

**UCHWAŁA NR X/122/2016
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 30 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXII/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z dn. 19 stycznia 2006r. poz. 101) dla obszaru działki nr 451/8 położonej w miejscowości Przodkowo, 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, ze zm.) oraz art. 20, art. 15, art. 16, art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Gminy Przodkowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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 XXII/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z dn. 19 stycznia 2006r. poz. 101) dla obszaru działki nr 451/8 położonej w miejscowości Przodkowo, gmina Przodkowo, zwaną dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr V/53/2015 Rady Gminy Przodkowo z dnia 21 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXII/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z dn. 19 stycznia 2006r. poz. 101) dla obszaru działki nr 451/8 położonej w miejscowości Przodkowo, gmina Przodkowo.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; 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) **Powierzchnia całkowita budynku** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia; do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 4) **Powierzchnia użytkowa budynku** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe;
- 5) **Zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, magazynowe (o powierzchni zabudowy do 200m²), garażowe, altany, itp.;
- 6) **Wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu do górnej powierzchni przekrycia lub do najwyższego punktu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) **Zabudowa** – budynki.

§ 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 linii.

6. Na przedmiotowym terenie zlokalizowana jest stacja transformatorowa 15.0,4kV T-8501 Przodkowo GS.

7. Na przedmiotowym terenie zlokalizowana jest wieża telefonii komórkowej.

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

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

10. 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.

11. 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.

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

13. 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.

14. Należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

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

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

1) **U,P,KS – teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren obsługi komunikacji samochodowej:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa usługowa,
- zabudowa produkcyjna,
- składy, magazyny,
- rzemiosło usługowe i produkcyjne (w tym: warsztaty samochodowe, metalowe, lakiernicze, ślusarskie, stolarskie),

- betoniarnia,
- obiekty budowlane związane z technologią funkcji wiodącej, np. silosy, kosze zasypowe, taśmociągi, węzeł betoniarski, itp.,
- zabudowa usługowa związana z obsługą samochodową (w tym warsztaty mechaniczne, elektryczne, lakiernicze myjnie itp.),
- stacje diagnostyczne,
- stacje paliw,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 lokal mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla zarządcy nieruchomości; przy czym jego powierzchnia użytkowa nie może przekraczać powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele funkcji wiodącej,
- pomieszczenia biurowe i socjalne
- zabudowa towarzysząca,
- 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

U,P,KS – teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren obsługi komunikacji samochodowej

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr 1. U,P,KS – 1,4577ha.

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 oraz istniejących budowli,

c) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 5,0m²,

d) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m. in. typu LED, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

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) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,

c) uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska

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

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

a) obszar zlokalizowany jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego (układu ruralistycznego wsi Przodkowo),

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) warunki lokalizacji stacji paliw płynnych określają obowiązujące przepisy szczegółowe,

c) lokalizacja wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w odległości minimum 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 224, zgodnie z odrębnymi przepisami,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 50%,

e) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 1,5,

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

g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 10,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,

h) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,6m powyżej rodzimego gruntu przy najniższym położonym wejściu do

budynku,

- i) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- j) geometria dachu: nie określa się; geometria dachów winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- k) parametry obiektów budowlanych, nie będących budynkami, związanych z funkcją wiodącą: nie określa się,
- l) budynki istniejące w momencie wejścia w życie planu o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza ich przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę z zakazem rozbudowy lub nadbudowy powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry,
- m) zakaz stosowania przesł zelbetowych w ogrodzeniach,
- n) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 2000m²,
- o) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. n nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej
- p) dopuszcza się lokalizację sztyldów o maks. pow. 5m².

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

- a) nie dotyczy,

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 wojewódzkiej nr 224 klasy zbiorczej oraz z drogi klasy dojazdowej; zakaz projektowania nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej,
- b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
 - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie,
 - min. 1 miejsce postojowe/ 4 zatrudnionych,
 - min. 2 miejsca postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług,
- c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
- 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; ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
- 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 XXII/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z dn. 19 stycznia 2006r. poz. 101).

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

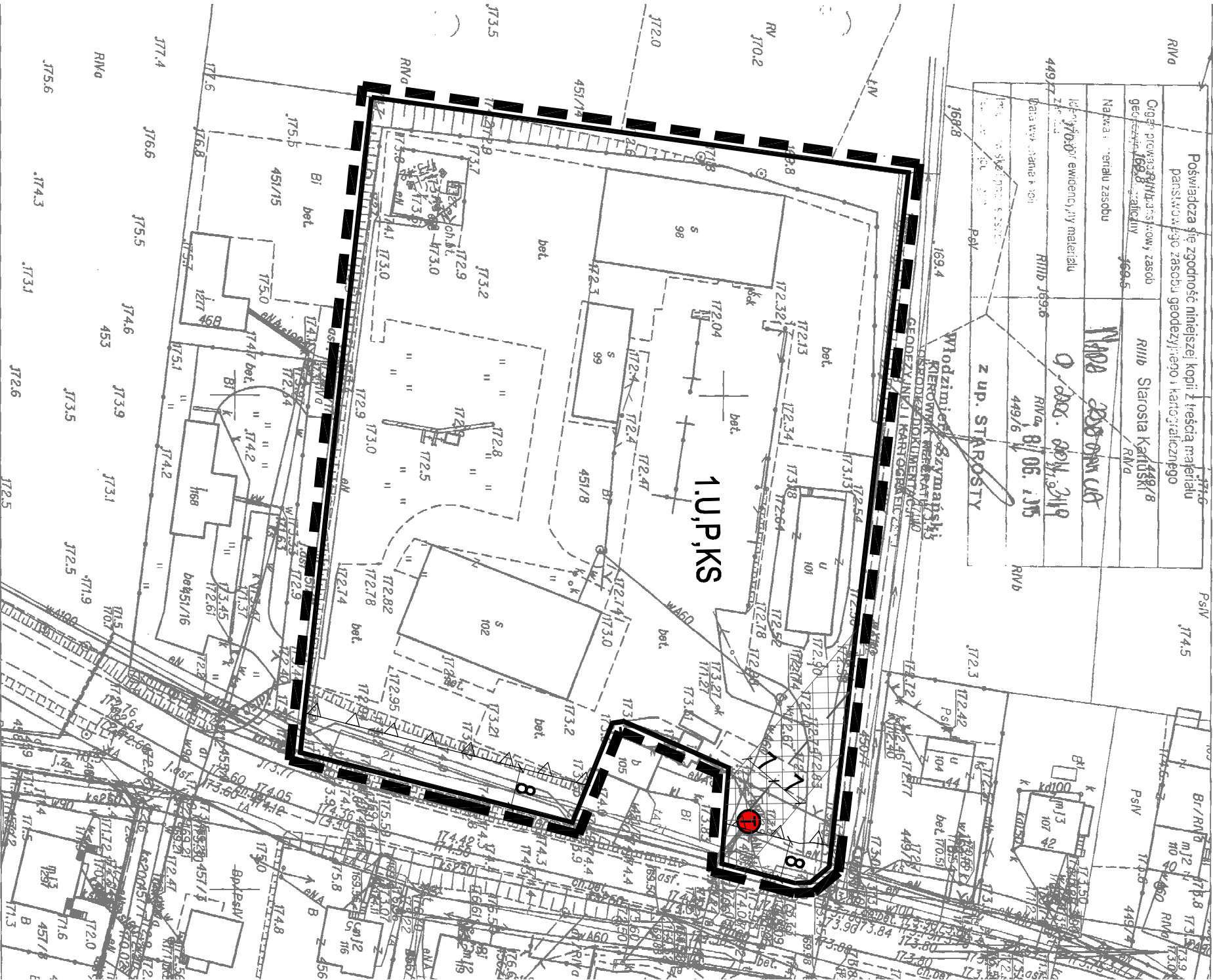
Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

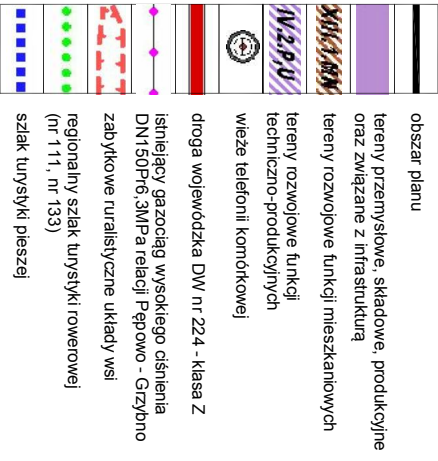
WYRYS Z MAPY ZASADNICZEJ MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

SKALA 1:1000

Układ wsp. płaskich: 2000 strefa 6 (18°), układ odn.: Kronsztadt 86
obr. Przodkowo 0008: dz. 451/8

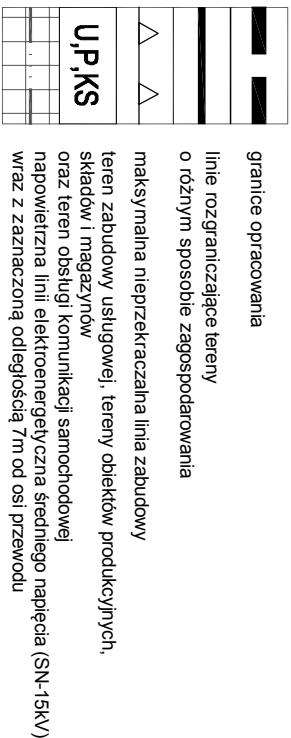


Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo
zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo
z dnia 22 października 2009 r.



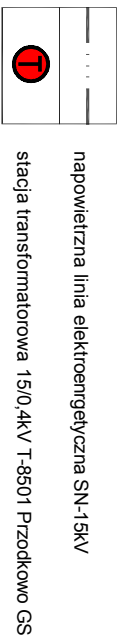
OZNACZENIA:

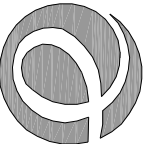
USTALENIA PLANU



INFORMACJE

CAŁY OBSZAR POKOJONY W STREFIE OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁU ZABYTKOWEGO





Architektura Pracownia Projektowa
ul. Własowskiego 12/06
80-225 Gdańsk, tel.: 58 355 62 15
www.architecto.pl

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XXII/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dn. 30.06.200 (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z 19.01.2006r. poz. 101) dla obszaru działki nr 451/8 położonej w miejscowości Przodkowo, gmina Przodkowo

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr X/122/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 marca 2016r.

Autory planu: mgr inż. arch. Ewa Plekowska
mgr inż. arch. Magda Rosenbajger-Chojnowska

Skala
1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/122/2016

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 30 marca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr
XXII/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z dn. 19 stycznia
2006r. poz. 101) dla obszaru działki nr 451/8 położonej w miejscowości Przodkowo, gmina Przodkowo**

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 02.12.2015 r. do 31.12.2015 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 18.01.2016 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 X/122/2016

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 30 marca 2016 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 XXII/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005 r.(Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z dn. 19 stycznia 2006r. poz. 101) dla obszaru działki nr 451/8 położonej w miejscowości Przodkowo, gmina Przodkowo

1. Na skutek ustaleń planu nie wystąpią nakłady na infrastrukturę techniczną.

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 usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren obsługi komunikacji samochodowej. Obszar opracowania planu położony jest w południowej części obrębu ewidencyjnego Przodkowo, po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 224 relacji Wejherowo - Tczew. Działka od strony południowej graniczy z terenem zabudowy usługowej, za którą znajdują się tereny pól uprawnych. Od strony północnej – z terenami zabudowy mieszkaniowej, od wschodniej – z drogą wojewódzką nr 224, za którą znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.
Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie ma być 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 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 określono konieczność ochrony ukształtowania terenu.
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. 14 plan ustala wymóg ochrony środowiska gruntowo – wodnego.
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
Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1446).
Obszar planu zlokalizowany jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego (układu ruralistycznego wsi Przodkowo).
Plan w § 6 ust. 1 pkt 5 określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 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.
Niniejsze opracowanie pozostawia przeznaczenie terenu jak w planie dotychczas obowiązującym, tj. pod funkcję zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren obsługi komunikacji samochodowej. Zmiana dotyczy dopuszczenia realizacji funkcji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
Przedmiotowy obszar jest zainwestowany i zabudowany zabudową produkcyjną i usługową
- 7) Prawo własności
Na przedmiotowym terenie występują grunty własności prywatnej.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015r. poz. 199 ze zm.) :Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do :

- 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, (...) jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;”.

Ustalenia planu uwzględniają poszanowanie prawa własności i nie naruszają interesu publicznego oraz osób trzecich.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

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

Obszar planu położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 224. W planie określono maksymalną nieprzekraczalną linię lokalizowania zabudowy od drogi wojewódzkiej, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w taki sposób, by nowa zabudowa nie powodowała zagrożenia dla użytkowników drogi wojewódzkiej.

9) Potrzeby interesu publicznego

W planie nie występują inwestycje stanowiące cele publiczne.

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. 9, § 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 23.06.2015r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia 17.06.2015r. 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 24.11.2015r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- dnia 17.11.2015r. 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.

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

15) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan został sporządzony w uwzględnieniu wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Przeznaczenie terenu jest zgodne ze Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo, zatwierdzone uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r.

Wg ustaleń Zmiany Studium, przedmiotowy teren położony jest w obszarze oznaczonym jako: „tereny przemysłowe, składowe, produkcyjne oraz związane z infrastrukturą”.

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**

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 rozszerzenia rodzajów inwestycji możliwych do realizacji na przedmiotowym terenie, jest więc zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

3. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ustalenia planu nie spowodują, skutków finansowych dla gminy tj. nie wpłyną na zwiększenie dochodów ani zwiększenie wydatków Gminy.