnioskiem o nieusuwanie §61 ust. 5. <i>Uwaga nieuwzględniona, ponieważ jest spreczna z przyjętym kierunkiem zmiany § 13 mpzp.</i>
				Zwracam się z wnioskiem o niezmiennianie §61 ust. 6. Zmiana spowoduje zwiększenie liczby miejsc postojowych co bezpośrednio przyczyni się do zwiększenia liczby samochodów w obszarze objętym zmianą MPZP. Widać w tym przypadku brak powiązania celów deklarowanych w innych dokumentach (takich jak Strategia Rozwoju Gminy i inne) z twardymi zapisami w prawie miejscowym, w tym przypadku proponując większą liczbę miejsc postojowych Gmina spowoduje większą liczbę samochodów w obszarze objętym planem, tworząc przez to większy ruch drogowy i jeszcze bardziej obciążając przeciążoną już infrastrukturę drogową na obszarze Gminy. <i>Uwaga nieuwzględniona. Bezzasadnym jest wskazywanie, iż liczba miejsc postojowych spowoduje większą liczbę samochodów. Powodem zakupu samochodu nie jest dostępność parkingów, a przede wszystkim brak dostępności komunikacyjnej.</i>
				Zwracam się z wnioskiem o niezmiennianie §62 ust. 5. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana wynika z przyjętej polityki gminy w zakresie kształtowania zabudowy jednorodzinnej w części nizinnej gminy. Dotychczasowe zapisy również wskazywały możliwość realizacji na terenach MU zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, Jednak niedoprecyzowanie §62 ust.5 powodowało zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu, a tym samym przyczyniło się do niekontrolowanego zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i>
				Zwracam się z wnioskiem o niedodawanie §62 ust. 13. Zmiana jest niezgodna z ustawą Prawo Budowlane (art. 3

				pkt 2a) w zakresie definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego. <i>Uwaga nieuwzględniona. Definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie wskazuje liczby budynków na działce, a liczbę lokali w budynku. Uwaga bezzasadna. Wprowadzenie ograniczenia liczby budynków na działce ma istotny wpływ na zmniejszenie zagęszczenia zabudowy jednorodzinnej.</i> Zwracam się z wnioskiem o zmianę §63 ust. 4. Proponowane w projekcie uchwały szersze powiązanie zabudowy usługowej w ramach innej funkcji z wymaganiami dla zabudowy usługowej jest słusznym kierunkiem, zwiększającym czytelność dokumentu, jednak w takim przypadku należy zastanowić się nad skutkami proponowanej zmiany. Zostawienie §63 ust. 4 w obecnym brzmieniu spowoduje zwiększenie liczby miejsc postojowych co bezpośrednio przyczyni się do zwiększenia liczby samochodów w obszarze objętym zmianą MPZP. Dodatkowo brak zmiany (w powiązaniu z innymi zmianami w projekcie uchwały) w sposób istotny zmniejsza wartości nieruchomości położonych na obszarze objętym zmianą MPZP, poprzez istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i naraża Gminę na koszty odszkodowań. <i>Uwaga nieuwzględniona . Zaproponowana korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego.</i>
7.	27.09.2022r.	Siódme Niebo S.A. 02-577 Warszawa	Cały obszar zmiany planu	Wnioskodawca zwraca uwagę, że zakres zmian odczytuje jako sprzeczny z interesem jednocześnie Gminy oraz potencjalnych Inwestorów. Ze strony Gminy zwrócenia uwagi wymaga kwestia wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków lokalnych, liczba potencjalnych mieszkańców będzie mniejsza, stan taki będzie istotnie determinował wysokość środków w budżecie Gminy. Wprowadzenie dodatkowych wymogów będących faktycznie ograniczeniami w rozwoju inwestycji, spowoduje utrudnienia w realizacji Inwestycji gminnych i w Gminie, będą mniej opłacalne, wydłużony zostanie czas ich realizacji, niektóre zostaną zaniechane lub przełożone na kolejne lata. Skutkiem powyższego wielu potencjalnych mieszkańców oraz aktualnych mieszkańców nie skorzysta z rozwoju infrastruktury w Gminie, tj. budowy sieci wodociągowej, zasilania nowych terenów w kanalizację sanitarną, co byłoby w stanie znacząco poprawić standard życia na terenie Gminy. Inwestorzy prowadzą intensywne rozmowy z gestorami sieci mające na celu dokonanie inwestycji w rozwój gminnej infrastruktury, działania te w naturalny sposób zostaną zrewidowane i ograniczone. Należy zwrócić uwagę, że z perspektywy inwestora będącego już na bardzo zaawansowanym etapie prowadzenia prac projektowych (złożone wnioski o pozwolenie na budowę) wszelki podjęte przez inwestora działania, które polegały na uzyskaniu odpowiedniej dokumentacji, dokonaniu potrzebnych badań oraz konsultowaniu się z przedstawicielami Gminy w celu należytego dokonania inwestycji wiązały się z dużym nakładem szeroko rozumianych środków, jakiegokolwiek zmiany prawne w obowiązującym MPZP spowodują dodatkowy wzrost kosztów, przykładowo ograniczenie zabudowy do budynków mieszkalnych jednorodzinnych

