



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 29.01.2024 r.

Poz. 452

UCHWAŁA NR LI/446/2023 RADY GMINY PRZYWIDZ

z dnia 20 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pomlewo VIII w rejonie ulic Jodłowej i Łąkowej, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Pomlewo, Gmina Przywidz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)

Rada Gminy Przywidz uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1.1. Stwierdza się nienaruszenie przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz uchwalonego uchwałą Nr XVIII/140/2004 Rady Gminy Przywidz z dnia 3 grudnia 2004 r. z późniejszymi zmianami.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Pomlewo VIII w rejonie ulic Jodłowej i Łąkowej, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Pomlewo, Gmina Przywidz zgodnie z uchwałą Rady Gminy Przywidz Nr XLV/387/2023 z dnia 15 maja 2023 roku.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 sporządzony na kopii mapy katastralnej wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 pkt 3, ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Podstawowym celem regulacji zawartych w planie jest ochrona interesu publicznego w skali lokalnej i ponadlokalnej poprzez:

- 1) ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych;
- 2) kształtowanie przestrzeni w sposób zapewniający wzajemne relacje pomiędzy działalnością gospodarczą a środowiskiem naturalnym, tworzące ład przestrzenny;
- 3) racjonalną gospodarkę gruntami wyposażonymi w infrastrukturę techniczną.

§ 3. Ustala się, że obszar objęty planem stanowią tereny oznaczone symbolami cyfrowymi wraz z ich przeznaczeniem (główną funkcją) określone symbolami literowymi:

- **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **KR** - teren drogi wewnętrznej (niepublicznej).

§ 4. 1. Ilekcioć w tekcie uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku głównym** – należy przez to rozumieć: budynek mieszkalny w strefie funkcyjnej MN;
- 2) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach wymagających spełnienia warunków wymienionych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) **ilości kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 4) **skrócie mp** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków, a wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 0,5 m;
- 6) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 8) **poziomie gruntu** – należy przez to rozumieć średni poziom terenu przed głównym wejściem na pierwszą kondygnację nadziemną budynku;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 11) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na rok 2023;
- 12) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 13) **kalenicy** – należy przez to rozumieć także górną krawędź dachu płaskiego, który również posiada nachylone połacie;
- 14) **układzie odwadniającym** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciek i naturalne, kanały, rowy i drenaże.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi i powszechnie obowiązującą interpretacją.

3. Ustalone w planie zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydziełów geodezyjnych dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. Ustalenia planu zapisane są w następującym układzie:

- 1) ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem, zawarte w rozdziale II;
- 2) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, zawarte w rozdziale III.

2. Warunki zabudowy winny uwzględniać ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe planu.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granica planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu obwiedzonego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) teren cenny przyrodniczo – do zachowania.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się w celu ochrony ładu przestrzennego w obszarze planu realizację zasad zagospodarowania terenów i zasad dotyczących zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie ustaleniami i warunkami.

2. Projektowana zabudowa powinna prezentować wysoki standard i wysoką jakość rozwiązań architektonicznych:

1) elementy architektury o wysokiej wartości estetycznej i użytkowej:

a) obowiązuje ujednolicona stylistyka z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach takich, jak: drewno, okładziny kamienne, szkło, wyprawy tynkarskie, ponadto dopuszcza się okładziny ceramiczne wyłącznie nieszkliwione i nieangobowane;

b) elementy ślusarskie: żelazo kute, stal nierdzewna;

c) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;

2) kolorystyka elementów elewacyjnych zharmonizowana z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów:

a) obowiązuje kolorystyka naturalna w odcieniach: szarości, beżu, brązu, bieli, oliwki, czerwonej cegły;

b) ustala się zakaz stosowania jaskrawych (*rażących, nasyconych, itp.*) kolorów.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar planu położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu (obowiązują przepisy odrębne):

1) ustala się zakaz makroniwelacji terenu.

2) ustala się ochronę terenu cennego przyrodniczo – do zachowania;

2. Obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 116 „Zbiornik międzymorenowy Gołębiewo”. Obydwa zbiorniki posiadają dokumentację hydrologiczną.

3. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

4. Ewentualną wycinkę drzew powinno się wykonywać na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

5. W nasadzeniach zieleni stosować gatunki rodzime zgodne z siedliskiem.

6. Na obszarze objętym planem znajduje się teren cenny przyrodniczo – do zachowania oznaczony na rysunku planu.

7. Ochrona dziko występujących gatunków roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Nie ustala się.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie ustala się.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Przy realizacji nowych podziałów geodezyjnych zapewnić należy dostęp do drogi publicznej, który może być zrealizowany za pomocą istniejących lub nowo wydzielonych dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej (inwestycyjnej), określona w rozdziale III, nie obowiązuje dla: procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, wydzielen dla sieci i małych urządzeń infrastruktury technicznej, podziałów korygujących i porządkujących.

3. Na obszarze planu nie ustala się wielkości działek dla terenów komunikacji.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: Nie ustala się.

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

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

2. Działki budowlane (inwestycyjne) powstałe w wyniku scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z ustaleniami zawartymi w rozdziale III.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej:

1. Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2,0 mp / 1 budynek mieszkalny.

2. Nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów, lokalizowanych w strefach ruchu w ilości i na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych.

3. Ustala się lokalizację miejsc postojowych w granicach własnej działki.

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej.

5. Zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie istniejących sieci infrastruktury, w tym odległości od zabudowy i zadrzewień, sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi.

6. Zasilanie nowej zabudowy w media infrastruktury technicznej - na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez dostawcę.

7. W obszarze planu ustala się możliwość nowych wydzielen terenów dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nieokreślonych planem. Dopuszcza się korektę istniejących wydzielen geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.

8. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dla terenów, na których położone są sieci i urządzenia elektroenergetyczne lub planuje się ich lokalizację, ustala się:

- 1) sieci elektroenergetyczne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) planowaną zabudowę należy realizować w odległościach od istniejących sieci elektroenergetycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) istnieje możliwość przesunięcia lub skablowania linii elektroenergetycznych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- 4) przyjmuje się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów;

10. W zakresie zaopatrzenia w media:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia (nn), ze źródeł odnawialnych energii (wiatr, słońce i inne);
- 3) zaopatrzenie w gaz: butlowy lub sieciowy (po wybudowaniu sieci gazowej);
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą: z indywidualnych źródeł lokalnych wykorzystujących paliwa o niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza, ze źródeł odnawialnych energii (wiatr, słońce i inne);

- 5) zaopatrzenie w łączność telekomunikacją: z sieci telekomunikacyjnych, bezprzewodowo;
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do szczelnych zbiorników bezodpływowych opróżnianych okresowo przez koncesjonowane przedsiębiorstwo; obowiązkowo do gminnego układu zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej (po jego wybudowaniu) przy jednoczesnej likwidacji zbiorników bezodpływowych;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego (wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia – zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 8) gospodarka odpadami – wywóz do przypisanej gminie regionalnej instalacji zagospodarowania odpadów, bądź zagospodarowanie w inny, zgodny z obowiązującymi przepisami sposób.

11. W przypadku natrafienia w trakcie robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę procentową dla terenu MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na 25%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. 1. Symbol terenu: 1MN

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zespoły zabudowy w obrębie jednej posesji powinny być spójne architektonicznie i posiadać jednolite pokrycia dachowe.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 1 i 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia § 9.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenami 2KR i 3KR;

2) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,4;

b) minimalna – nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków głównych: nie więcej niż 10,0 m od kalenicy do poziomu gruntu (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe);

b) dla pozostałych budynków (gospodarczych, garaży i wiat):

