

**UCHWAŁA NR III/33/2018
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 20 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo dla części wsi Kobysewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XXVIII/286/2017 Rady Gminy Przodkowo z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo dla części wsi Kobysewo, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo, przyjętego uchwałą Nr XIV/154/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 września 2016 r., Rada Gminy Przodkowo uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo dla części wsi Kobysewo, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XXVIII/286/2017 Rady Gminy Przodkowo z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo dla części wsi Kobysewo.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 11) sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w Rozdziale 7 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach od 1 do 6 oraz od 8 do 11 uchwały.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;
- 5) strefa ochronna linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 7) symbol przeznaczenia terenu.

2. Oznacza się strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia dla budynków mieszkalnych, jako oznaczenie obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych.

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

§ 6. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1MN/U;
- 3) teren zabudowy usług turystyki i rekreacji oznaczony symbolem 1Utr;
- 4) teren obiektów infrastruktury technicznej oznaczony symbolem 1It;
- 5) teren rolniczy oznaczony symbolem 1R;
- 6) tereny zieleni oznaczone symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych - rów oznaczony symbolem 1WSr;
- 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- 10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.

§ 7. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczony symbolem numerowym i literowym;
- 2) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność, służące zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi oraz powierzchnie biurowe i zaplecza towarzyszące tym usługom;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem jej przekraczania, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

4. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 500 m².

5. Dopuszcza się realizację miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dróg, a linią zabudowy.

6. Ustala się możliwość dowolnej realizacji inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

2. W celu zminimalizowania negatywnych oddziaływań na środowisko należy:

- 1) maksymalnie ograniczyć rozmiary placów budów w celu ograniczenia przekształceń wierzchniej warstwy litosfery w trakcie prac ziemnych;
- 2) zabezpieczyć grunt i wody w rejonie inwestycji przed zanieczyszczeniami związanymi z pracą sprzętu budowlanego i składowaniem materiałów budowlanych;
- 3) zdjąć aktywną biologicznie warstwę gleby w miejscach wykopów budowlanych i wykorzystać ją do kształtowania terenów biologicznie czynnych;
- 4) lokalizować zieleń z zastosowaniem gatunków rodzimych, przystosowanych do warunków siedliskowych obszaru planu;

5) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, a wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych dopuszcza się wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu 1MN/U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 Subniecka Gdańska.

5. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej.

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

7. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Należy zapewnić zachowanie istniejących elementów sieci hydrograficznej z możliwością jej przebudowy lub przełożenia w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W celu określenia warunków wodno-gruntowych podłoża, przed realizacją inwestycji należy wykonać badania geotechniczne.

10. Przy lokalizacji obiektów budowlanych na terenach stanowiących strome skarpy, przed wykonaniem projektu budowlanego, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp, należy sporządzić opinie geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. W celu ochrony zabytków archeologicznych wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków w granicach jak na rysunku planu.

2. W obrębie strefy wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy uwzględnić zasady i warunki określone w ust. 2, 3, 4.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MN/U - 1200 m²;
- 2) dla terenu 1Utr - 1500 m²;
- 3) dla terenu 1It - 150 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MN/U, 1Utr - 20 m;
- 2) dla terenu 1It - 8 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Ustala się strefę ochronną linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 14 metrów tj. po 7 metrów od osi linii w której sposób zagospodarowania działki należy dostosować do przepisów odrębnych dotyczących linii elektroenergetycznych i ich oddziaływania.

2. W strefie ochronnej linii elektroenergetycznych średniego napięcia zakazuje się lokalizacji drzew i krzewów.

3. Oznacza się na rysunku planu strefę kontrolowaną o szerokości 40 m (po 20 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia), dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

4. Należy zachować strefy kontrolowane gazociągu (dla gazociągu w/c DN 150 obowiązują strefy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania). Szerokości wyznaczanych stref uzależnione są od przewidywanej zabudowy i są odległościami minimalnymi do projektowanych obiektów. W strefach kontrolowanych obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzenia stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 1MN, 2MN, 3MN dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 8 – 9 m;
- 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 9) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;

b) pozostałych obiektów i budynków oraz budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kącie nachylenia połaci do 45° ,

c) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1200 m^2 .

6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 5 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 4MN, 5MN ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 4MN, 5MN dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5° ;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) zakaz lokalizacji piwnic i kondygnacji podziemnych;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,4;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 – 9 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 10) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° ,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci do 45° ,
 - c) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1200 m^2 .

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

6. Na terenie 4MN występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 12 ust. 3 i 4.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 1MN/U dopuszcza się lokalizację, zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zabudowę usługową należy realizować jako samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o funkcjach innych niż usługowe.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,7;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 8 – 9 m;
- 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 9) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
 - c) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1200 m².

7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 6 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

8. W granicach terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków dla której zastosowanie mają ustalenia § 10.

9. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 12.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1Utr ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji.

2. W granicach terenu 1Utr dopuszcza się lokalizację zabudowy usług turystyki i rekreacji, budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, realizowanych na potrzeby własne właściciela działki budowlanej, na której lokalizowana jest zabudowa usługowa. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń mieszkalnych nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;

- 4) zakaz lokalizacji piwnic i kondygnacji podziemnych;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,4;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 – 9 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 10) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych lub usługowych, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - c) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m².

6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 5 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1It** ustala się przeznaczenie jako tereny obiektów infrastruktury technicznej.

2. W granicach terenu **1It** dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zakaz lokalizacji budynków.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 2) maksymalna wysokość obiektów nad poziom terenu – 4 m.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1R** ustala się przeznaczenie jako tereny rolnicze.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej.

3. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 12 ust. 3 i 4.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1Z, 2Z, 3Z, 4Z** ustala się przeznaczenie jako tereny zieleni.

2. Ustala się zachowanie zieleni doliny rzecznej oraz terenów zieleni przyległych do rowów melioracyjnych, jako terenów niezabudowanych.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WSr** ustala się przeznaczenie jako teren wód powierzchniowych śródlądowych - row.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, dojazdów i dojazdów, podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych.

4. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 12 ust. 3 i 4.

Rozdział 8.

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 21. 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi **KDZ, KDD, KDW**.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez tereny oznaczone symbolami literowymi KDZ i KDD oraz poprzez istniejące drogi przylegające do granic obszaru objętego planem miejscowym.

3. Ustala się teren drogi publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej.

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) teren 1KDD o szerokości zmiennej zgodnie z załącznikiem graficznym, będący poszerzeniem istniejącej drogi;
- 2) teren 2KDD o szerokości 10 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) teren 3KDD o szerokości zmiennej zgodnie z załącznikiem graficznym, będący poszerzeniem istniejącej drogi;
- 4) teren 4KDD o szerokości zmiennej zgodnie z załącznikiem graficznym, będący poszerzeniem istniejącej drogi.

5. Ustala się tereny dróg wewnętrznych:

- 1) teren 1KDW o szerokości minimum 6,6 metra zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) teren 2KDW o szerokości minimum 6 metrów zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) teren 3KDW o szerokości minimum 6,4 metra zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) teren 4KDW o szerokości minimum 8 metrów zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 5) teren 5KDW o szerokości 10 metrów zgodnie z załącznikiem graficznym.

6. Na terenach oznaczonych symbolami literowymi KD-Z, KD-D, KDW dopuszcza się lokalizację, urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

7. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MN/U - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla terenów 1Utr - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 3) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbioru.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie poprzez istniejący i projektowany system sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącego i projektowanego systemu sieci kanalizacji sanitarnej;

- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do projektowanego systemu sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczególnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego systemu sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z istniejącej i projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru.

12. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. W zakresie zadań obrony cywilnej należy spełnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru objętego planem miejscowym źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz zapewnienia słyszalności syren alarmowych.

14. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Dla planowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę występuje konieczność ich zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 23. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

- 1) 15% dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, MN/U, Utr;
- 2) 0,1 dla pozostałych terenów.

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 24. W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kobysewo (działki nr cz. 226/4, cz. 175/4) w gminie Przodkowo, przyjętego uchwałą Nr VII/88/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 23 października 2003 r. (Dz. Woj. Pom. z dnia 12.11.2003 r. Nr 140 Poz. 2492);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kobysewo, przyjętego uchwałą Nr XXVI/277/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Woj. Pom. z dnia 13.10.2006r., Nr 104, Poz. 2103).

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przodkowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/33/2018

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 20 grudnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU PLANU**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu, Rada Gminy Przodkowo nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945).

**ROZSTRZYGNIECIE 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945) Rada Gminy Przodkowo stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo dla części wsi Kobysewo przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo dla części wsi Kobysewo

Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z uchwałą Nr XXVIII/286/2017 Rady Gminy Przodkowo z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo dla części wsi Kobysewo, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę. Określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Na terenach 1MN, 2MN, 3MN i 1MN/U występuje istniejąca zabudowa wymagająca zachowania dla której wprowadzono ustalenia umożliwiające jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania. Uchwała zakazuje lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 500 m².

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej oraz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN i MN/U ustalono klasyfikację ochrony akustycznej. Cały obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 Subniecka Gdańska oraz występują na nim urządzenia melioracji wodnej, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują lasy lub grunty rolne klas I-III.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze objętym planem lokalizowane jest stanowisko archeologiczne dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej od stanowiska archeologicznego. W obrębie strefy wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań

archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

- d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia oznaczono strefę ochronną linii elektroenergetycznej średniego napięcia oraz strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia dotyczącą budynków mieszkalnych, w której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefie kontrolowanej oraz w sąsiedztwie gazociągu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustalono konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- e) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi obszaru objętego planem miejscowym jest jego położenie, wysokie walory środowiskowe oraz możliwość łatwego skomunikowania. Sprawia to, iż obszar objęty planem jest atrakcyjny pod względem mieszkaniowym oraz lokalizacji zabudowy usługowej, w tym usług turystyki i rekreacji.

- f) prawo własności;

Na fragmencie terenu 1MN/U obowiązują dwa plany miejscowe:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kobysewo (działki nr cz. 226/4, cz. 175/4) w gminie Przodkowo, przyjęty uchwałą Nr VII/88/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 23 października 2003 r. (Dz. Woj. Pom. z dnia 12.11.2003 r. Nr 140 Poz. 2492),
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kobysewo, przyjęty uchwałą Nr XXVI/277/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Woj. Pom. z dnia 13.10.2006r., Nr 104, Poz. 2103),

które przeznaczają wybrane działki pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Dodatkowo na tym terenie zostały wydane warunki zabudowy dla budynków mieszkalnych. W związku z powyższym ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja poszerzenia dróg będzie wymagała wykupu części działki przez zarządców dróg.

- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z terenami zamkniętymi.

- h) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu wynika z wniosków części właścicieli nieruchomości. Wprowadzane zmiany mają za zadanie udostępnienie nowych terenów o wysokich walorach dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do otaczającego sposobu zagospodarowania nieruchomości.

- i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszar objęty planem przylega do dróg publicznych w których zlokalizowany jest wodociąg, kanalizacja i sieć elektroenergetyczna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych. Część obszaru posiada dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej.

- j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na tym etapie zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem

projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Przodkowo uchwały Nr XXVIII/286/2017 z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo dla części wsi Kobysewo ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 02 marca 2018 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 października 2018 r. do 07 listopada 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy Przodkowo ul. Kartuska 21, 83-304 Przodkowo w godzinach pracy urzędu. Dnia 19 października 2018 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do dnia 22 listopada 2018 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu zmiany planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres ug@przodkowo.pl.

- k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

- l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Obszar objęty planem przylega do dróg publicznych w których zlokalizowany jest wodociąg, zapewniający dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości z istniejącego ujęcia wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej z dopuszczeniem stosowania indywidualnych ujęć wody.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Potrzeba sporządzenia planu miejscowego dla części wsi Kobysewo wynika głównie z wniosków części właścicieli nieruchomości o dopuszczenie możliwości lokalizacji zabudowy na tym terenie. Na omawianym obszarze na podstawie obowiązujących planów miejscowych (które częściowo pokrywają obszar projektu planu) i decyzji o warunkach zabudowy zlokalizowane są głównie budynki mieszkalne oraz postępuje parcelacja na działki pod zabudowę mieszkaniową. Obszar objęty planem miejscowym posiada dostęp do podstawowej infrastruktury technicznej i jest dość dobrze skomunikowany, przez co nie wymaga znaczących nakładów finansowych związanych z uzbrojeniem terenu. Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie miejscowy umożliwi określenie warunków realizacji planowanej zabudowy z zachowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych oraz umożliwi właściwe określenie poszczególnych funkcji i wskaźników zagospodarowania w nawiązaniu do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo.

Po podjęciu przez Radę Gminy Przodkowo uchwały Nr XXVIII/286/2017 z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo dla części wsi Kobysewo ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 02 marca 2018 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 października 2018 r. do 07 listopada 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy Przodkowo ul. Kartuska 21, 83-304 Przodkowo w godzinach pracy urzędu. Dnia 19 października 2018 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do dnia 22 listopada 2018 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu zmiany planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią część już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Kobysewo i są już częściowo zagospodarowane. Wyznaczone tereny przylegają do istniejących dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu samochodowego. Tereny posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej, to jest do wodociągu i sieci elektroenergetycznej oraz częściowo do kanalizacji sanitarnej.

4. 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

Projekt planu miejscowego jest zgodny z Wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przodkowo za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2015 r., przyjętą uchwałą Nr XVI/186/2016 Rada Gminy Przodkowo z dnia 16 listopada 2016 r.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacji zapisów planu będzie wymagała poszerzenia istniejących dróg o tereny 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, co stanowi inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna.

Realizacja przeznaczenia określonego w planie może wymagać rozbudowy sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej. W przypadku realizacji ustaleń planu gmina może liczyć na wpływy z renty planistycznej, podatku od nieruchomości oraz opłat adiacenckich związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej.