UCHWAŁA NR LVI/358/22
RADY GMINY PSZCZÓŁKI

z dnia 9 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany uchwały nr XIII/150/2001 Rady Gminy Pszczółki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr: 222, część działki 223/4, działek:140, 141, 111/2, 237/5, 220/5, 220/31, 200, 220/19, część działek:43/1, 43/2 i 158/8, działek: 203, 95/27, 220/33, 220/32 na terenie wsi Różyny, gmina Pszczółki (zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki)

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz.559 ze zm.) oraz art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XXXVII/242/21 z dnia 17 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany uchwały nr XIII/150/2001 Rady Gminy Pszczółki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr: 222, część działki 223/4, działek: 140, 141, 111/2, 237/5, 220/5, 220/31, 200, 220/19, część działek: 43/1, 43/2 i 158/8, działek: 203, 95/27, 220/33, 220/32 na terenie wsi Różyny, gmina Pszczółki (zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki, przyjętego uchwałą Nr XXIII/196/16 Rady Gminy Pszczółki z dnia 20 grudnia 2016r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwałą nr XXXVII/242/21 z dnia 17 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany uchwały nr XIII/150/2001 Rady Gminy Pszczółki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr: 222, część działki 223/4, działek: 140,141, 111/2, 237/5, 220/5, 220/31, 200, 220/19, część działek: 43/1, 43/2 i 158/8, działek: 203, 95/27, 220/33, 220/32 na terenie wsi Różyny. gmina Pszczółki (zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki), w zakresie działki oznaczonej geodezyjnie nr 95/27, w granicach określonych na rysunku planu, zwaną dalej "planem".

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 4,71 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym.

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

5) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami

6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

7) stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających - symbol identyfikujący teren;

5) przeznaczenie terenu, w tym:

a) U/US - teren zabudowy usługowej lub usług sportu i rekreacji

b) KDW - teren komunikacyjny, droga wewnętrzna.

6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;

7) granica pasa 4 m od granicy obszaru kolejowego, w którym obowiązuje zakaz wykonywania robót ziemnych;

8) granica pasa 10 m od granicy obszaru kolejowego (nie mniej niż 20m od skrajnego toru) z zakazem sytuowania nowych budynków i budowli;

9) granica pasa 20 m od granicy obszaru kolejowego, w którym wykonanie robót budowlanych wymaga każdorazowego uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej.

2. Pozostałe oznaczenia i opisy na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1stanowią informacje, zalecenia nie będące obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych linii rozgraniczających terenów zostały określone w § od 11 do 12 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności linii zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.

2. W obszarze planu, w terenie oznaczonym symbolem U/US, dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu szkół publicznych, instytucji kultury, obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

3. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oznaczonego symbolem U/US dopuszcza się sytuowanie towarzyszących dopuszczonym funkcjom urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym takich jak obiekty infrastruktury technicznej, przejazdy, place postojowe, miejsca parkingowe, a także zieleń towarzysząca.

4. Określona w planie wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej - napowietrznych linii elektroenergetycznych lub obiektów infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej.

5. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub w obrębie terenu inwestycji pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów pokrycia dachowego.

§ 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. W granicach planu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

2. W terenie planu dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów na podstawie przepisów odrębnych w niezbędnym zakresie dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięcia i prac budowlanych ustalonych w planie.

3. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich poza obszarem objętym planem.

4. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do odbiorników.

5. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

6. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Chronione ustaleniami planu jest stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków dla którego wyznaczano strefę ochrony konserwatorskiej, (strefę wskazano na rysunku planu).

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków ustala się, iż wszelka działalność związana z prowadzeniem prac ziemnych wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz budowy

1. Obszar opracowania jest położony w sąsiedztwie linii kolejowej znaczenia państwowego nr 9 relacji Gdańsk Główny - Warszawa Wschodnia; w związku z tym obowiązują następujące wymogi zagospodarowania:

1) w granicach pasa 4m od granicy obszaru kolejowego (granicę wskazano na rysunku planu) obowiązuje zakaz wykonywania robót ziemnych;

2) w granicach pasa 10m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20m od skrajnego toru (granicę wskazano na rysunku planu) obowiązuje zakaz sytuowania nowych budynków i budowli;

3) w granicach pasa 20m od granicy obszaru kolejowego (granicę wskazano na rysunku planu) wykonywanie robót budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej.