- z dachami dwu- i wielospadowymi: nie więcej niż 6,0 m od kalenicy do poziomu gruntu;

- z dachami płaskimi: nie więcej niż 4,0 m od kalenicy do poziomu gruntu;

c) dopuszcza się podpiwniczenie;

6) formy zabudowy: wolnostojące; bliźniacze;

7) rodzaj i pokrycie dachu:

a) dla budynków głównych: dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachu i dachy wielospadowe - o nachyleniu połaci od 30° do 45°;

b) dla pozostałych budynków (gospodarczych, garaży i wiat):

- dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°;
- dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12°;

c) pokrycie dachów dwu- i wielospadowych:

- dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska);
- dopuszcza się wyłącznie ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, tj. brązy, czerwienie oraz tonacje szarości, beżu, oliwki i grafitu o matowym wykończeniu;
- dopuszcza się naczółki, lukarny, wykusze - na maksymalnej powierzchni 30% połaci dachu;

8) usytuowanie budynków na działce:

- a) równolegle lub prostopadle do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę albo;
- b) równolegle lub prostopadle do bocznej granicy działki;

9) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: 0,2 - 0,5 m;

10) szerokość elewacji frontowej budynku głównego: maksymalna - 20,0 m. dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i maksymalna 30,0m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.

8. Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do drogi, z której następuje zjazd na działkę: w miarę możliwości zbliżony do 90°;
- 4) minimalna szerokość projektowanej drogi wewnętrznej: 8,0 m.

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

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja obiektów tymczasowych;
 - b) tereny o funkcji składowej i magazynowej.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: poprzez istniejące drogi wewnętrzne, stanowiące własność Gminy Przywidz (*ul. Kasztanowa, ul. Jodłowa, ul. Łąkowa*), poza granicami niniejszego opracowania; przez tereny 2KR, 3KR;
- 2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 1, 1a i 2;
- 3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 1;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 2;
- 5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 3;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 4;
- 7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 5;
- 8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 6;
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 8.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 17. 1. Symbol terenu: 2KR, 3KR

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej (niepublicznej).

3. Parametry i wyposażenie:

1) przekrój: jedna jezdnia, dopuszcza się chodniki;

2) dostępność do terenów przyległych: po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

3) wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie, dopuszcza się miejsca postojowe – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: jak na rysunku planu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 1.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja obiektów tymczasowych.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 1;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 2;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 7

4) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 8.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

Rozdział 4.

Postanowienia końcowe

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przywidz.

§ 19. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pomlewo obejmujący obszar działki nr 149/5, uchwalony uchwałą Rady Gminy Przywidz Nr XX/206/05 z dnia 10.02.2005r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 04.11.2005r., Nr 107, poz. 2158).

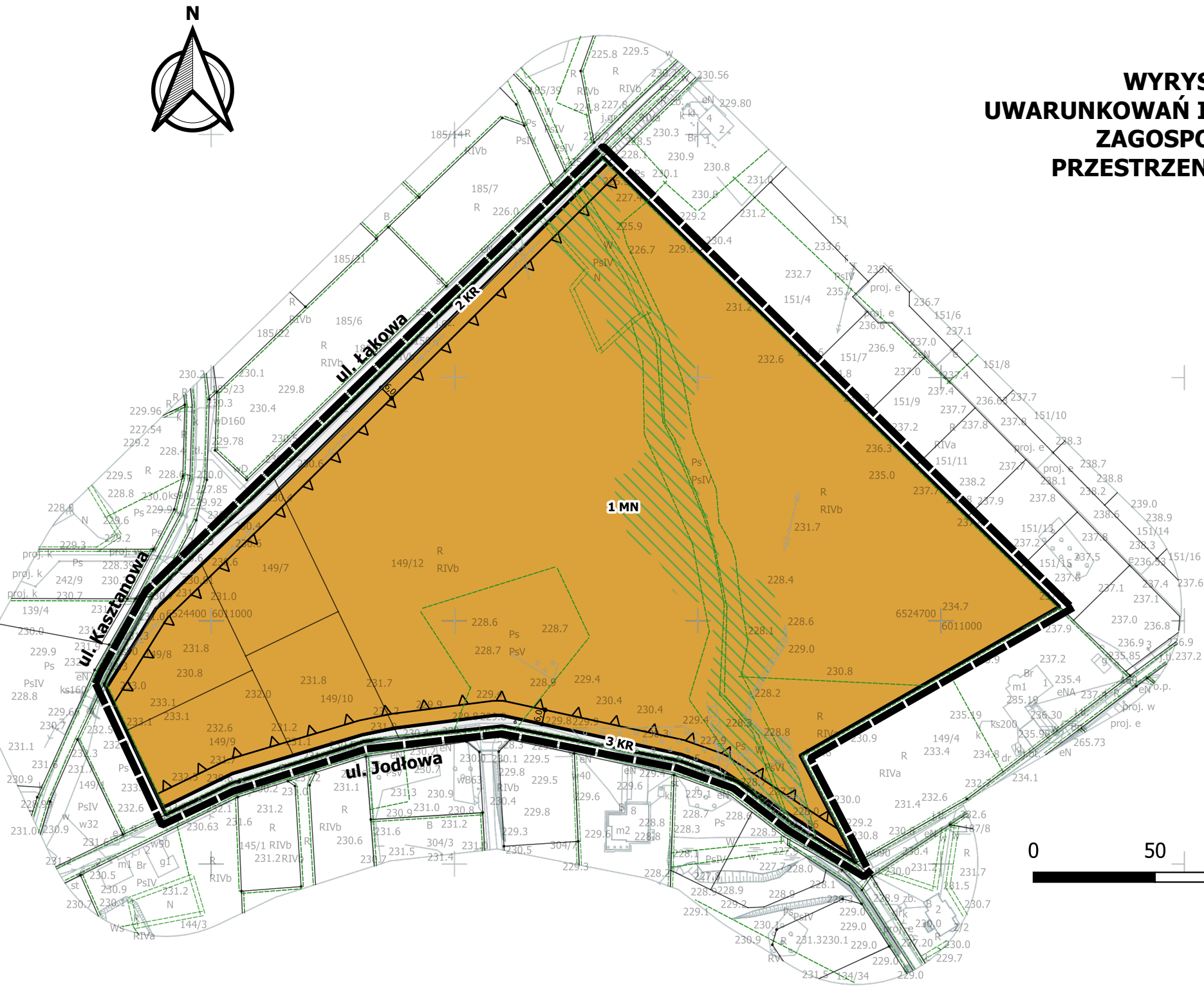
§ 20. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

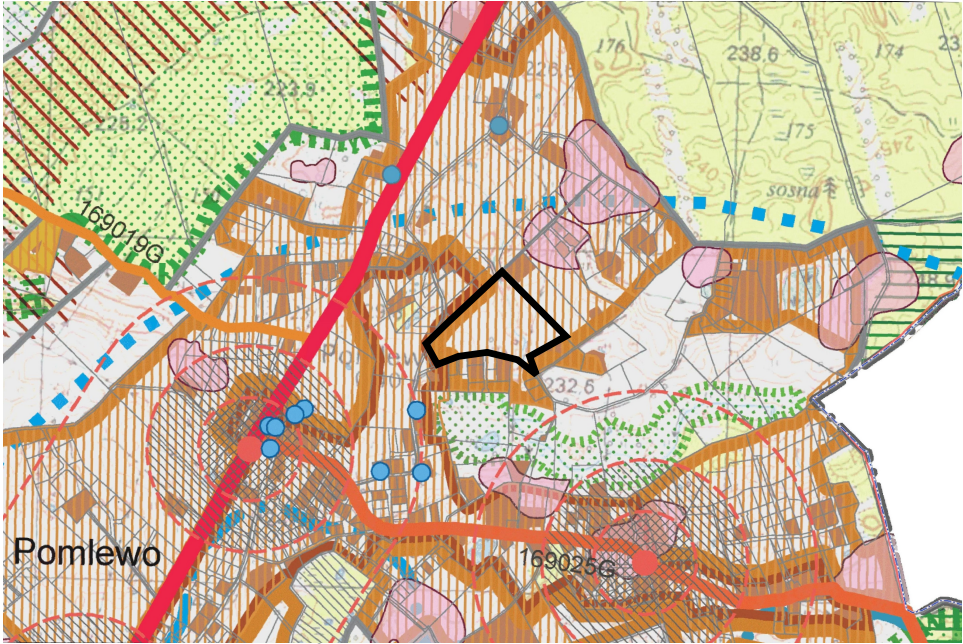
Michał Jasiński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POMLEWO VIII W REJONIE ULIC JODŁOWEJ I ŁĄKOWEJ, DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO POMLEWO, GMINA PRZYWIDZ

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LI/446/2023 Rady Gminy Przywidz z dnia 20 grudnia 2023 r. Rysunek planu w skali 1:2000

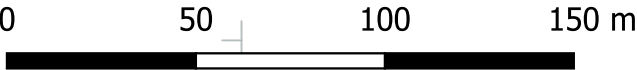


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZYWIDZ



Legenda:

- granica planu
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KR - teren drogi wewnętrznej (niepublicznej)
- teren cenny przyrodniczo - do zachowania



Referat Rolnictwa, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego		
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POMLEWO VIII W REJONIE ULIC JODŁOWEJ I ŁĄKOWEJ, DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO POMLEWO, GMINA PRZYWIDZ		
Tytuł: Rysunek planu	Zespół projektowy	arch. Dorota Adamska mgr Katarzyna Miazga arch. Mateusz Sieńko
Przywidz, grudzień 2023 r.		skala 1:2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/446/2023

Rady Gminy Przywidz

z dnia 20 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pomlewo VIII w rejonie ulic Jodłowej i Łąkowej, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Pomlewo, gmina Przywidz

Do projektu planu miejscowego Pomlewo VIII w rejonie ulic Jodłowej i Łąkowej, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Pomlewo, gmina Przywidz, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 02.11.2023r. do 23.11.2023r. w terminie do składania uwag ustalonym do dnia 07.12.2023r. wniesiono następujące uwagi:

Uwagi wniesione przez osobę fizyczną (właściciela działki nr 149/4) dnia 05.12.2023r.

Uwaga nr 1. Treść uwagi :

Projekt planu nie realizuje celów ochrony interesu publicznego w skali lokalnej i ponadlokalnej i interesu prywatnego i narusza interes indywidualny posiadaczy nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym planem, nie spełnia wymagań wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Przywidz: uwaga niezasadna, nieuwzględniona w całości

Uzasadnienie odrzucenia: uwaga jest sprzeczna ze stanem faktycznym i prawnym i jako niezasadna nie zasługuje na uwzględnienie

Nieruchomość sąsiednia (działka nr 149/4) objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2007r. z przeznaczeniem terenu na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością podziału na działki budowlane o pow. min. 1000m². Takie same ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują na pozostałym obszarze okalającym przedmiotowy teren. Zatem zmiana planu miejscowego ma charakter porządkujący i zapewniający zrównoważony rozwój całej miejscowości, wszystkim właścicielom nieruchomości sąsiadujących z przedmiotowym terenem jak i objętych zmianą planu miejscowego i nie narusza ich interesu prawnego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pomlewo VIII w rejonie ulic Jodłowej i Łąkowej, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Pomlewo, gmina Przywidz sporządzany jest na podstawie uchwały Rady Gminy Przywidz nr XLV/387/2023 z dnia 15 maja 2023 roku, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r., poz. 997 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. (Dz.U. z 2021r., poz. 2404), w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 1, pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 24.08.2023r., poz 1688). O opinii i uzgodnienia do ww. planu. wystąpiono przed dniem wejścia w życie przedmiotowej zmiany Ustawy i stosuje się przepisy dotychczasowe.

Uwaga nr 2 (pkt 3 pisma) Treść Uwag:

Projekt planu nie realizuje żadnego z celów określonych w projekcie uchwały Rady Gminy Przywidz i przywołanych regulacjach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sprowadza się wyłącznie do znacznego zagęszczenia przyszłej zabudowy na obszarze objętym planem, projekt planu nie zawiera żadnej analizy jaki to będzie miało wpływ na obciążenie słabej obecnie infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej. Ustalenia planu w żaden sposób nie realizują celu jak najlepszego i jak najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej, kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, ani lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Na obszarze graniczącym z planem istnieją jedynie nieutwardzone gruntowe drogi gminne, których obecny stan pogorszy jeszcze dodatkowe obciążenie komunikacyjne wynikające z powstania nowej zabudowy. Brak jest niskoemisyjnego publicznego transportu zbiorowego, o którym mowa w projekcie planu. Brak jest także jakichkolwiek ustalonych i funkcjonujących rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, do których odwołuje się projekt planu.

Projekt planu ogranicza się wyłącznie do przeznaczenia obszaru objętego planem pod intensywną zabudowę mieszkaniową bez jakichkolwiek analiz, zmian lub zamierzeń inwestycyjnych w zakresie połączenia z otoczeniem i rozbudową lub modernizacją istniejącej infrastruktury.

Projekt planu nie zawiera wymaganych prawem zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wbrew informacjom zawartym w projekcie planu obszary objęte granicami planu nie stanowią obecnie części zainwestowanej struktury mieszkaniowej jednorodzinnej.

Brak jest konkretnej analizy w zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności biorąc pod uwagę niską obecnie jakość wody z wodociągu gminnego.

Projekt planu nie wyjaśnia dlaczego obecnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru nie może doprowadzić do realizacji tych samych celów, co projektowany, nowy plan.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Przywidz: uwagi są niezasadne, nieuwzględnione w całości

Uzasadnienie odrzucenia: uwagi są sprzeczne ze stanem faktycznym i prawnym i jako niezasadne nie zasługują na uwzględnienie.

Obszar projektu planu miejscowego Pomlewo VIII, w rejonie ulic Jodłowej i Łąkowej, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Pomlewo, gmina Przywidz obecnie objęty jest uchwałą Rady Gminy Przywidz nr XX/206/05 z dnia 10.02.2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pomlewo obejmującego obszar działki nr 149/5 (Dz.Urz. Woj. Pomorskiego z 04.11.2005r., nr 107, poz. 2158).

Ustalenia obowiązującego planu miejscowego z 2005r. utraciły swoją aktualność, a jego zmiana stanowi element konsekwentnej polityki przestrzennej Gminy Przywidz. Stopniowo w miejscowości Pomlewo ulegają uaktualnieniu miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w 2005r. Do poważnej zmiany przeznaczenia terenów rolniczych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną przyczyniła się uchwała Rady Gminy Przywidz nr VII/68/07 z 25.05.2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Pomlewo (Dz.U Województwa Pomorskiego z 06.08.2007r., nr 125, poz. 2246).

W zaistniałej sytuacji, gdzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zdominowała przestrzeń miejscowości Pomlewo, zmuszanie właścicieli działki objętej projektem planu Pomlewo VIII do utrzymywania terenów rolniczych, ograniczonych nieobowiązującymi przepisami odrębnymi, mija się z celami rozwoju Gminy Przywidz. Nie znajduje się logicznego uzasadnienia, dlaczego należy ograniczać rozwój tych terenów, które są naturalnie skomunikowane z drogami publicznymi (*objętymi ustaleniami mpzp z 2007r.*) i otoczone obszarami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. To właśnie takie tereny powinny zostać przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dobrze skomunikowane (z utwardzonymi drogami: ul. Jodłową, ul. Kasztanową i ul. Łąkową), zaopatrzone w infrastrukturę techniczną, z dostępem do publicznego transportu zbiorowego (także niskoemisyjnego), szkoły podstawowej, usług, ścieżek rowerowych, itp.

Gmina Przywidz stale się rozwija konsekwentnie budując potencjał odnawialnych źródeł energii i poprawę efektywności energetycznej.

Na obszarze Gminy uruchomiono nowe linie autobusowe, zapewniając dostęp do transportu zbiorowego miejscowościom do tej pory wykluczonym komunikacyjnie.

W ramach realizowanego przez Gminę Przywidz projektu SERENE, jedna z linii jest obsługiwana przez pojazd z napędem elektrycznym, ładowany energią z gminnej stacji ładowania.

Szeroko rozumiana infrastruktura techniczna, obejmująca zarówno drogi, kanalizację sanitarną i sieci wodociągowe jest stale, w miarę możliwości budżetowych, rozbudowywana i modernizowana w celu podniesienia standardów życia obecnym i przyszłym mieszkańcom.

Przed sporządzeniem projektu uchwały wykonano na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu. Wnioski doprowadziły do sporządzenia projektu planu miejscowego.

Uwaga nr 3 (pkt 4 pisma) Treść Uwagi:

Analiza oddziaływania planu na środowisko zawiera szereg sformułowań i wniosków o charakterze ogólnym, abstrahującym od realnych uwarunkowań obszaru objętego planem i jego otoczenia, analiza zawiera wewnętrzne sprzeczności, itp.

Projekt planu nie zawiera żadnych konkretnych zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ani zasad kształtowania krajobrazu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Przywidz: uwagi są niezasadne, nieuwzględnione w całości

Uzasadnienie odrzucenia: uwagi są sprzeczne ze stanem faktycznym i prawnym i jako niezasadne nie zasługują na uwzględnienie

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został w ustawowym trybie zaopiniowany i uzgodniony m.in. przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszcze Gdańskim oraz Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku, po wcześniejszym uzgodnieniu zakresu prognozy. Autor prognozy ooś słusznie dowodzi, iż zmiana planu miejscowego przyczyni się do zapewnienia lepszej ochrony środowiska i krajobrazu na przedmiotowym obszarze, wynikającej m.in. z założeń Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W planie miejscowym ustalono m.in. zakaz makroniwelacji terenu, dopuszcza się niewielkie niwelacje terenu na potrzeby wybudowania budynków mieszkalnych, infrastruktury, itp. W obecnie obowiązującym planie miejscowym dominująca działalność rolnicza może być o wiele bardziej uciążliwa dla otoczenia, niż ustalenia sporządzanego planu miejscowego, gdzie wszelkie nowe inwestycje będą podlegały konieczności podporządkowania się do aktualnie obowiązujących przepisów prawnych.

Załącznik Nr 2 jest integralną częścią uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pomlewo VIII, w rejonie ulic Jodłowej i Łąkowej, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Pomlewo, gmina Przywidz.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/446/2023

Rady Gminy Przywidz

z dnia 20 grudnia 2023 r.

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

Przeznaczenie terenu planu miejscowego ulega zmianie, przewiduje się możliwość rozbudowy i zagospodarowania terenu dotychczas niezainwestowanego.

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2023r., poz.1270 z późn. zm.) oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023r., poz. 40 z późn. zm.), jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- 3) zaopatrzenie w gaz

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg gminnych.

W związku z realizacją planu nie planuje się budowy nowych dróg gminnych, tylko modernizację istniejących.

III. Uzbrojenie terenu

W związku z realizacją planu miejscowego są planowane nowe założenia i inwestycje w rozbudowie sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/446/2023

Rady Gminy Przywidz

z dnia 20 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę