

**UCHWAŁA NR IX/108/2015
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 23 grudnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr V/42/2011 Rady Gminy Przodkowo z dnia 9 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 91 z 27.07.2011r. poz. 1875) dla obszaru części działki nr 226/8 położonej w miejscowości Kobysewo, gmina Przodkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Gminy Przodkowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r. uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr V/42/2011 Rady Gminy Przodkowo z dnia 9 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 91 z 27.07.2011r. poz. 1875) dla obszaru części działki nr 226/8 położonej w miejscowości Kobysewo, gmina Przodkowo, zwaną dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale Rady Gminy Przodkowo nr III/31/2015 z dnia 26 lutego 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr V/42/2011 Rady Gminy Przodkowo z dnia 9 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 91 z 27.07.2011r. poz. 1875) dla obszaru części działki nr 226/8 położonej w miejscowości Kobysewo, gmina Przodkowo.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu obiektów i budowli; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; linie te nie dotyczą części podziemnych budynków i budowli;
- 2) **Powierzchnia zabudowy** – powierzchnia działki zajęta przez wszystkie budynki, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki; z wyłączeniem:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.;
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, np. szklarnie, altany, szopy;
- 3) **Zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, magazynowe, hale, altany, itp.;
- 4) **Wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu do górnej powierzchni przekrycia lub do najwyższego punktu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 4. 1. W przypadku natrafienia na rurociągi drenarskie, należy je zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad rurociągami drenarskimi pas wolny od zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień, itp. lub, w przypadku napotkania rurociągów drenarskich przy prowadzeniu wykopów pod fundamenty, należy wykonać ich obejście poza obręb wykopu.

2. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na znaczne spadki terenu lub występowanie gruntów słabonośnych, dla posadowionych obiektów na etapie projektów budowlanych konieczne jest ustalenie kategorii geotechnicznej warunków posadawiania obiektów budowlanych z analizą stateczności zbocza wraz z projektem zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem (zgodnie z obowiązującymi przepisami) oraz sporządzenie oceny warunków geologiczno - inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej (zgodnie z obowiązującymi przepisami).

3. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

4. Przez obszar planu przebiega linia napowietrzna niskiego napięcia nn-0,4kV.

5. Przez obszar planu przebiega linia napowietrzna średniego napięcia SN-15 kV, wzdłuż której obowiązują ograniczenia prowadzenia prac budowlanych w odległości 7m od osi przewodu.

6. Istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej należy przystosować do planowanego zagospodarowania.

7. Kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy.

8. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich w każdym terenie. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczególnym.

9. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

10. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej w każdym terenie w ilości zależnej od potrzeb. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

11. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i drogowej (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki, syreny alarmowe, itp.), o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych oraz dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

12. Planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego.

13. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

14. Należy zachować i podtrzymywać trwałość powiązań ekologicznych obszaru objętego planem.

15. Wskazane jest, aby części podziemne budynków, nie przekraczały maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy.

16. Zagospodarowanie terenu winno odbywać się zgodnie z zasadą racjonalnego wykorzystania terenu oznaczającą, w szczególności, zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchniami: zabudowy i biologicznie czynną.

§ 5. 1. W granicach planu wyodrębniono 1 teren wydzielony liniami rozgraniczającymi:

1) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa usługowa i rzemieślnicza w formie lokali wbudowanych lub wolnostojących budynków, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,

- budynki magazynowe i hale o powierzchni zabudowy do 350m²,
- obiekty małej architektury,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

2. Kolejność realizacji wymienionych w §5 ust. 1 funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – dowolna.

§ 6.

1. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 1

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr **1.MN,U** – 2,98 ha;

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

c) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej,

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,

c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,

d) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy obowiązuje ochrona warstwy urodzajnej gleby (zdjęcie, sprzymowanie, rozsianie po zakończeniu prac ziemnych);

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) nie dotyczy;

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie ustala się;

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 30%,

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,9,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,

e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 11,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,

f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,5m powyżej rodzimego gruntu przy najniższym położonym wejściu do budynku,

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

h) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, dachy wielospadowe z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 35°÷45°; w przypadku dachu wielospadowego długość głównej kalenicy: min. 40% szerokości elewacji równoległej do kalenicy; dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się kąt nachylenia połaci do 35°, kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki,

i) materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,

j) zakaz stosowania pręseł żelbetowych w ogrodzeniach,

k) dopuszcza się lokalizację szyldów o maks. pow. 2m²,

l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 900m²,

m) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w § 6 ust. 1 pkt 7 lit. l nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej;

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

a) przez przedmiotowy teren, oznaczony na rysunku planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150; MOP 5,5MPa, relacji Pępowo – Garcz,

b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości po 20m na stronę od osi gazociągu,

c) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefie po 35,0m na stronę od osi gazociągu wysokiego ciśnienia należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz uzgadniać z gestorem sieci,

d) wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia należy zachować pas eksploatacyjny o szerokości 4m (po 2m od osi gazociągu na stronę); pas ten służy zapewnieniu prawidłowej eksploatacji gazociągu przesyłowego;

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) nie określa się;

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd:

- z drogi klasy dojazdowej lub
- z drogi klasy dojazdowej poprzez drogę wewnętrzną,

b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:

- min. 2 miejsca postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług,
- min. 1 miejsce postojowe / 1 pokój noclegowy,
- min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie,
- min. 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,
- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,

c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,

e) woda: z sieci wodociągowej,

f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej, z chwilą wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci; zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,

g) wody opadowe:

- odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na teren w granicach własności,
- wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,

h) ogrzewanie: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,

i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,

j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,

k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie lub gaz bezprzewodowy,

l) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami;

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

a) nie określa się;

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI:

a) nie dotyczy;

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 15%.

§ 7. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (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 (załącznik nr 3).

§ 8. Traci moc, w granicach objętych niniejszym planem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr V/42/2011 Rady Gminy Przodkowo z dnia 9 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 91 z 27.07.2011r. poz. 1875).

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/108/2015

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 23 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr V/42/2011 Rady Gminy Przodkowo z dnia 9 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 91 z 27.07.2011r. poz. 1875) dla obszaru części działki nr 226/8 położonej w miejscowości Kobysewo, gmina Przodkowo

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 19.08.2015 r. do 17.09.2015 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 05.10.2015 r. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie wyznaczonym do składania uwag, uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/108/2015

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 23 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr V/42/2011 Rady Gminy Przodkowo z dnia 9 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 91 z 27.07.2011r. poz. 1875) dla obszaru części działki nr 226/8 położonej w miejscowości Kobysewo, gmina Przodkowo

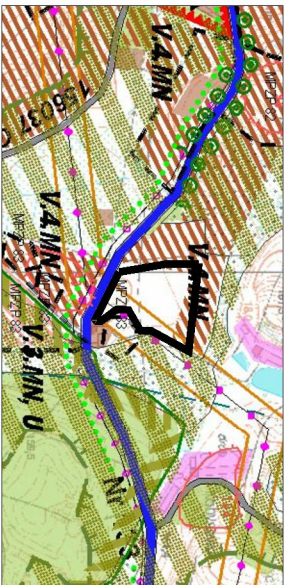
1. Finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o budżet uchwalany każdego roku, określający wysokość i przedmiot finansowania. Współfinansowanie może odbywać się z wykorzystaniem środków zewnętrznych, np. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych.

SKALA 1:1000

Układ wsp. płaskich: 2000 strefa 6 (18°), układ odn.: Kronsztadt 86

obr. Kobysewo 0005: dz. 226/8

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Przodkowo
zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Przodkowo
Nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009 r.



- obszar planu
- rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową
- tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych
- zabytki archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków - stanowiska archeologiczne
- drogi powiatowe klasy G, Z, L
- regionalny szlak turystyki rowerowej (nr 111, nr 133)
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 P 6,3 MPa relacji Pępowo - Grzybro

Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium (pkt 2.2.3.1.):
"zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową, usługową o oraz techniczno-produkcyjną (w tym przemysłową) oraz związaną z infrastrukturą techniczną i dopuszcza się lokalizować poza wyznaczonymi w studium terenami rozwoju tym"

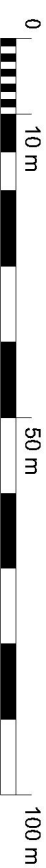
OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU

- granice opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednost. zinniej oraz zabudowy usługowej
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia (SN-15kV) wraz z zaznaczoną odległością 7m od osi przewodu
- strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości po 20m od osi gazociągu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych

INFORMACJE I ZALECENIA

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150; MOJP 8,4 MPa relacji Pępowo - Garcz
- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV
- proponowana linia podziaku



Architekt Pracownia Projektowa
ul. Wesońskiego 12/96
80-225 Gdańsk, tel.: 58 355 02 15
www.architecto.pl

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr VI/42/2011 Rady Gminy Przodkowo z dn. 9 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 91 z 27.07.2011 r., poz. 1875) dla obszaru części działki nr 226/8 położonej w miejscowości Kobysewo, gmina Przodkowo

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr IX/108/2015 Rady Gminy Przodkowo z dnia 23 grudnia 2015 r.

Skala 1:1000



UZASADNIENIE

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

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury
Planowane zagospodarowanie terenu stanowi harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Teren przeznaczony jest pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do architektury istniejącej w otoczeniu przedmiotowego terenu oraz tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów zawarte są odpowiednio w § 6 ust. 1 pkt 3. Ponadto, w § 6 ust. 1 pkt 7, zawarte są ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe
Plan w § 6 ust. 1 pkt 3, określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 ust. 1 pkt 4 – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a w § 6 ust. 1 pkt 7 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy. Ponadto, w § 4 ust. 2, § 4 ust. 12, § 4 ust. 14, § 4 ust. 16 określono konieczność ochrony ukształtowania terenu oraz istniejących zbiorników wodnych.
Zgodnie z ww. ustaleniami, plan zapewnia zachowanie, na przedmiotowym terenie, walorów architektonicznych i krajobrazowych.
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych
Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1232, ze zm.) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 145, ze zm.).
W § 6 ust. 1 pkt 4, plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Ponadto, w § 4 ust. 12 i w § 4 ust. 13, plan ustala wymóg ochrony środowiska gruntowo – wodnego oraz roślin, zwierząt i grzybów.
Na przedmiotowym terenie nie występują grunty rolne lub leśne podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.).
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Na przedmiotowym terenie nie występują obszary ani obiekty o wartościach kulturowych lub historycznych.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych
Plan w § 6 ust. 1 pkt 4, § 6 ust. 1 pkt 10, zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.
Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione są w § 6 ust. 1 pkt 10.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni
Plan, ustalając sposób przeznaczenia terenów, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.
Przestrzeń obszaru planu jest wykorzystana w sposób optymalny: pod zabudowę mieszkaniową i usługową przeznaczony jest teren położony przy skrzyżowaniu dróg publicznych: drogi powiatowej i drogi gminnej.
- 7) Prawo własności
Na przedmiotowym terenie występują grunty własności prywatnej. Plan miejscowy w swoich ustaleniach, uwzględnia potrzeby właściciela terenu oraz jest zgodny z przepisami prawa.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa
Na przedmiotowym terenie nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne. Plan w § 4 ust.

9 zawiera ustalenie dotyczące bezpieczeństwa państwa.

Plan uzyskał pozytywne uzgodnienie od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności przeznaczając pod zabudowę mieszkaniową i usługową teren położony przy skrzyżowaniu dróg publicznych: drogi powiatowej i drogi gminnej. Planowana zabudowa usługowa będzie służyć obsłudze powstającego osiedla, jak również mieszkańcom zabudowy istniejącej w otoczeniu planu.

Do projektu planu nie wpłynęły wnioski prywatne, ani, na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu, uwagi od osób prywatnych. Można wnioskować więc, że plan został sporządzony w sposób optymalny również z punktu widzenia właścicieli działek sąsiednich.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan w § 4 ust. 4, § 4 ust. 5, § 4 ust. 6, § 4 ust. 7, § 4 ust. 8, § 4 ust. 10 oraz w § 6 ust. 1 pkt 10, zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Wójt gminy zagwarantował społeczeństwu udział w pracach nad planem miejscowym:

- dnia 17.03.2015r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia 10.03.2015r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- do sołtysa wsi zostało wysłane obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu, z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń sołectwa,
- dnia 11.08.2015r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- dnia 05.08.2015r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- do sołtysa wsi zostało wysłane obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń sołectwa.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt gminy, na każdym etapie opracowywania planu, zachowywał jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Dotyczy to szczególnie etapów, które związane są z udziałem społeczeństwa, co wykazano w punkcie 11.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan w § 6 ust. 1 pkt 10 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, co przełoży się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

14) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Teren objętym planem w całości stanowią grunty własności prywatnej.

Teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową i usługową i położony przy skrzyżowaniu dróg publicznych: drogi powiatowej i drogi gminnej. Planowana zabudowa usługowa będzie służyć obsłudze powstającego osiedla, jak również lokalnej społeczności.

Do projektu planu nie wpłynęły wnioski prywatne, ani, na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu, uwagi od osób prywatnych. Można wnioskować więc, że plan został sporządzony w sposób optymalny również z punktu widzenia właścicieli działek sąsiednich.

15) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów

ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Obszar opracowania planu położony jest we wschodniej części obrębu ewidencyjnego Kobysewo, po północnej stronie drogi powiatowej nr 1903G. Od strony wschodniej teren graniczy z drogą gminną. Od północy, wschodu (za drogą gminną) i zachodu graniczy z terenami rolniczymi. Tereny graniczące z obszarem planu od strony wschodniej i zachodniej w obowiązującym planie miejscowym przeznaczone są pod funkcję zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności. Po przeciwnej stronie drogi powiatowej również zlokalizowane są tereny objęte obowiązującymi planami miejscowymi, przeznaczone pod funkcję zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy mieszkaniowej z usługami.

Teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Wykładnią polityki przestrzennej gminy Przodkowo jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo, zatwierdzone uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r.

Uwarunkowania wynikające ze Studium:

obszar wg ustaleń Studium położony jest w obszarze oznaczonym jako: „tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową” oraz, częściowo, „tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych”; ponadto, zgodnie z częścią tekstową Studium, pkt „2.2.3.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna”, cyt.: „Zasady sytuowania zabudowy na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej (...) zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową, usługową oraz techniczno – produkcyjną (w tym przemysłową) oraz związaną z infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizować poza wyznaczonymi w studium terenami rozwojowymi”.

Ustalenia projektu zmiany planu nie naruszają więc ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r.

2. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- 1) Dla gminy Przodkowo obowiązuje „Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, zatwierdzona uchwałą Nr XXX/366/06 Rady Gminy Przodkowo z dnia 25 października 2006r. Zgodnie z punktem „VIII. Podsumowanie, wnioski” podpunkt 6., sporządzone plany miejscowe na terenie gminy Przodkowo stanowią niewystarczającą ofertę lokalizacyjną dla nowych inwestycji. Przedmiotowy plan, dotyczący przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową, jest więc zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

- 1) Ustalenia planu spowodują wzrost wydatków z budżetu gminy oraz wzrost wpływów do budżetu. Przychody do budżetu gminy będą wpływały z tytułu: opłaty planistycznej, podatków od gruntów oraz budynków, a także podatku od czynności cywilnoprawnych. Wydatki z budżetu przeznaczane będą na: infrastrukturę techniczną.