2. Obszar opracowania znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających (stożkowej) przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański; obiekty budowlane lokalizowane w obszarze planu nie mogą być wyższe niż wysokość określona przez te powierzchnie, która dla przedmiotowego obszaru wynosi 50m npm.

3. W związku z położeniem obszaru planu w sąsiedztwie drogi krajowej nr 91 obowiązuje:

1) zakaz lokalizowania wzdłuż drogi obiektów budowlanych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz);

2) budynku użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska lub posiadać środki techniczne umożliwiające zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji;

3) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi mogą wymagać zastosowania środków technicznych zmniejszających ewentualny zasięg zagrożeń i uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości;

4) lokalizację nowych zjazdów z drogi krajowej należy uzgodnić z zarządcą drogi.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie.

2. W zakresie gospodarki ściekami:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków poza granicami planu.

3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zastosowaniem systemów:

1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej (zaleca się umożliwienie ich późniejszego wykorzystania do nawodnienia terenów);

2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;

3) podczyszczania zanieczyszczonych wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny.

4. Planowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł bądź odnawialnych źródeł energii.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych.

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

7. Zaopatrzenie w gaz:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;

2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

8. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.

9. Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności niewymienionych w ust. 1-7 niniejszego paragrafu wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, bądź wynikających z przepisów odrębnych.

10. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym są realizowane poprzez drogę publiczną ul. Gdańską - drogę krajową nr 91 (droga położona poza granicami planu) oraz drogę publiczną gminną - ul. Różaną Górę (droga położona poza granicami planu).

2. Obsługa komunikacyjna terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oznaczonego symbolem U/US z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW oraz drogi publicznej gminnej - ul. Różana Góra oznaczonej symbolem KDD.

3. Lokalizacja nowych inwestycji w terenie obsługiwanym przez drogi posiadające skrzyżowanie lub zjazd z drogą krajową nr 91 (droga położona poza granicami planu) wywołująca wzrost natężenie ruchu pojazdów na drodze krajowej lub pogarszająca warunki ruchu uwarunkowana będzie wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji inwestycji nie drogowych; wykorzystanie istniejącego zjazdu do obsługi komunikacyjnej nowych inwestycji winno odbywać się na warunkach zarządcy drogi krajowej i zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, stosownie do programu użytkowego, z zachowaniem następujących zasad:

1) dla usług nauki, oświaty i wychowania nie mniej niż 1 miejsce na każdego zatrudnionego, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każdy oddział szkolny lub przedszkolny oraz dodatkowo miejsca chwilowego postoju w celu wysadzenia odwożonego dziecka w ilości minimum 5 miejsc parkingowych,

2) dla usług kultury, administracji publicznej, porządku publicznego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej - nie mniej niż 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej;

3) dla usług sportu, rekreacji i kultury fizycznej nie mniej niż 0,1 miejsca na jedno miejsce siedzące;

4) dla pozostałej zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce na 50m² powierzchni użytkowej, a dla obiektów powyżej 200m² powierzchni użytkowej dodatkowo 0,2 miejsca na każdego zatrudnionego;

5) ustala się wymóg urządzenia minimum 1 miejsca postojowego dla autokarów i minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów;

6) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

5. Minimalna liczba miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie minimum:

1) 1 miejsce w każdym terenie jeśli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;

2) 2 miejsca jeśli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;

3) 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100;

4) 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

§ 11. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem: U/US

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej lub usług sportu i rekreacji;

2) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu usług kultury, kultu religijnego, nauki, oświaty i wychowania, służby zdrowia (z wyjątkiem lecznictwa zamkniętego), opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, a także z zakresu handlu i gastronomii, budynki biurowe oraz inne usługi nieuciążliwe,

b) lokalizacja zabudowy usług sportu i rekreacji, w tym hali sportowej,

c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej - budynków gospodarczych, garaży,

d) lokalizacja urządzeń i obiektów sportu i rekreacji typu siłownie zewnętrzne, place zabaw dla dzieci, pola do gier zespołowych i indywidualnych, ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców,

e) lokalizacja ścieżek pieszych i rowerowych,

f) lokalizacja obiektów służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,

g) lokalizacja wiat i altan,

h) zieleń urządzona, lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 60% terenu;

2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% działki budowlanej; z wyjątkiem pól do gier i zabaw o nawierzchni syntetycznej, gdzie nie wymaga się zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

3) intensywności zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 1,2;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu, w odległości:

a) 20m od terenu kolejowego (linia kolejowa położona poza granicami planu),

b) 4m od terenu komunikacyjnego (KDW),

c) 4m od północnej granicy obszaru planu,

d) 6m od południowej granicy obszaru planu.

5) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 500m²(nie dotyczy działek wydzielonych w celu regulacji granic nieruchomości sąsiednich lub wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i komunikacyjnej).

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:

a) dla budynków usług sportu i rekreacji - 20,0m;

b) dla pozostałych budynków usługowych - 12,0m;

c) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży - 10,0m;

d) dla wiat rekreacyjnych i garażowych, altan - 6,0m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) poziom posadowienia parteru maksymalnie 1,0m;

4) geometria dachu:

a) nad główną bryłą budynków usług sportu i rekreacji usługowego dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20 stopni lub dach płaski (stropodach); dopuszcza się okna połaciowe i lukarny na maksymalnie 30% powierzchni połaci dachowej;

b) nad główną bryłą pozostałych budynków usługowych dach dwuspadowy, w tym przecinający się, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30 stopni; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny na maksymalnie 30% powierzchni połaci dachowej;

c) dla budynków gospodarczych i garażowych dach płaski lub dach stromy: dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20 stopni;

d) dla wiat nie określa się geometrii dachu.

§ 12. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem: KDW

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu - teren komunikacyjny - droga wewnętrzna,

2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja dróg, tras rowerowych, tras pieszo-rowerowych, chodników,

b) lokalizacja miejsc parkingowych,

c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

d) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu - 12m;

2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 14. 1. W granicach objętych niniejszym opracowaniem traci moc uchwała nr XIII/150/2001 Rady Gminy Pszczółki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr: 222, część działki 223/4, działek: 140, 141, 111/2, 237/5, 220/5, 220/31, 200, 220/19, część działek: 43/1, 43/2 i 158/8, działek: 203, 95/27, 220/33, 220/32 na terenie wsi Różyny, gmina Pszczółki (zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki).

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodnicząca Rady Gminy

Anna Staniewicz

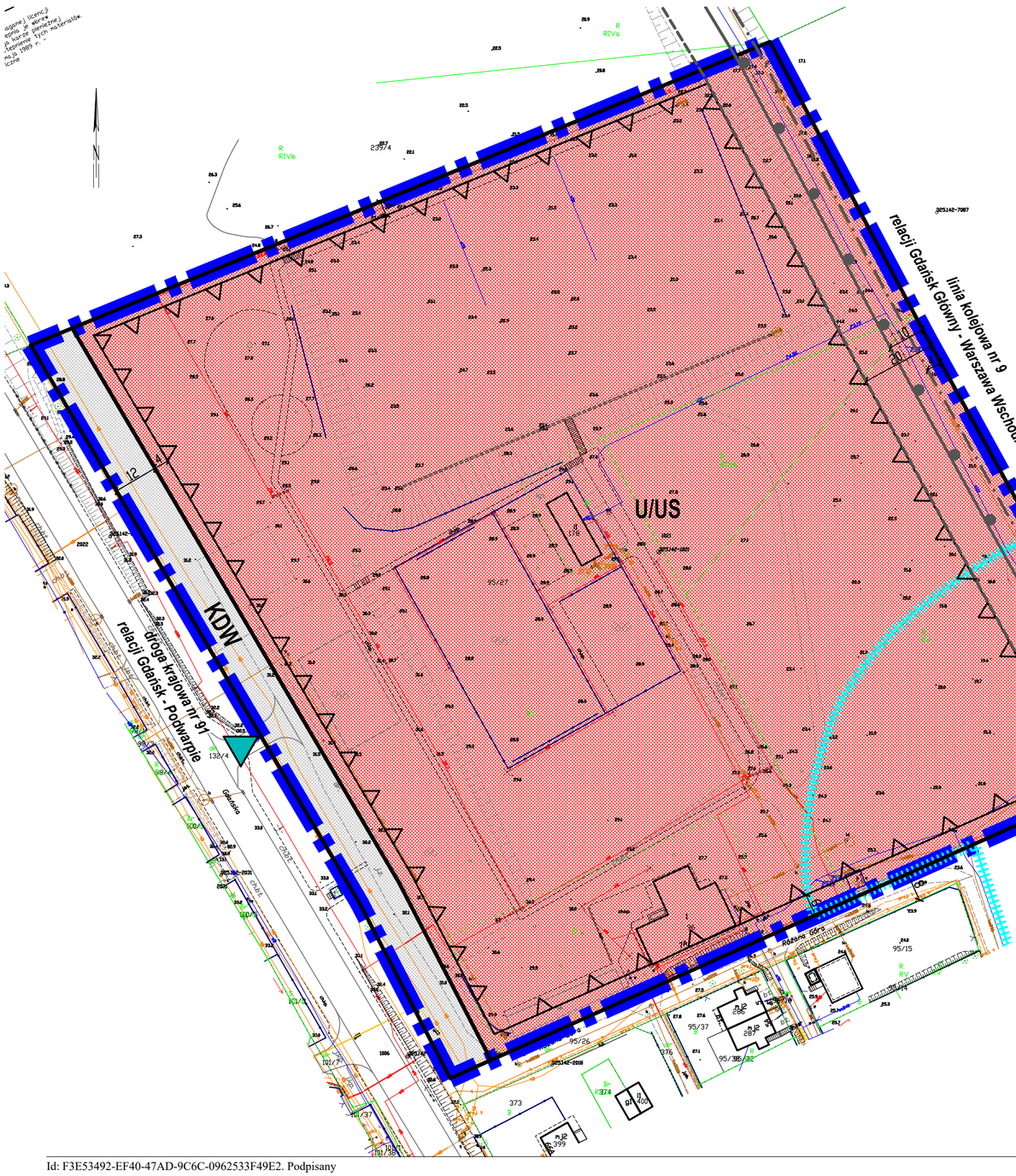
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA UCHWAŁY NR XIII/150/2001 RADY GMINY PSZCZÓŁKI W SPRAWIE UCHWALENIA MPZP
DZIAŁKI NR: 222, CZĘŚĆ DZIAŁKI 223/4, DZIAŁEK :140, 141, 111/2, 237/5, 220/5, 220/31, 200, 220/19, CZĘŚĆ DZIAŁEK: 43/1, 43/2 I 158/8, DZIAŁEK: 203, 95/27, 220/33, 220/32
(ZMIANA DO MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZÓŁKI)
NA TERENIE WSI RÓŻYNY, GMINA PSZCZÓŁKI
(ZMIANA W ZAKRESIE DZIAŁKI OZNACZONEJ GEODEZYJNIE NR 95/27)

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LVI/358/22
Rady Gminy Pszczółki z dnia 9 czerwca 2022 r.

SKALA 1:1000

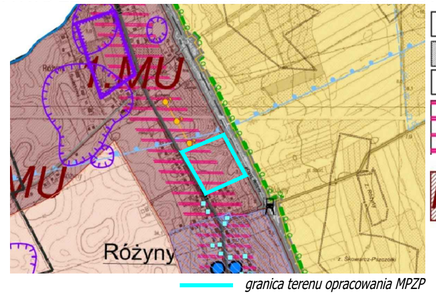
0 100m



LEGENDA:

- *GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM*
- *LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA*
- *NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY*
- **KDW** *OZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN*
- *PRZEZNACZENIE TERENU, W TYM:*
  - *U/US - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI*
  - *KDW - TEREN KOMUNIKACYJNY , DROGA WEWNĘTRZNA*
- *STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO UJĘTEGO W EWIDENCJI ZABYTKÓW*
- *GRANICA PASA 4 m OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO, W KTÓRYM OBOWIĄZUJE ZAKAZ WYKONYWANIA ROBÓT ZIEMNYCH*
- *GRANICA PASA 10 m OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO (NIE MNIEJ NIŻ 20m OD SKRAJNEGO TORU) Z ZAKAZEM SYTUOWANIA NOWYCH BUDYNKÓW I BUDOWLI*
- *GRANICA PASA 20 m OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO, W KTÓRYM WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH WYMAGA KAŻDORAZOWEGO UZGODNIENIA Z ZARZĄDCĄ INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ*
- *ISTNIEJĄCY ZJAZD Z DROGI KRAJOWEJ NR 91*

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZÓŁKI



granica terenu opracowania MPZP

- Pszczółki — NAZWY WSI OBRĘBOWYCH
- TERENY KOLEJOWE
- DROGA KRAJOWA (NR 91)
- CENTRALNE PASMO USŁUGOWE
- MU — STREFA "MIESZKALNO-USŁUGOWA" GŁÓWNY KIERUNEK ROZWOJU, TO WYKORZYSTANIE POTENCJAŁU LOKALIZACJI WZDŁUŻ GŁÓWNYCH DRÓG NA TERENIE GMINY PSZCZÓŁKI. W STREFIE "MIESZKALNO-USŁUGOWEJ" DOPUSZCZA SIĘ FUNKCJE JAK DLA STREFY "CENTRALNEJ", A TAKŻE FUNKCJI PRODUKCYJNYCH WYŁĄCZNIE W LOKALIZACJACH ISTNIEJĄCYCH (OZNACZONYCH W UWARUNKOWANIACH SYMBOLEM "U,PI"). A TAKŻE W PRZYPADKU OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP - DOPUSZCZA SIĘ UTRZYMANIE ISTNIEJĄCEJ FUNKCJI PRODUKCYJNEJ W NOWYCH PLANACH.
- NAJWAŻNIEJSZE ISTNIEJĄCE CIĄGI WIDOKOWO-KRAJOBRAZOWE
- GRANICA OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 111 SUBNIECKA GDAŃSKA

DOM BIURO URBANISTYCZNE KIELB-STAŃCZUK, JASZCZUK-SKOLIMOWSKA SP. J.
UL. CHOJNICKA 61, 83-200 STAROGARD GDAŃSKI
tel. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANA UCHWAŁY NR XIII/150/2001 RADY GMINY PSZCZÓŁKI W SPRAWIE UCHWALENIA MPZP DZIAŁKI NR: 222, CZĘŚĆ DZIAŁKI 223/4, DZIAŁEK: 140, 141, 111/2, 237/5, 220/5, 220/31, 200, 220/19, CZĘŚĆ DZIAŁEK: 43/1, 43/2 I 158/8, DZIAŁEK: 203, 95/27, 220/33, 220/32 (ZMIANA DO MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZÓŁKI) NA TERENIE WSI RÓŻYNY, GMINA PSZCZÓŁKI (ZMIANA W ZAKRESIE DZIAŁKI OZNACZONEJ GEODEZYJNIE NR 95/27)

RYSUNEK PLANU

Autor opracowania: dr inż. arch. Barbara Jaszczuk - Skolimowska
(uprawnienia urbanistyczne nr 1540)
Opracowanie: mgr Karina Markowska

data opracowania: GRUDZIEŃ 2021 r. - MARZEC 2022 r.

Załącznik nr 2 do uchwały Nr LVI/358/22
Rady Gminy Pszczółki z dnia 9 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany uchwały nr XIII/150/2001 Rady Gminy Pszczółki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr: 222, część działki 223/4, działek:140, 141, 111/2, 237/5, 220/5, 220/31, 200, 220/19, część działek:43/1, 43/2 i 158/8, działek: 203, 95/27, 220/33, 220/32 na terenie wsi Różyny, gmina Pszczółki (zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki)
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Pszczółki, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą XIII/150/2001 Rady Gminy Pszczółki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr: 222, część działki 223/4, działek:140, 141, 111/2, 237/5, 220/5, 220/31, 200, 220/19, część działek:43/1, 43/2 i 158/8, działek: 203, 95/27, 220/33, 220/32 na terenie wsi Różyny, gmina Pszczółki (zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki)
rozstrzyga co następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie działki ewidencyjnej nr 95/27 tj. w dniach od 25.04.2022 r do 24.05.2022 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 7 czerwca 2022 r. nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu

Załącznik nr 3 do uchwały Nr LVI/358/22
Rady Gminy Pszczółki z dnia 9 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany uchwały nr XIII/150/2001 Rady Gminy Pszczółki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr: 222, część działki 223/4, działek:140, 141, 111/2, 237/5, 220/5, 220/31, 200, 220/19, część działek:43/1, 43/2 i 158/8, działek: 203, 95/27, 220/33, 220/32 na terenie wsi Różyny, gmina Pszczółki (zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki)