				wolnostojących, a także ograniczenie w postaci lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej – po dokonaniu odpowiednich rachunków – powoduje daleko idące zmiany sporządzonych już projektów, których inwestor nie był w stanie przewidzieć. Wszelkie dokonywanie zmian w obecnie obowiązującym MPZP ze szkodą dla inwestora będą miały przełożenie na ograniczenie rozwoju infrastrukturalnego Gminy, zaprzestanie wspomnianych prac oraz rozpoczęcie ich od nowa w celu dostosowania do nowych warunków MPZP, co będzie miało przełożenie na znaczny wzrost kosztów inwestycji i ewentualnego braku jej opłacalności, w każdym przypadku spowoduje wzrost ceny dla odbiorcy końcowego, przy obecnym poziomie ograniczonej dostępności konsumentów do kredytowania zakupu lokali mieszkalnych z powodu zmniejszenia zdolności kredytowych, spowoduje to zahamowanie rozwoju mieszkaniowego Gminy. Zmiana MPZP narusza interes lokalnych właścicieli gruntów, których to grunty stanowią bazę pod inwestycje budowlane. Właściciele posiadają umowy przedwstępne sprzedaży gruntów określające parametry przeznaczenia gruntów oraz ceny w kontekście określonego ich wykorzystania pod inwestycje. Zmiana parametrów zabudowy na niekorzyść spowoduje brak możliwości wywiązania się właścicieli (sprzedawców) z warunków umów albo istotne ograniczenie ich zyskowności. Spowoduje to potrzebę ich rozwiązania lub będzie wiązało się z uruchomieniem procedury stosowania kar umownych (zadatków) w umowach tych określonych. W każdym przypadku efektem wprowadzanych zmian do MPZP będzie strata finansowa po każdej stronie stosunku prawnego mającego za przedmiot grunta pod zabudowę. Atrakcyjność gruntów zmaleje, obrót nieruchomościami zostanie ograniczony. Właściciele gruntów będą korzystali z procedury odszkodowań określonej przepisami art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – roszczenie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, dyktowanej nowym planem lub jego zmianą, kierowane do Gminy. Przepisy komentowanego artykułu, niezależnie od pięcioletniego terminu zgłaszania roszczeń odszkodowawczych przez właścicieli nieruchomości, przewidują sześciomiesięczny termin wykonania obowiązku wynikającego zgłoszonych roszczeń. Uchybienie terminowi realizacji roszczeń, rodzi obowiązek zapłaty odsetek od należnego odszkodowania lub nieuiszczonej ceny wykupu nieruchomości w całości lub części. Cywilnoprawny charakter roszczeń odszkodowawczych właściciela nieruchomości w stosunku do Gminy powoduje że spory z tych tytułów rozstrzygają sądy powszechne. Przyjęcie proponowanych zmian do MPZP spowoduje istotne obciążenia budżetu Gminy z tytułu odszkodowań. Uwaga nr 1 dotyczy §2 pkt 35 projektu §62 ust. 5 – ustalenie w sposób istotny ogranicza swobodę zabudowy. Zestawiając zawężony wymóg z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy wskazać na brak ustanowienia ograniczeń w zakresie budowania domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub
--	--	--	--	---

			bliźniaczej. Rada Gminy formułując postanowienia Studium określiła standardy zagospodarowania dla terenów i zakres przedmiotowej regulacji w określony sposób. Dla zachowania zgodności studium ze zmianą planu nie jest dopuszczalne wprowadzanie dodatkowych wymogów niż warunki określone w studium. Każdy dodatkowy warunek wprowadzony do zmiany mpzp w sferze nie podlegającej ograniczeniom w studium należy uznać za sprzeczny ze studium, bowiem dodany w zakresie przedmiotu w studium dozwolonego a zakazanego lub ograniczonego w projekcie zmiany mpzp. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana wynika z przyjętej polityki gminy w zakresie kształtowania zabudowy jednorodzinnej w części nizinnej gminy. Dotychczasowe zapisy również wskazywały możliwość realizacji na terenach MU zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, Jednak niedoprecyzowanie §62 ust.5 powodowało zbyt dużą nadinterpretację zapisów w stosunku do pierwotnego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania sporządzonego w 2005 roku planu, a tym samym przyczyniło się do niekontrolowanego zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i> Uwaga nr 2 dotyczy §2 pkt 38) projektu zmiany mpzp w §62 po ust. 12 dodaje się ust. 14. Zapis ten w sposób istotny ogranicza swobodę zabudowy. Ustalenie jednocześnie minimalnej wielkości działek – 1000 m² w przypadku zabudowy mieszkalnej, znacząco ogranicza możliwość zabudowy nieruchomości, a także korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu miejscowego.</i> Uwaga nr 3 dotyczy §2 pkt 2 projektu zmiany mpzp, §2 pkt 35 projektu zmiany mpzp, §2 pkt 38 projektu zmiany mpzp. Należy zauważyć, że zakres zmiany nie spełnia zakładanego w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany mpzp warunku dot. poprawy czytelności i jednoznaczności zapisów i daleko wykracza poza wskazany cel, jak wprowadzenie zakazu zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz nakaz lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej. Tak podjęte działania podważają zaufanie mieszkańców oraz Inwestorów do Gminy i do stanowienia praw w Gminie i zasługuje na dezaprobatę, jak również uniemożliwia realizację i kontynuację zaplanowanych i będących w toku inwestycji, które były szeroko konsultowane. <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</i>
--	--	--	---

				<i>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>
8.	23.09.2022r.	TIBI Development sp. z o.o.	Cały obszar zmiany planu	W §2 pkt 1 oraz pkt 4 proj. 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. Jednocześnie 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 mpzp. Proponuje się ustalić odpowiednią definicję lub uzupełnić zapisy rozdziału III dla poszczególnych terenów o możliwość lokalizacji budynków pomocniczych na terenie działki. <i>Uwaga nieuwzględniona. §11 pkt 7 wskazywał możliwość realizacji w obrębie poszczególnych funkcji zabudowy innej niż podstawowa, nie dotyczył zaś zabudowy towarzyszącej i pomocniczej (budynki gospodarcze, garaże), która nie jest wykluczona zapisami planu. Lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny, ani nowo projektowany plan ich nie zakazuje.</i> W §2 pkt 3 proj. planu – zmieniono zapisy § 13 ust. 3 wprowadzając możliwość „zagospodarowania terenu o charakterze rekreacyjno-sportowym wynikające z potrzeb mieszkańców...”. Proponuje się wykreślić zapis „wynikające z potrzeb mieszkańców”, gdyż zapis ten może ograniczać krąg wnioskodawców inwestycji. <i>Uwaga nieuwzględniona. Propozycja jest sprzeczna z przyjętym kierunkiem zmiany § 13 mpzp.</i> W § 2 pkt 6 proj. 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 § 69 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>Uwaga nieuwzględniona. Zmiana podyktowana przyjętą polityką przestrzenną gminy. Parametry dla wydzielanych działek komunikacyjnych w przypadku większej ilości wydzielanych działek budowlanych należy przyjąć zgodnie z § 14 ust. 2 tiret 4.</i> W § 2 pkt 8 proj. planu – zamiast sformułowania „...Wójt informuj jaki pozostaje stan władania pasem drogi dojazdowej...” proponujemy zapis „...Wójt informuje jaki postaje 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. Nigdzie w planie nie ustalono też parametrów dla prywatnych dróg wewnętrznych. Jest to ponowna uwaga w tej sprawie, gdyż uważa się, że jest to poważny brak ustaleń planu. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany planu.</i> W § 2 pkt 12 proj. planu – proponuje się uzupełnić zapis o możliwości lokalizowania 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>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętą polityką gminy w tym zakresie.</i> W § 2 pkt 27 proj. planu – zapis proponujemy uzupełnić w następujący sposób: „Garaż można przyjmować się jako jedno miejsce postojowe niezależnie od ilości stanowisk w garażu.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętą polityką gminy w tym zakresie.</i> W § 2 pkt 31 proj. planu – zapis „...obowiązuje wydzielanie minimum 1,5 miejsca postojowego...” naszym zdaniem powinien brzmieć: „obowiązuje wskaźnik minimum 1,5 miejsca postojowego zewnętrznego lub w otwartej hali garażowej na każde mieszkanie.” Miejsce postojowe nie jest wydzieloną działką budowlaną. Ponadto uważamy, że w przypadku projektowania zamykanych garaży indywidualnych, wskaźnik powinien być zwiększony i wynosić minimum 2 na każdy lokal mieszkalny gdyż podjeżdżając pod budynek mieszkalny wielorodzinny z reguły nikt nie wjeżdża do garażu. <i>Uwaga nieuwzględniona. W wyniku uwzględnienia uwag po I wyłożeniu planu obniżono wskaźnik miejsc parkingowych do 1,5.</i> W §2 pkt 36 proj. planu – w zapisie „...dopuszcza się realizację na wydzielonym terenie różnorodnych usług...” należy wprowadzić poprawkę „dopuszcza się realizację na wydzielonej działce/działkach różnorodnych usług...”. Używanie sformułowanie „teren” powinno być na potrzeby planu zdefiniowane w § 11 jako obszar o ustalonej w planie miejscowym funkcji. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany planu.</i> W § 14 ust. 5 obowiązującego planu 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 § 69 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 planu. Jednocześnie używane na rysunku planu oznaczenie graficzne (kolorystyka) nie zawsze są zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w tym zakresie.
--	--	--	--	--

