

**UCHWAŁA NR IV/37/2019
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 24 stycznia 2019 r.

- w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu obrębu ewidencyjnego Czczewo:**
**- obszar działek nr 170/21, 170/22, 170/23, 170/24, 170/25, 170/26, 170/27, 170/28, 170/29, 170/30, 170/31,
170/32, 170/33, 170/34, 170/35, 170/37,**
oraz
dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Szarlata:
- obszar działek nr 786, 566/11, 566/6 oraz części działek nr: 566/10, 566/5,
gmina Przodkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Przodkowo uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Czczewo:

- obszar działek nr 170/21, 170/22, 170/23, 170/24, 170/25, 170/26, 170/27, 170/28, 170/29, 170/30, 170/31, 170/32, 170/33, 170/34, 170/35, 170/37,

b) dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Szarlata:

- obszar działek nr 786, 566/11, 566/6 oraz części działek nr: 566/10, 566/5, gmina Przodkowo, zwanego dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały stanowią załączniki graficzne nr 1, 2 przedstawiające granice obszarów objętych planem.

§ 3. Zakres planu obejmuje ustalenia obowiązkowe zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

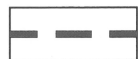
§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przodkowo.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

OZNACZENIA GRAFICZNE:



przedmiotowy teren

Załącznik graficzny nr 1
do uchwały nr IV/37/2019
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 24.01.2019 r.
skala 1:2000



OZNACZENIA GRAFICZNE:



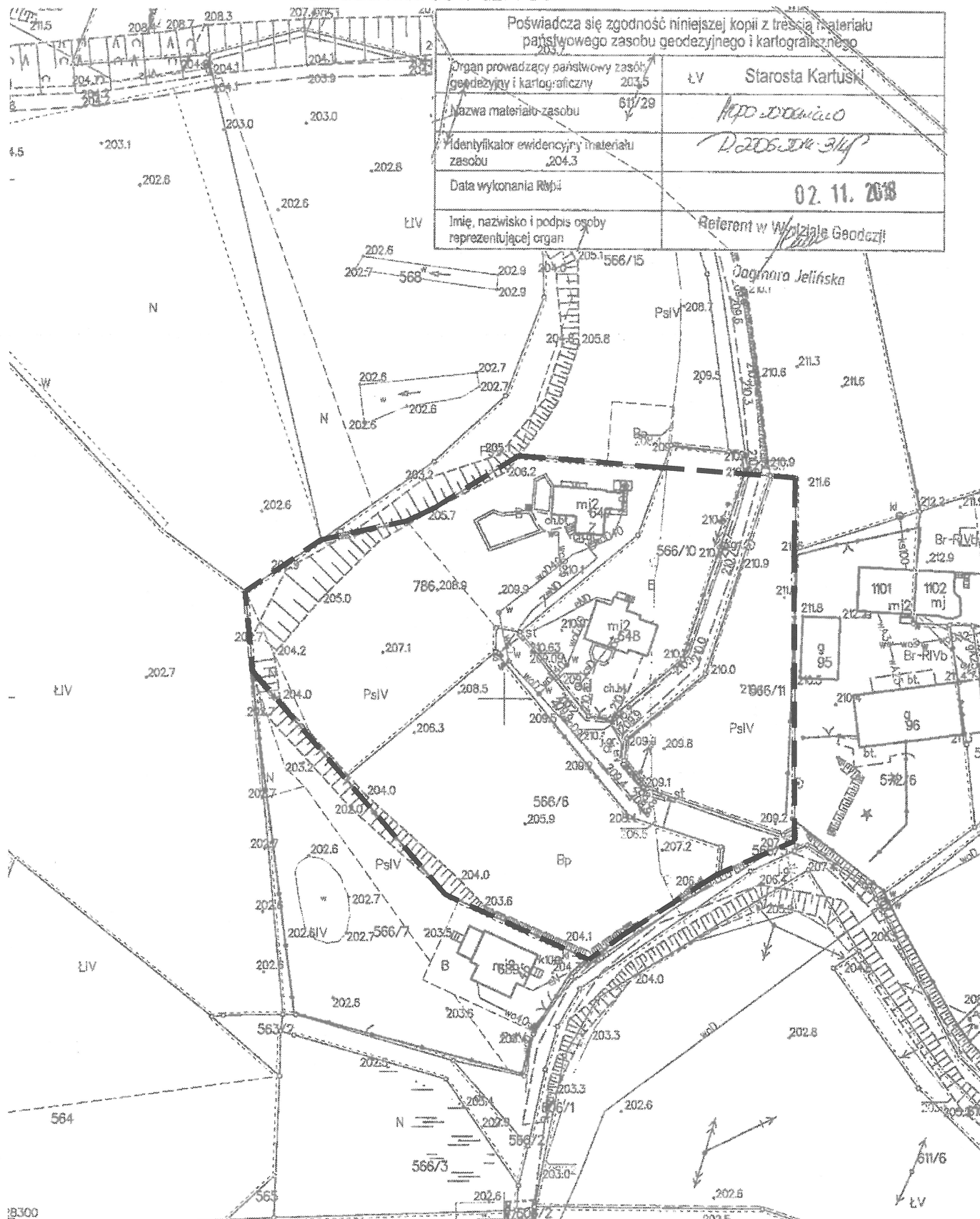
przedmiotowy teren

Załącznik graficzny nr 2
do uchwały nr IV/37/2019
Rady Gminy Przdkowo
z dnia 24.01.2019 r.
skala 1:1000

WYRYS Z MAPY ZASADNICZEJ MAPA DO CEŁÓW INFORMACYJNYCH

SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRON86-NH
obr. Szarłata 0011: dz. 786



UZASADNIENIE

do uchwały nr IV/37/2019

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 24.01.2019 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Czeczewo:

- obszar działek nr 170/21, 170/22, 170/23, 170/24, 170/25, 170/26, 170/27, 170/28, 170/29, 170/30, 170/31, 170/32, 170/33, 170/34, 170/35, 170/37,

oraz

dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Szarlata:

**- obszar działek nr 786, 566/11, 566/6 oraz części działek nr: 566/10, 566/5,
gmina Przodkowo**

1. Uzasadnienie dotyczące przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 170/21, 170/22, 170/23, 170/24, 170/25, 170/26, 170/27, 170/28, 170/29, 170/30, 170/31, 170/32, 170/33, 170/34, 170/35, 170/37, obręb ewidencyjny Czeczewo:

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w centralnej części obręb ewidencyjnego Czeczewo.

Powierzchnia obszaru wynosi ok. 2,4ha.

Przedmiotowy teren graniczy:

- od strony wschodniej z terenami pól,
- od strony południowo-zachodniej z terenami pól i z terenami zabudowanymi zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- od strony północno-zachodniej terenami zabudowanymi zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z wydzielonymi działkami niezainwestowanymi, przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Przedmiotowy teren stanowi teren nieużytkowany, częściowo zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Na działce nr 170/24 znajduje się las.

Obecnie, dla przedmiotowego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/264/2001 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Czeczewo, działka nr 170/3, w gminie Przodkowo (Dz.Urz.Woj.Pom. nr 64 poz. 1471 z dn. 06.09.2002 r.).

Zgodnie z ustaleniami ww. planu, przedmiotowy obszar położony jest w terenie oznaczonym jako:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ZL – zieleń leśna,
- KD – projektowana droga wewnętrzna o szer. 10m w liniach rozgraniczających,
- KD1 – projektowany dojazd wewnętrzny o szer. 6m w liniach rozgraniczających,
- KX – projektowany ciąg pieszy o szer. 3m w liniach rozgraniczających.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo zatwierdzonym uchwałą nr XXXVI/341/2018 Rady Gminy Przodkowo z dnia 18 października 2018 r. w sprawie uchwalenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo, przedmiotowy teren oznaczony jest jako:

- tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych (II.1.MN,U).
- rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową.

W terenach rozwojowych funkcji mieszkaniowych Studium dopuszcza:

- tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w formie

- lokali wbudowanych lub wolnostojących budynków takich jak nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne oraz rzemiosło,
- wyklucza się lokalizacje obiektów handlowych z powierzchnią sprzedaży powyżej 1000m²,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych, boisk.

Jako tereny zabudowy usługowej rozumie się:

- usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
- usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym i innym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,
- rzemiosło – rozumiane jako drobna wytwórczość obejmująca wykonywanie lub naprawianie przedmiotów użytkowych, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu rtv, tapicer, piekarz, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej.

Dla terenu o symbolu II.1.MN,U Studium przewiduje:

- tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych i funkcji usługowych położone na zachód i południe od centrum wsi.

Zgodnie ze Studium (pkt 2.2.3.1.), w terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązują następujące zasady sytuowania zabudowy:

- 1) zabudowa związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych może być lokalizowana wszędzie, z uwzględnieniem ograniczeń możliwości lokalizowania omówionych w *pkt 2.2.2. Pt.: Tereny wyłączone spod zabudowy lub o istotnych ograniczeniach możliwości jej lokalizowania, w części II. Kierunki*;
- 2) zabudowę zagrodową (z dopuszczeniem wykorzystania jej dla potrzeb funkcji agroturystycznej), zabudowę mieszkaniową, usługową oraz techniczno-produkcyjną (w tym przemysłową) oraz związanych z infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizować poza wyznaczonymi w studium terenami rozwojowymi oraz z uwzględnieniem ograniczeń możliwości lokalizowania zabudowy omówionych w *pkt 2.2.2. Pt.: Tereny wyłączone spod zabudowy lub o istotnych ograniczeniach możliwości jej lokalizowania, w części II. Kierunki*.

Obecnie obowiązujący na przedmiotowym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uniemożliwia zagospodarowanie przedmiotowego terenu z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie został dokonany podział na działki budowlane w sposób nieuwzględniający ustaleń planu miejscowego w zakresie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach.

W związku z powyższym, niezbędne jest sporządzenie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach poprzez dostosowanie ich do dokonanego podziału nieruchomości.

Biorąc pod uwagę brak możliwości prowadzenia działań inwestycyjnych na przedmiotowym terenie, a także zgodność przedmiotowej zmiany planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo, rekomenduje się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu.

Plan miejscowy winien wyznaczać spójne warunki zagospodarowania terenów, biorąc pod uwagę kierunki wyznaczone w Studium, w tym uwzględnienie uwarunkowań wynikających z ograniczeń w zainwestowaniu poprzez właściwe określenie poszczególnych funkcji oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Załącznik graficzny do niniejszej analizy przedstawia granicę terenu proponowanego do objęcia planem miejscowym wraz z oznaczeniem części terenu objętych aktualnie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, orientacyjną lokalizację przedmiotowego terenu na obszarze gminy oraz wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo.

Wójt gminy Przodkowo zgodnie z wytycznymi art. 14 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonał „Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 170/21, 170/22, 170/23, 170/24, 170/25, 170/26, 170/27, 170/28, 170/29, 170/30, 170/31, 170/32, 170/33, 170/34, 170/35, 170/37, obręb ewidencyjny Czeczewo, gmina Przodkowo”. Analiza wykazała, że przystąpienie do sporządzania planu dla przedmiotowego obszaru jest w pełni zasadne.

2. Uzasadnienie dotyczące przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 786, 566/11, 566/6 oraz części działek nr: 566/10, 566/5, obręb ewidencyjny Szarlata:

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest we wschodniej części obręb ewidencyjnego Szarlata. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 0,75ha.

Przedmiotowy obszar graniczy:

- od strony zachodniej i północnej z terenami pól,
- od strony wschodniej z terenami pól oraz z działką zabudowaną zabudową zagrodową,
- od strony południowej z drogą publiczną gminną,
- od strony południowo-zachodniej z działką zabudowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Obecnie, dla przedmiotowego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XVII/175/2000 Rady Gminy Przodkowo z dnia 31 sierpnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Szarlata (Dz.Urz.Woj.Pom. nr 104 poz. 681 z dnia 08.11.2000 r.). Zgodnie z ustaleniami ww. planu, przedmiotowy obszar położony jest w terenie oznaczonym jako:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- KD – projektowana droga wewnętrzna o szer. 6m.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo zatwierdzonym uchwałą nr XXXVI/341/2018 Rady Gminy Przodkowo z dnia 18 października 2018 r. w sprawie uchwalenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo, przedmiotowy teren oznaczony jest jako:

- rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową.

Zgodnie ze Studium (pkt 2.2.3.1.), w terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązują następujące zasady sytuowania zabudowy:

- 3) zabudowa związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych może być lokalizowana wszędzie, z uwzględnieniem ograniczeń możliwości lokalizowania omówionych w pkt 2.2.2. *Pt.: Tereny wyłączone spod zabudowy lub o istotnych ograniczeniach możliwości jej lokalizowania, w części II. Kierunki;*
- 4) zabudowę zagrodową (z dopuszczeniem wykorzystania jej dla potrzeb funkcji agroturystycznej), zabudowę mieszkaniową, usługową oraz techniczno-produkcyjną (w tym przemysłową) oraz związanych z infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizować poza wyznaczonymi w studium terenami rozwojowymi oraz z uwzględnieniem ograniczeń możliwości lokalizowania zabudowy omówionych w pkt 2.2.2. *Pt.: Tereny wyłączone spod zabudowy lub o istotnych ograniczeniach możliwości jej lokalizowania, w części II. Kierunki.*

Przystąpienie do sporządzenia planu nastąpiło w związku ze złożeniem przez właściciela terenu wniosku

dotyczącego zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przebiegu wyznaczonej w planie drogi KD, w związku z dokonany podział nieruchomości. Celem sporządzenia planu miejscowego jest uwzględnienia wniosku właścicielki przedmiotowego terenu zgodnie z ustaleniami Studium oraz przy uwzględnieniu uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych.

Wójt gminy Przodkowo zgodnie z wytycznymi art. 14 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) wykonał „Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 786, 566/11, 566/6 oraz części działek nr: 566/10, 566/5, obręb ewidencyjny Szarlata, gmina Przodkowo”. Analiza wykazała, że przystąpienie do sporządzania planu dla przedmiotowego obszaru jest w pełni zasadne.