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 305 z późn. zm.)
Rada Gminy Pszczółki rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą XIII/150/2001 Rady Gminy Pszczółki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr: 222, część działki 223/4, działek:140, 141, 111/2, 237/5, 220/5, 220/31, 200, 220/19, część działek:43/1, 43/2 i 158/8, działek: 203, 95/27, 220/33, 220/32 na terenie wsi Różyny, gmina Pszczółki (zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki) nie będzie wiązać się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, w tym sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr LVI/358/22
Rady Gminy Pszczółki z dnia 9 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany uchwały nr XIII/150/2001 Rady Gminy Pszczółki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr: 222, część działki 223/4, działek:140, 141, 111/2, 237/5, 220/5, 220/31, 200, 220/19, część działek:43/1, 43/2 i 158/8, działek: 203, 95/27, 220/33, 220/32 na terenie wsi Różyny, gmina Pszczółki (zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki)

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazane wraz z dokumentacją planistyczną na płycie CD i umieszczone w systemie informacji przestrzennej gminy Pszczółki.

UZASADNIENIE

1. Wstęp

Opracowaniem planu miejscowego objęta jest działka ewidencyjna nr 95/27 położona w obrębie geodezyjnym Różyny. Celem dokonania zmiany obowiązującego planu miejscowego jest rozszerzenie możliwości realizacji zabudowy usługowej z dotychczasowego zakresu usług kultury i sportu o usługi z zakresu oświaty w celu lepszego wykorzystania zagospodarowania obszaru do potrzeb lokalnej społeczności. Rada Gminy Pszczółki przystąpiła do opracowania zmiany planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; podjęła Uchwałę nr XXXVII/242/21 z dnia 17 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany uchwały nr XIII/150/2001 Rady Gminy Pszczółki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 222, części działki 223/4, działek: 140,141,111/2,237/5,220/5,220/31,200,220/19, część działek : 43/1,43/2 i 158/8, działek: 203,95/27,220/33,220/32 na terenie wsi Różyny, gmina Pszczółki (zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki).

Planowane przedsięwzięcie nie jest sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki, przyjętego Uchwałą nr XXIII/196/16 Rady Gminy Pszczółki z dnia 20 grudnia 2016r. W Studium, które jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy i wskazującym ogólne kierunki zmian struktury przestrzennej gminy, obszar objęty opracowaniem wskazany jest jako teren położony w granicach strefy mieszkalno-usługowej, w zasięgu centralnego pasma usługowego.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § od 11 do 12 uchwały. Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, zaś § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicach planu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, dla którego zasady ochrony określono w § 7 ust. 2. Na terenie objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dóbr kultury współczesnej. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż nie został on dotychczas sporządzony. Na terenie objętym planem występują pojedyncze budynki związane z funkcjonowaniem świetlicy wiejskiej i obsługą terenu sportu i rekreacji; ustaleniami planu dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy usługowej, w tym związanej z potrzebami

oświatowymi samorządu. Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane są przede wszystkim z realizacją nowych obiektów budowlanych i zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakość jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania i estetyzacji przestrzeni.

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

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Na obszarze opracowania nie występują wody powierzchniowe. Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Obszar objęty planem nie jest położony w granicach systemu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Teren objęty planem to fragment gruntów rolnych który zmienił już przeznaczenie na cele nierolnicze dotychczas obowiązującym planem miejscowym. Nie występują obszary chronione na podstawie Ustawy o ochronie przyrody. Nie stwierdzono obecności siedlisk oraz gatunków roślin i dziko występujących grzybów objętych ochroną gatunkową znajdujących się na listach programu Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 oraz wymienionych w Załączniku I ani gatunków roślin wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej. W wyniku realizacji planowanych przedsięwzięć nastąpi przekształcenie aktualnej pokrywy ziemi, nieodwracalne zmiany w szacie roślinnej spowodowane likwidacją aktualnie występujących zbiorowisk, co jednak jest normalnym elementem przekształceń terenu w wyniku procesów inwestycyjnych. Przekształcenia i zmiany w pokrywie glebowej nie będą źródłem niekorzystnych oddziaływań także na obiekty chronione, gatunki i siedliska przyrodnicze, obszarów Natura 2000 oraz inne tereny objęte ochroną prawną.

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

Na terenie objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe i nie występują na nim obszary ochrony archeologicznej.

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

Obszar objęty planem nie jest położony w obszarze osuwania się mas ziemnych ani w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.Obszar planu położony jest w sąsiedztwie ponadlokalnych tras komunikacyjnych: linii kolejowej znaczenia państwowego (nr 9) oraz drogi krajowej nr 91; planowane obiekty powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Zabudowa z przeznaczeniem na pobyt ludzi położna w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa tras komunikacyjnych powinna zawierać środki techniczne chroniące przed tymi uciążliwościami; ewentualne zabezpieczenia należą do zadań własnych inwestora i jego następców prawnych. W palnie ustalono minimalne wskaźniki miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Realizacja ustaleń planu odbywać się będzie zgodnie z przepisami prawnymi powszechni obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Teren planu ma zostać wykorzystany zgodnie z potrzebami samorządu gminnego - rozszerzenie możliwości realizacji zabudowy usługowej z dotychczasowego zakresu usług kultury i sportu o usługi z zakresu oświaty w celu lepszego wykorzystania zagospodarowania obszaru do potrzeb lokalnej społeczności. Wykorzystanie obszaru planu realizacji planowanych inwestycji przyczyni się do lepszego wykorzystania obszaru.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w granicach obszaru objętego objętego planem znajdują się grunty własności komunalnej gminy Pszczółki.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym. Plan miejscowy nie dotyczy możliwości inwestycji celu publicznego o zasięgu ponadlokalnym. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu, w granicach terenu określonego symbolem U/US, dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu szkół publicznych, instytucji kultury, obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowaczych, obiektów sportowych. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z określonymi sposobami zagospodarowania dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Uwzględnia zwłaszcza możliwość realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zgodnie z dotychczasowymi zamierzeniami inwestycyjnymi gminy. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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

Wójt Gminy Pszczółki, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:
- w listopadzie 2021r. Wójt Gminy Pszczółki ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, w lokalnej prasie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Różyny, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu na 21 dni od ukazania się ogłoszenia; w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od podmiotów prywatnych ani osób prawnych;
- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25.04.2022r. do 24.05.2022r. w siedzibie Urzędu Gminy Pszczółki, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Różyny, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy;
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej 10 maja 2022r. w siedzibie Urzędu Gminy Pszczółki o godz. 10.00, w dyskusji publicznej nie uczestniczyły zainteresowane osoby, nie zabrano głosów w dyskusji;
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag - do dnia 7 czerwca 2022r.; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Pszczółki każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej; w ww. terminie nie złożono żadnych uwag.

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

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Przedmiotowy teren zmienia przeznaczenie zgodnie z oczekiwaniami samorządu gminnego w kierunku realizacji potrzeb wspólnoty samorządowej.

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

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § od 11 do 12 uchwały. Podstawowym celem planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową z zakresu usług społecznych. Realizacja ustaleń planu spowoduje wykorzystanie gruntów w sposób zgodny z wnioskiem i zamierzeniami inwestycyjnymi gminy. W związku z tym, iż przedmiotowy plan miejscowy stanowi jedynie niewielki fragment gminy i tylko w nie przeznacza teren pod budownictwo związane z zamieszkaniem; nie występują przesłanki do szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust.2

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/196/16 Rady Gminy Pszczółki z dnia 20 grudnia 2016r.
W bieżącej kadencji, rozpoczętej w październiku 2018 roku Wójt Gminy Pszczółki nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust. 1 Rada Gminy Pszczółki nie podejmowała dotychczas uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Pszczółki.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (styczeń 2022r.) wykazała, iż:
a) nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia kosztów budowy infrastruktury technicznej
b) nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia kosztów urządzenia dróg gminnych,
c) nie będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykopu gruntów na cel publiczny,
d) nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
e) nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej,
f) nie będzie skutkowało możliwością pozyskania wpływów z podatku od czynności cywilnoprawnych,
g) nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,
h) nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału,
i) nie będzie skutkowało możliwością pozyskania wpływów z podatku od nieruchomości, nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych ani z koniecznością poniesienia kosztów wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż uchwalenie planu będzie neutralne wobec budżetu gminy.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Pszczółki w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz właściwego dla obszaru planu sołectwa i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucję i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- uzyskał zgodę właściwych organów (RDOŚ w Gdańsku i Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszczu Gdańskim) na odstąpienie od procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu dokumentu,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania (nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych),
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- uzyskał opinię o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosi w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązania,
- przyjmował uwagi.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonego w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Pszczółki projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami - do uchwalenia.