			<i>Uwaga nieuwzględniona. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany planu.</i> Dodatkowo w § 20 pkt 5 obowiązującego planu należy określić „równolegle do drogi” zastąpić określeniem „równolegle do działki komunikacyjnej z której następuje wjazd na działkę, na której projektowany jest budynek. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany planu.</i> W § 63 ust. 4 planu miejscowego należy ustalić nowy wskaźnik ilości miejsc postojowych gdyż obowiązujące dotyczą lokali usługowych powyżej 100 m². <i>Uwaga nieuwzględniona. § 63 ust. 4 wskazuje liczbę miejsc parkingowych na 100m2 pu a nie jak wskazano w piśmie powyżej. Stanowi to istotną różnicę w bilansie miejsc parkingowych.</i> W wyłożonym proj. tekstu zmiany planu nie wprowadzono żadnej zmiany w § 20 pkt 1 dotyczącej kształtu dachów co było wielokrotnie obiecywane. Naszym zdaniem § 20 pkt 1 powinien otrzymać następującą treść: „budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci z możliwością stosowania ścianki kolankowej. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Spadki dachów wysokich 25 – 45. 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 dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połąci 45 z możliwością stosowania facjat i lukarn Takie zapisy zgodne są z zapisami pkt 6.8 obowiązującego studium. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany planu.</i> Ustalenia § 69 dotyczą tylko dróg i ulic, które oznaczone zostały na rysunku planu symbolem K. W proj. zmiany tekstu planu nie wprowadzono 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. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany planu.</i> W §5 projektu zmiany planu proponujemy ustalić termin wejścia w życie uchwały w terminie nie krótszym niż 90 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województw 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 właścicieli i inwestorów gdyż niektóre wprowadzane zmiany ograniczają prawo dysponowania nieruchomościami przez ich właścicieli. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu. Wydłużanie terminu wejścia w życie proponowanych zmian utrudniłoby realizację zamierzeń gminy w zakresie ograniczenia nadmiernego zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i> Proponuje się także wprowadzenie zapisów dotyczących praw nabytych, analogicznie jak §74 ust. 2
--	--	--	--

				obowiązującego obecnie planu, które będą dotyczyły sytuacji kiedy nabycie działki nastąpiło przed proponowaną zmianą ustaleń obowiązującego obecnie planu, co ograniczy do minimum ewentualne roszczenia właścicieli i inwestorów. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana zmiana jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</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>Uwaga nieuwzględniona. §11 pkt 7 wskazywał możliwość realizacji w obrębie poszczególnych funkcji zabudowy innej niż podstawowa, nie dotyczył zaś zabudowy towarzyszącej i pomocniczej (budynki gospodarcze, garaże), która nie jest wykluczona zapisami planu. Lokalizację budynków pomocniczych na działce budowlanej regulują przepisy odrębne, a obecny, ani nowo projektowany plan ich nie zakazuje.</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>Uwaga nieuwzględniona. Propozycja jest sprzeczna z przyjętym kierunkiem zmiany § 13 mpzp.</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 §69 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>Uwaga nieuwzględniona.</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. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany planu.</i>
				W § 2 pkt 12 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>Uwaga nieuwzględniona. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany planu.</i>
				W § 2 pkt. 27 projektu planu – zapis proponuję uzupełnić w następujący sposób: „garaż można przyjmować się jako jedno miejsce postojowe niezależnie od ilości stanowisk w garażu.” <i>Uwaga nieuwzględniona. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany planu.</i>
				W § 2 pkt 31 projektu planu – zapis „...obowiązuje wydzielanie 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. W wyniku uwzględnienia uwag po I wyłożeniu planu obniżono wskaźnik miejsc parkingowych do 1,5.</i>
				W § 2 pkt. 36 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. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany planu.</i>
				W § 14 ust. 5 obowiązującego 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 § 69 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 oznaczenie graficzne nie zawsze są zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w

				tym zakresie. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany planu.</i> Dodatkowo w § 20 pkt 5 obowiązującego planu należy określić „równolegle do drogi” zastąpić określeniem „równolegle do osi działki komunikacyjnej z której następuje wjazd na działkę, na której projektowany jest budynek. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany planu.</i> W wyłożonym projekcie tekstu zmiany planu nie wprowadzono żadnej zmiany w § 20 pkt 1 dotyczącej kształtu dachów co było wielokrotnie obiecywane. Moim zdaniem §20 pkt 1 powinien otrzymać następującą treść: „budynki mieszkalne – dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połączy z możliwością stosowania ścianki kolankowej. Dopuszcza się poddasze użytkowe. Spadki dachów wysokich 25 - 45. 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 dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połączy 45 z możliwością stosowania facjat i lukarn. Takie zapisy zgodne są z zapisami pkt 6.8. obowiązującego studium uwarunkowań. <i>Uwaga nieuwzględniona. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany planu.</i> Ustalenia § 69 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. Wskazane korekty nie są przedmiotem obecnej zmiany planu.</i> W §50 obowiązującego planu miejscowego zawarte są ustalenia dla funkcji terenu ZI – zieleń 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 5m. Zgodnie z §50 ust. 10 tereny zieleni izolacyjnej nie wymagają ewidencyjnego wydzielenia i oznaczone są na rysunku przerywaną linią. Skala rysunku planu powoduje dowolną interpretację i sytuacje konfliktowe na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Proponuje wprowadzić zapis określający minimalną szerokość pasa zieleni izolacyjnej np. „nie mniej niż 4,0m.” <i>Uwaga nie może być uwzględniona ze względu na charakter obecnej zmiany planu – zmiana tylko w części tekstowej, bez zmiany rysunku planu.</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 właścicieli i inwestorów gdyż niektóre wprowadzane zmiany ograniczają prawo dysponowania nieruchomościami przez właścicieli. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na istotę zmiany obowiązującego planu. Wydłużanie terminu wejścia w życie proponowanych zmian utrudniłoby realizację zamierzeń gminy w zakresie ograniczenia nadmiernego zagęszczenia zabudowy terenów przeznaczonych na funkcje mieszkaniowe.</i> Proponuję także wprowadzenie zapisów dotyczących praw nabytych, analogicznie jak w § 74 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 jest sprzeczna z przyjętymi w uchwale intencyjnej kierunkami zmian.</i>
10.	22.09.2022r.	J.S.	Cały obszar zmiany planu	Większość jednostek samorządowych określa szczegółowo jaką działalność usługową wolno prowadzić na obszarach oznaczonych M (MJ) lub MU. Konieczne jest wyraźne określenie, że na terenie oznaczonym M i MU działalność gospodarcza możliwa jest jedynie jako funkcja towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej. Dla funkcji MJ i MU konieczne jest wymienienie wszystkich dopuszczalnych rodzajów usług (działalności). <i>Uwaga nieuwzględniona . Zaproponowana korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego.</i> W odniesieniu do projektu zmian: - ad pkt 12 dot. §17 ust. 7 – powinny być podane z nazwy i numeru Dz. U. ustawy opisujące te zasady; - ad pkt 13 dot. §17 ust. 8 – pominięto tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – czy celowo? - ad pkt 19 dot. §23 – czy w miejscowości Przejazdowo nie ma już obiektów zabytkowych? - ad pkt 19 dot. §23 ppkt. 11 – dlaczego nie ma mowy o zlokalizowanych na dachach instalacjach fotowoltaicznych; - ad pkt 22 dot. §59 – usługi produkcyjne to w rzeczywistości produkcja, pod warunkiem że nie są to wyroby finalne (np. tłoczenie profili blaszanych do samochodów mieści się w definicji usług produkcyjnych, a będzie wyjątkowo uciążliwe dla sąsiadów). Dodatkowo należy sprecyzować jaka jest powierzchnia małego składu 10, 100, 1000, czy 10 000m²? - ad pkt 25 dot. §60 – konieczne jest wyraźne zapisanie, że usługi mogą jedynie towarzyszyć zabudowie mieszkaniowej, tzn. nie mogą być prowadzone na działce na której nie ma budynku mieszkalnego. Brak takiego zapisu w praktyce zrównuje funkcje MJ z MU i U! <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego.</i> Propozycja zmian w dokumencie: - §62 ust.5 propozycja nowego brzmienia: „Na terenach jak w ust. 1 przewiduje się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie domów jednorodzinnych wraz z zabudową towarzyszącą tj. garaże i budynki gospodarskie oraz istniejące zabudowania gospodarskie. Dopuszcza się

				lokalizowanie funkcji usługowej jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem by udział tej funkcji stanowił do 40% powierzchni zabudowy mieszkaniowej na terenie działki. <i>Uwaga nieuwzględniona. Nie ma konieczności wskazywania możliwości lokalizowania na działce budynków pomocniczych – powyższe wynika z przepisów odrębnych, a obecny, ani proponowany plan nie wykluczają tego rodzaju budynków.</i> - §62 ust. 8 propozycja nowego brzmienia: „Ustala się, że w obrębie dróg zabudowy jak w ust. 1 obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na jeden budynek mieszkalno-usługowy lub na każdy kolejny rozpoczęty 1000 m² powierzchni działki, niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie działki” <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego.</i> - proponuje się wykreślić §62ust.10. <i>Uwaga nieuwzględniona ze względu na znaczenie § 62 ust. 10 dla określenia proporcji zabudowy mieszkaniowej w stosunku do usługowej na terenach MU.</i> - §62 ust. 11 propozycja nowego brzmienia: „Do funkcji usługowej zalicza się nieuciążliwe funkcje rzemieślnicze spełniające ustalenia §13 ust. 1 i 3, a mianowicie: usługi nie powodujące konfliktów sąsiedztwa, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200m², o lokalnym charakterze, w tym handel detaliczny (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi hotelarskie (hotele, pensjonaty, hostele i inne miejsca krótkotrwałego zakwaterowania), usługi gastronomiczne (restauracje, bary i obiekty małej gastronomii), usługi edukacyjne i szkoleniowe, usługi finansowe, ubezpieczeniowe i pocztowe (oddziały bankowe, biura kredytowe i ubezpieczeniowe, agencje pocztowe i kurierskie, kantory walutowe), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), usługi najmu i pośrednictwa (wypożyczalnie, biura pośrednictwa pracy i obrotu nieruchomościami) usługi turystyki sportu i rekreacji (biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca do ćwiczeń fizycznych), usługi prawne i projektowe, usługi małej poligrafii, usługi naprawy urządzeń elektrycznych i elektronicznych, usługi szewskie, krawieckie i ślusarskie, pralnie, placówki opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze (żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, świetlice środowiskowe) oraz pozostałe biura i siedziby osób fizycznych i prawnych wykonujących działalność gospodarczą, związków, stowarzyszeń i organizacji. <i>Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowana korekta nie mieści się w zakresie zmiany planu miejscowego.</i>
--	--	--	--	---

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/22/2023

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 nizinna A, 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 nizinna A nie dotyczą inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej i nie obciążą budżetu gminy Pruszcz Gdański.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/22/2023

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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę