



**UrbanConsulting Filip Sokołowski**  
ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia  
NIP: 575-176-28-94  
e-mail: [filip@urbanconsulting.pl](mailto:filip@urbanconsulting.pl)  
tel. (+48)608-292-492

# PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

gminy Pruszcz Gdański dla działki nr 26/13 w obrębie geodezyjnym Wiślina

**ETAP: WYŁOŻENIE**

Opracowanie:

**mgr Filip Sokołowski** – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*

*/Dz. U. z 2022 r. poz. 503 art. 5 pkt 3/*

**mgr Anna Łączkowska-Sokołowska** – planowanie przestrzenne,

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*

*/Dz. U. z 2022 r. poz. 503 art. 5 pkt 3/*

**mgr Dominika Stępień** – planowanie przestrzenne

**mgr Patrycja Budnik** – prognoza oddziaływania na środowisko

**mgr Marek Żuchowski** – prognoza skutków finansowych

maj 2022 r.

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Pruszcz Gdański**  
**z dnia ...../...../.....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Pruszcz Gdański dla działki nr 26/13 w obrębie geodezyjnym Wiślina**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Pruszcz Gdański uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXII/102/2020 Rady Gminy Pruszcz Gdański, z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański dla działki nr 26/13 w obrębie geodezyjnym Wiślina, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański*”, uchwalonego Uchwałą Nr XVI/26/2020 Rady Gminy Pruszcz Gdański, z dnia 21 lutego 2020 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański dla działki nr 26/13 w obrębie geodezyjnym Wiślina.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański dla działki nr 26/13 w obrębie geodezyjnym Wiślina, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,34 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 2.**

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 3.**

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach

zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 4.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
  - a) niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach planu określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym albo usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

#### § 5.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

## Rozdział 2 Ustalenia planu

#### § 6.

Obszar planu obejmuje jeden teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym MN,U, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.

#### **§ 7.**

W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) teren oznaczony symbolem **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisami wskazującymi rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródeł zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 4) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
- 5) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 6) realizacja ustaleń planu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem ani na terenach przyległych;
- 7) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi przed splotem wód opadowych i roztopowych;
- 8) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach;
- 9) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 10) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami geograficznymi i siedliskowymi przy zagospodarowywaniu działek budowlanych;
- 11) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.

#### **§ 8.**

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, dla którego obowiązują przepisy wprowadzone uchwałą sejmiku województwa pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

#### **§ 9.**

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obowiązują przepisy dotyczące prawa wodnego.

## § 10.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu MN,U (o powierzchni ok. 0,34ha), oznaczonego na rysunku planu, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy poszczególnymi funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji;
- 2) Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca. Dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego na jednej działce budowlanej,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,02,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%,
  - h) liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze,
  - i) zakaz kondygnacji podziemnych,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego: 9m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m,
  - k) poziom posadowienia posadzki parteru: od 0,2 m n.p.m do 0,9 m n.p.m.,
  - l) geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 35-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach naturalnej dachówki lub grafitu. W wolnostojących budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35m<sup>2</sup>, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, należy zachować jednakowe materiały i kolorystykę pokrycia dachów. Wymóg nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35m<sup>2</sup>, zlokalizowanych na zapleczu działki,
  - m) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, należy zachować jednakowe materiały i kolorystykę wykończenia elewacji. Wymóg nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35m<sup>2</sup>, zlokalizowanych na zapleczu działki;
- 3) Zasady i wskaźniki, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów do działek budowlanych oraz działek wydzielanych na powiększenie nieruchomości sąsiednich;

- 4) Wszystkie budynki w granicach terenu należy lokalizować główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do osi publicznej drogi wojewódzkiej nr 226 (ul. Gdańska);
- 5) Na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków pokrytych blachą ocynkowaną oraz ze ścianami z blachy ocynkowanej;
- 6) Na terenie obowiązuje zakaz sytuowania ogniw fotowoltaicznych na gruncie.

#### § 11.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych oraz działek wydzielanych na powiększenie nieruchomości sąsiednich.

#### § 12.

Obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 132m nad poziomem morza.

#### § 13.

1. Obsługę komunikacyjną terenu **MN,U** ustala się z publicznej drogi wojewódzkiej nr 226 - ul. Gdańska, z wykorzystaniem istniejących zjazdów, w tym poprzez drogę wewnętrzną położoną wzdłuż południowej granicy terenu **MN,U**.
2. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:
  - 1) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca parkingowe/1 mieszkanie,
    - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
  - 2) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;
  - 3) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
  - 4) należy zapewnić 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych, wynikająca z pkt 1 będzie wyższa niż 4.

#### § 14.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów ppoż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenu objętego planem z sieci elektroenergetycznych lub z odnawialnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności lub z odnawialnych źródeł energii.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
  - 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
  - 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
  - 1) ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Po jej rozbudowie obowiązuje nakaz przyłączenia się do tej sieci.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
  - 2) wody opadowe i roztopowe z co najmniej 50% powierzchni utwardzonych i dachów należy retencjonować w zbiornikach retencyjnych, retencyjno-rozsączających lub w formie małej retencji. Pozostałe wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać powierzchniowo na teren działki budowlanej (z zakazem zalewania działek sąsiednich) jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo – wodne gwarantujące odbiór wód, potwierdzone badaniami gruntu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie wód do celów gospodarczych lub odprowadzenie ich do odbiorników zewnętrznych poprzez zawory regulacji przepływu, przyjmując wielkość spływu odprowadzanej wody do tych odbiorników, nie większą jak z terenu użytkowanego rolniczo;
  - 4) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
  - 5) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach.

## **§ 15.**

Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 2, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenu.

## **§ 16.**

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

## **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

## **§ 17.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pruszcz Gdański.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.



## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Pruszcz Gdański, z dnia...../...../..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański dla działki nr 26/13 w obrębie geodezyjnym Wiślina**

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej „*upizp*”.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XXXIV/190/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 27 października 2005r. Teren obecnie przeznaczony jest pod tereny rolne. Wcześniej, od 21 lutego 2001 r. na obszarze planu obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Borkowo, Juszkowo, Wiślina, Ciepłowo, Straszyn, Wiślina i Żukczyn przyjęty uchwałą nr XXII/84/2000 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 6 grudnia 2000 r. Plan przeznaczał teren objęty planem pod teren zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych (MNe/Un). W trakcie procedowania ww. planu uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański, obszar objęty planem zlokalizowany jest na obszarze zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają więc ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański uchwalone Uchwałą Nr XVI/26/2020 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 21 lutego 2020r.*

Celem planu jest korekta obowiązujących parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz umożliwienie tym samym wykorzystania działki objętej planem pod funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem usług. Niniejszy plan ma na celu przywrócenie stanu prawnego na działce 26/13, obręb Wiślina, nabytego na podstawie Uchwały Nr XXII/84/2000 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 6 grudnia 2000r. Parametry zabudowy zostały ustalone w nawiązaniu do istniejącej na działkach sąsiednich zabudowy o takim samym lub zbliżonym charakterze oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXII/84/2000 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 6 grudnia 2000r., w której teren został przeznaczony pod funkcję zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych (symbol MNe/Un).

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą Nr XXII/102/2020 Rady Gminy Pruszcz Gdański, z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański dla działki nr 26/13 w obrębie geodezyjnym Wiślina.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia projektu miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (par. 7 i 8 projektu planu). Ponadto, wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Formułując ustalenia niniejszej uchwały odstąpiono od regulowania zagadnień dotyczących ochrony konserwatorskiej, przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w ww. zakresach.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 6 upizp plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i wartości nieruchomości, przeznaczając teren położony w sąsiedztwie terenów zabudowanych i dobrze skomunikowany pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zgodnie z wnioskiem właściciela. W planie ustalono stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości na poziomie 0%, ponieważ plan przywraca funkcję terenu nadaną w planie ogólnym z 1992 r.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 upizp. Ponadto samo podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu było wyrazem respektowania prawa własności, ponieważ do planu przystąpiono na wniosek właściciela terenu a rozwiązania przyjęte w planie zgodne są z zamierzeniami właściciela przedstawionymi we wniosku.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust.2 pkt. 8 upizp), plan został przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia projektu planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W par. 14 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu regulują kwestię zabezpieczenia obszaru w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia par. 14 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym

z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenu.

Gmina jest w trakcie opracowania analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 *upizp*. Na obecnym etapie nie są znane wnioski tej analizy, dokument nie został jeszcze przyjęty przez Radę Gminy.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla Gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet Gminy należy podkreślić, brak kosztów związanych z realizacją jego ustaleń przy jednoczesnych korzyściach, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.