

**UCHWAŁA NR IV/38/2019
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 24 stycznia 2019 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania:
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Czeczewo,
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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Czeczewo, gmina Przodkowo, zwanego dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały stanowi załącznik graficzny nr 1 przedstawiający granice obszaru objętego 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/38/2019
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 24.01.2019 r.
skala 1:5000



UZASADNIENIE
do uchwały nr IV/38/2019
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 24.01.2019 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzania:
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego
Czczewo, gmina Przodkowo

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w północno-wschodniej części obręb ewidencyjnego Czczewo. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 10,5ha.

Przedmiotowy teren graniczy:

- od strony południowej z centrum wsi Czczewo, zabudowanym zabudową mieszkaniową, zagrodową i usługową
- z pozostałych stron – z terenami rolniczymi i lasami.

Przedmiotowy teren stanowi teren częściowo nieużytkowany, częściowo zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową.

Obecnie, dla przedmiotowego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/275/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16.03.2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czczewo w gminie Przodkowo (Dz.Urz.Woj.Pom. nr 88 poz. 1828 z dnia 18.08.2006 r.).

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

- 2.MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 12MN, 13.MN, 14.MN, 16.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 31.R – tereny rolnicze,
- 02.KD – tereny dróg dojazdowych,
- 05.KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 06.PT – tereny pasów technicznych dla przebiegu infrastruktury technicznej i drogowej.

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 zainwestowane (zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa),
- tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych (II.2.MN,U).

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.2.MN,U Studium przewiduje:

- tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych i funkcji usługowych położone wzdłuż drogi gminnej nr 156017G: pas terenu o głębokości około długości trzech działek budowlanych z terenem pod nową obsługą komunikacyjną.

Droga publiczna gminna nr 156017G oznaczona w obecnie obowiązującym planie jako 02.KD została, już po uchwaleniu planu, wytyczona i urządzona. Wg ustaleń planu jej szerokość w liniach rozgraniczających jest miejscami większa niż jej rzeczywista szerokość, co powoduje, że działki prywatne w częściach przylegających do drogi publicznej są położone w terenie oznaczonym jako 02.KD. Niemożliwe jest więc użytkowanie i zagospodarowanie tych części zgodnie z wolą właścicieli, tj. pod funkcje inwestycyjne, a z drugiej strony utrzymywanie ich przeznaczenia pod funkcję drogi publicznej jest z punktu widzenia zarządcy drogi, zbędne. W związku z powyższym, wystąpiła konieczność zmiany planu w zakresie przebiegu drogi publicznej gminnej, poprzez doprowadzenia do zgodności ze stanem faktycznym.

Niezbędne jest więc sporządzenie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Czeczewo, gmina Przodkowo”. Analiza wykazała, że przystąpienie do sporządzania planu dla przedmiotowego obszaru jest w pełni zasadne.