

**UCHWAŁA NR XLII/271/2023  
RADY GMINY MORZESZCZYN**

z dnia 22 lutego 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
oznaczonych symbolami: 12Zo i 17MN w miejscowości Majewo; gmina Morzeszczyn.**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XXIV/145/2021 Rady Gminy Morzeszczyn z dnia 12 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów oznaczonych symbolami: 12Zo i 17MN w miejscowości Majewo; gmina Morzeszczyn **Rada Gminy Morzeszczyn uchwala się, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morzeszczyn" uchwalonego Uchwałą nr VIII/42/2015 Rady Gminy Morzeszczyn z dnia 24 czerwca 2015 r., uchwala się „zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów oznaczonych symbolami: 12Zo i 17MN w miejscowości Majewo; gmina Morzeszczyn” zwaną dalej "**planem**". Plan obejmuje fragment miejscowości Majewo, w dwóch rozłącznych częściach, o łącznej powierzchni ok. 0,70 ha w granicach ustalonych zgodnie z załącznikiem do Uchwały Nr XXIV/145/2021 Rady Gminy Morzeszczyn z dnia 12 maja 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 2. 1.** Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz załączników:

- 1) załącznika nr 1 – rysunku planu w skali 1:1000;
- 2) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznika nr 4 – danych przestrzennych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenu w liniach rozgraniczających - symbol identyfikujący teren;
- 5) przeznaczenie terenu, w tym:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) ZO – tereny ogrodów przydomowych i zabudowy towarzyszącej;

3. Pozostałe oznaczenia – opisy, wymiarowanie na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

4. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 6) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) zasad kształtowania przestrzeni publicznych,
- 8) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustala się następujące wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów drugorzędnych jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych; linia nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) **obiekt infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe (w tym zbiorniki gazu), telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw oraz rozporządzeń wykonawczych, a także przepisy prawa miejscowego takie jak uchwały sejmiku;
- 5) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym drogi, dojazdy, dojścia piesze).

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru planu**

#### **§ 4. Zasady ogólne**

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej i graficznej – na rysunku planu.
2. Ustalenia tekstowe planu mają układ dwupoziomowy, dla każdego z wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów obowiązują zarówno ustalenia ogólne, jak i szczegółowe.
3. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej zapisano w postaci kart terenów dla poszczególnych rodzajów terenów (według ustalonego w planie przeznaczenia terenów) wydzielonych liniami rozgraniczającymi, określone w §9 do §10.
4. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie obiektów infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania terenu.
5. Plan nie określa zasad wydzieleni geodezyjnych dla obiektów infrastruktury technicznej oraz nowo wydzielanych z terenu dojazdów, dojść. Parametry ewentualnych wydzieleni geodezyjnych dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami technologii i przepisami odrębnymi, minimalnej powierzchni tego typu wydzieleni nie określa się.
6. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów uwzględniające istniejący w dniu uchwalenia planu podział geodezyjny, dla istniejących działek oraz dla działek wydzielanych na potrzeby dojazdów, dróg, obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązuje podana w ustaleniach szczegółowych minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanych działek. Dopuszcza się łączenie działek w jeden teren inwestycyjny.

7. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.

8. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

#### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w §9 do §10 (ustalenia szczegółowe), w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalne wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometria dachów.

2. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie towarzyszących dopuszczonym funkcjom urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym takich jak obiekty infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia do zabudowy, przejazdu, place postojowe, miejsca parkingowe, a także zieleni towarzysząca.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Obszar planu w całości położony jest poza granicami ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody.

2. Ustala się następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – dla terenu MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren ZO nie wymaga określenia standardu ochrony akustycznej.

3. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i gatunków chronionych, dziko żyjących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

5. 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 i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do odbiorników.

#### **§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących wodociągów gminnych;
- 2) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci oraz rozbudowę i modernizację istniejących sieci.

2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych w sposób indywidualny, do zbiorników bezodpływowych lub przydomowej oczyszczalni ścieków, przy czym rozwiązanie to jest dopuszczone jedynie w okresie tymczasowym – do czasu realizacji sieci umożliwiającej włączenie zabudowy; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej w sąsiedztwie obszaru planu należy obiekty podłączyć do sieci.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód

opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych) itp.;

- 3) zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić przed oprowadzeniem do odbiorników, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych;
- 2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, w tym na granicy działki; szczegółowych wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie określa się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się budowę linii energetycznych w formie linii kablowych oraz skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych.

5. W zakresie zasilania w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła.

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. W zakresie gospodarki odpadami: ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnym terenie, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość segregacji; gromadzenie, wywóz, unieszkodliwianie i utylizacja odpadów zgodnie z przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne – zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o odpadach.

### **§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę wojewódzką nr 623 relacji Rakowiec - Mirotki (poza granicami planu, w jego bezpośrednim sąsiedztwie).

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych poza granicami planu, w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

## **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

### **§ 9. Karta terenu nr 1**

#### **1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) ZO – powierzchnia ok. 0,41 ha;

**2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren ogrodów przydomowych i zabudowy gospodarczej związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną (zabudowa poza granicami opracowania planu):**

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) tereny ogrodów przydomowych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej (zabudowa poza granicami opracowania planu),
  - b) zabudowa gospodarcza i garaże związane z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną (zabudowa poza granicami opracowania planu)

- c) dojścia, dojazdy i miejsca parkingowe do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej (zabudowa poza granicami opracowania planu);

### **3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od drogi publicznej (poza obszarem planu) – jak na rysunku planu, w odległości 4m od linii rozgraniczającej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 5) dopuszcza się wydzielenie nowych działek, przy zachowaniu parametrów:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki – 5 m,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego (droga poza granicami opracowania planu) – od 80 do 100 stopni.

### **4. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;
- 2) geometria dachów: dach spadzisty o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 20° lub dach płaski.

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:** nie dotyczy.

## **§ 10. Karta terenu nr 2**

### **1. Symbol i powierzchnia terenu:**

- 1) MN - powierzchnia ok. 0,29 ha.

**2. Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca,
  - b) zabudowa towarzysząca – budynki gospodarcze, garaże;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, szeregową.

### **3. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od dróg publicznych (poza obszarem planu) – jak na rysunku planu, w odległości 4m od linii rozgraniczającej oraz co najmniej 20 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 623 (droga poza granicami opracowania planu);
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki;
- 4) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,9;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 6) dopuszcza się wydzielenie nowych działek, przy zachowaniu parametrów:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki – 25 m,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego (droga poza granicami opracowania planu) – od 80 do 100 stopni.

#### **4. Zasady kształtowania zabudowy:**

##### 1. Zasady kształtowania zabudowy:

##### 1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 9,5 m,
- b) dla zabudowy towarzyszącej – maksymalnie 6 m;

##### 2) geometria dachów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej – dach dwuspadowy, o kącie pochylenia połaci dachowych od 35°-45°, dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp., przy czym suma długości ścian frontowych lukarn czy wystawek nie może przekraczać 30% długości elewacji, nad którą się znajdują;

- b) dla zabudowy towarzyszącej – dach spadzisty o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 20°.

##### 3) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji budynków oraz ustala się nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości, czerni.

#### **5. Zasady obsługi komunikacyjnej:**

##### 1) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych (poza obszarem planu),

##### 2) zakaz lokalizowania bezpośredniego zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 623 relacji Rakowiec - Mirotki (droga poza granicami planu);

##### 3) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny;

##### 4) wymagane w pkt.1 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje także budowę garażu w ramach zabudowy towarzyszącej lokalizowanej na własnym terenie.

#### **6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: nie dotyczy**

### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 11. 1. W obszarze objętym granicami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Majewo zatwierdzony uchwałą Rady Gminy w Morzeszczynie Nr XXXIII/200/2006 z dnia 6 kwietnia 2006 r.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Morzeszczyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Katarzyna Bandźmiera**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/271/2023  
Rady Gminy Morzeszczyn  
z dnia 22 lutego 2023 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag**

Rada Gminy w Morzeszczynie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów oznaczonych symbolami: 12Zo i 17MN w miejscowości Majewo; gmina Morzeszczyn - **r o z s t r z y g a** co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 17.10.2022 r. do 16.11.2022 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 30.11.2022 r. zgłoszono jedną uwagę:

1) Uwaga złożona dnia 17.11.2022 r. przez osobę fizyczną dotycząca terenu oznaczonego symbolem ZO w zakresie wprowadzenia możliwości dalszego podziału na działki, zgodnie z posiadaną własnością.

2. Wójt Gminy rozstrzygnął przedmiotową uwagę dnia 8 grudnia 2022 r. i postanowił ją uwzględnić w przedkładanym do uchwalenia projekcie planu; dokonano uzupełnienia ustaleń tekstowych w celu umożliwienia dokonania dalszych podziałów terenów na działki.

3. Brak uwag nieuwzględnionych.

Przewodniczący Rady Gminy

**Katarzyna Bandźmiera**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/271/2023  
Rady Gminy Morzeszczyn  
z dnia 22 lutego 2023 r.

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

*Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 roku, poz. 503, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, z późn. zm.)*

Rada Gminy Morzeszczyn rozstrzyga, co następuje:

1. Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów oznaczonych symbolami: 12Zo i 17MN w miejscowości Majewo:

- 1) nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej należących do zadań własnych gminy;
- 2) nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy (sieć wodociągowa i kanalizacyjna); które są bezpośrednim następstwem uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Katarzyna Bandźmiera**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/271/2023

Rady Gminy Morzeszczyn

z dnia 22 lutego 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**

## Uzasadnienie

### 1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów oznaczonych symbolami: 12Zo i 17MN w miejscowości Majewo; gmina Morzeszczyn. Dla przedmiotowego terenu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Majewo zatwierdzony uchwałą Rady Gminy w Morzeszczynie Nr XXXIII/200/2006 z dnia 6 kwietnia 2006 r.

Obszar opracowania obejmuje tereny oznaczone w obowiązującym dotychczas planie miejscowym symbolami 12Zo i 17MN. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy nieznaczącej korekty dotychczasowych ustaleń w zakresie zmiany zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy. Dotychczasowe przeznaczenie terenów nie ulega zmianie. Zmiana ustaleń dla obszarów objętych opracowaniem planu jest zgodna z aktualnymi potrzebami właścicieli nieruchomości, nie wpływa na zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz nie stoi w sprzeczności z polityką przestrzenną gminy.

Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morzeszczyn, przyjętego uchwałą nr VIII/42/2015 Rady Gminy Morzeszczyn z dnia 24 czerwca 2015 r.

Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy jest realizacją Uchwały inicjacyjnej Nr XXIV/145/2021 Rady Gminy Morzeszczyn z dnia 12 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów oznaczonych symbolami: 12Zo i 17MN w miejscowości Majewo; gmina Morzeszczyn.

### **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 ponadto w ustaleniach szczegółowych dla terenów określone zostały wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy. Plan ustala m.in. nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, wysokość zabudowy, geometrię dachów. Zapisy planu odnoszą się ponadto do kwestii wykończenia elewacji oraz kolorystyki dachów. Powyższe ustalenia pozwalają na spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

#### **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Plan miejscowy w §5 i §6 zawiera ustalenia odnoszące się do zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony środowiska i przyrody. Obszar objęty planem jest niezabudowany. Odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z ustaleniami planu może przyczynić się do kształtowania przestrzeni o wysokich walorach architektonicznych.

Dotychczas nie sporządzono w woj. pomorskim audytu krajobrazowego i nie wskazano krajobrazów priorytetowych, stąd brak ustaleń w tym zakresie. Plan nie zawiera także ustaleń określających zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń i małej architektury, gdyż kwestie te muszą być regulowane innym aktem prawa miejscowego (sporządzanym zgodnie z art. 37a-e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ze względu na fakt, iż w dniu 11 września 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, na mocy której uchylono art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia odnoszące się do kwestii ochrony środowiska i przyrody, w tym ustalenia dotyczące ochrony wód powierzchniowych i podziemnych. Plan nakazuje włączenie nowej zabudowy do zbiorczego systemu wodociągów gminnych oraz docelowo do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

Tereny nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu, zatem sposób wykorzystania gruntów nie zmieni się, zmieniają się jedynie warunki inwestowania w terenach, tj. parametry i wskaźniki zagospodarowania oraz zabudowy.

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

Na obszarze planu miejscowego nie występują obiekty i obszary zabytkowe, ani chronione dobra kultury współczesnej, wobec czego dla przedmiotowego planu nie ma przesłanek do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

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

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

#### **2.6.Walory ekonomiczne przestrzeni**

Zmiana ustaleń dla obszarów objętych opracowaniem planu jest zgodna z aktualnymi potrzebami właścicieli nieruchomości, nie wpływa na zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz nie stoi w sprzeczności z polityką przestrzenną gminy. Skutki finansowe realizacji planu miejscowego zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów oznaczonych symbolami: 12Zo i 17MN w miejscowości Majewo; gmina Morzeszczyn”.

#### **2.7.Prawo własności**

Ustalenia planu określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu. Obszar opracowania stanowią grunty prywatne. Przedkładany do uchwalenia plan nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych.

#### **2.8.Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

#### **2.9.Potrzeby interesu publicznego**

Celem planu jest umożliwienie efektywnego zagospodarowania terenów, zgodnego z potrzebami właścicieli terenów. Poprzez odpowiednie ustalenia planu realizowany jest cel publiczny odnoszący się do kwestii ochrony walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

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

Plan miejscowy w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej. 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 Morzeszczyn na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag.

Wójt Gminy ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 26 lipca 2021 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły wnioski osób indywidualnych i prawnych.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17.10.2022 r. do 16.11.2022 r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 16.11.2022 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 30.11.2022 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie

oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi. Uwagi mogą być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. Wniesiono jedną uwagę dotyczącą terenu oznaczonego symbolem ZO w zakresie wprowadzenia możliwości dalszego podziału na działki, zgodnie z posiadaną własnością. Wójt Gminy postanowił uwagę uwzględnić i dokonać uzupełnienia ustaleń tekstowych planu w celu umożliwienia dalszych podziałów terenów na działki. Brak uwag nieuwzględnionych.

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

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalono zaopatrzenie w wodę z wodociągów.

#### **2.13. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Ustalone przeznaczenie terenów jest zgodne z potrzebami właścicieli zgłaszanymi we wnioskach złożonych przed przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego oraz nie są sprzeczne z ustaleniami polityki przestrzennej gminy wyrażonej w dokumencie Studium.

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

Tereny przeznaczone do zabudowy zostały wyznaczone w oparciu o walory ekonomiczne przestrzeni i położenie w bliskiej odległości terenów przewidzianych dla zabudowy w obowiązującym planie miejscowym. Teren zlokalizowany jest przy istniejących ciągach komunikacyjnych. Zachowana została zasada kształtowania zwartych zespołów nowej zabudowy w miejscach o najlepszej dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

### **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**

Gmina Morzeszczyn sporządziła w kwietniu 2019 r. analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi załącznik do uchwały Nr X/60/2019 Rady Gminy Morzeszczyn z dnia 9 października 2019 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Morzeszczyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sporządzony plan miejscowy jest zgodny z wynikami ww. Analizy.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów oznaczonych symbolami: 12Zo i 17MN w miejscowości Majewo; gmina Morzeszczyn” wykazała, iż uchwalenie planu będzie neutralne wobec budżetu gminy. Uchwalenie planu nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, należących do zadań własnych gminy.

Plan nie ustala stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzw. renta planistyczna naliczana jest w przypadku wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, gdyż przedmiotowy plan nie ingeruje w dotychczasowe przeznaczenie terenu, jakim jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i ogrodów przydomowych związanych z zabudową mieszkaniową.

### **5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej**

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

-ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,

-rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,

-uzyskał zgodę właściwych organów na odstępianie od procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla dokumentu zmiany planu,

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,

-uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,

-ogłosił 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 rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi,

-rozstrzygnął złożoną uwagę i uwzględniając ją dokonał uzupełnienia ustaleń tekstowych planu

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