

**UCHWAŁA NR XIV/150/2016
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 27 września 2016 r.

**w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego
Uchwałą nr XIII/193/08 Rady Gminy Przodkowo z dn.06.05.2008r.
(Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 53 z 17.06.2008r. poz.1510)
w zakresie obszaru działki nr 360/7 położonej w miejscowości Pomieczyno oraz miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 359/1, 359/2, 358, położonych
w miejscowości Pomieczyno, gmina Przodkowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 2016 r. poz. 778) 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 fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą nr XIII/193/08 Rady Gminy Przodkowo z dn.06.05.2008r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 53 z 17.06.2008r. poz.1510) w zakresie obszaru działki nr 360/7 położonej w miejscowości Pomieczyno oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 359/1, 359/2, 358, położonych w miejscowości Pomieczyno, gmina Przodkowo, zwaną dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr X/120/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30.03.2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą nr XIII/193/08 Rady Gminy Przodkowo z dn.06.05.2008r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 53 z 17.06.2008r. poz.1510) w zakresie obszaru działki nr 360/7 położonej w miejscowości Pomieczyno oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 359/1, 359/2, 358, położonych w miejscowości Pomieczyno, 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. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

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

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

5. 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.

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

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

8. Teren objęty planem znajduje się w strefie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i w związku z tym planowane zainwestowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

9. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

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

12. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych.

§ 5. 1. W granicach planu wyodrębniono 2 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi:

1) **P,U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zabudowy usługowej:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa produkcyjna, usługowa, rzemieślnicza, w tym również stacje diagnostyczne oraz stacje paliw płynnych,
- składy i magazyny,
- obiekty budowlane związane z technologią funkcji wiodącej, np. silosy, kosze zasypowe, taśmociągi, itp.

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,

- zabudowa towarzysząca,
- obiekty małej architektury,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

2) **Tereny komunikacji:**

a) KDPL – pas terenu na poszerzenie drogi gminnej klasy lokalnej.

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:

a) P,U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zabudowy usługowej,

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr 1.P,U – 4,52 ha,

3) ZASADY 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,

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

a) teren znajduje się w zasięgu 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 aerosanitarnie pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska

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

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub charakteryzującej się zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci

przybudówek,

b) forma architektoniczna zabudowy winna być spójna w obrębie działki budowlanej,

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

d) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,

6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW

KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) nie dotyczy,

7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie dotyczy,

8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI 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 60%,

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 2,4,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,

e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 12,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,

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

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

h) geometria dachu: nie określa się; geometria dachów winna być spójna w obrębie działki budowlanej,

i) 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,

j) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 2000m²,

k) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. j nie dotyczy wydzieleni dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,

9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

a) nie dotyczy,

10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM:

a) nie określa się,

11) SZCZEGÓŁNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- a) nie określa się,
- 12) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazd z drogi publicznej gminnej klasy lokalnej,
- b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
- min. 2 miejsca postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
 - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie,
- 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 obowiązujących przepisach,
- 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.
- 13) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:
- a) nie określa się.
- 14) STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:
- a) 15%.

2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 2

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU
- a) KDPL – pas terenu na poszerzenie drogi gminnej klasy lokalnej,
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
- a) teren nr 2.KDPL – 0,02 ha,
- 3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 4,
- b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) teren znajduje się w zasięgu 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 wodonośnej,
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- a) nie określa się,
- 6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) nie dotyczy,
- 7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) nie dotyczy,
- 8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 2,0 m do 3,0 m, według rysunku planu,
- 9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy,
- 10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM:
- a) nie określa się,
- 11) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- a) nie określa się,
- 12) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) odprowadzenie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 13) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

TERENÓW:

a) nie określa się,

14) STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 0%.

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

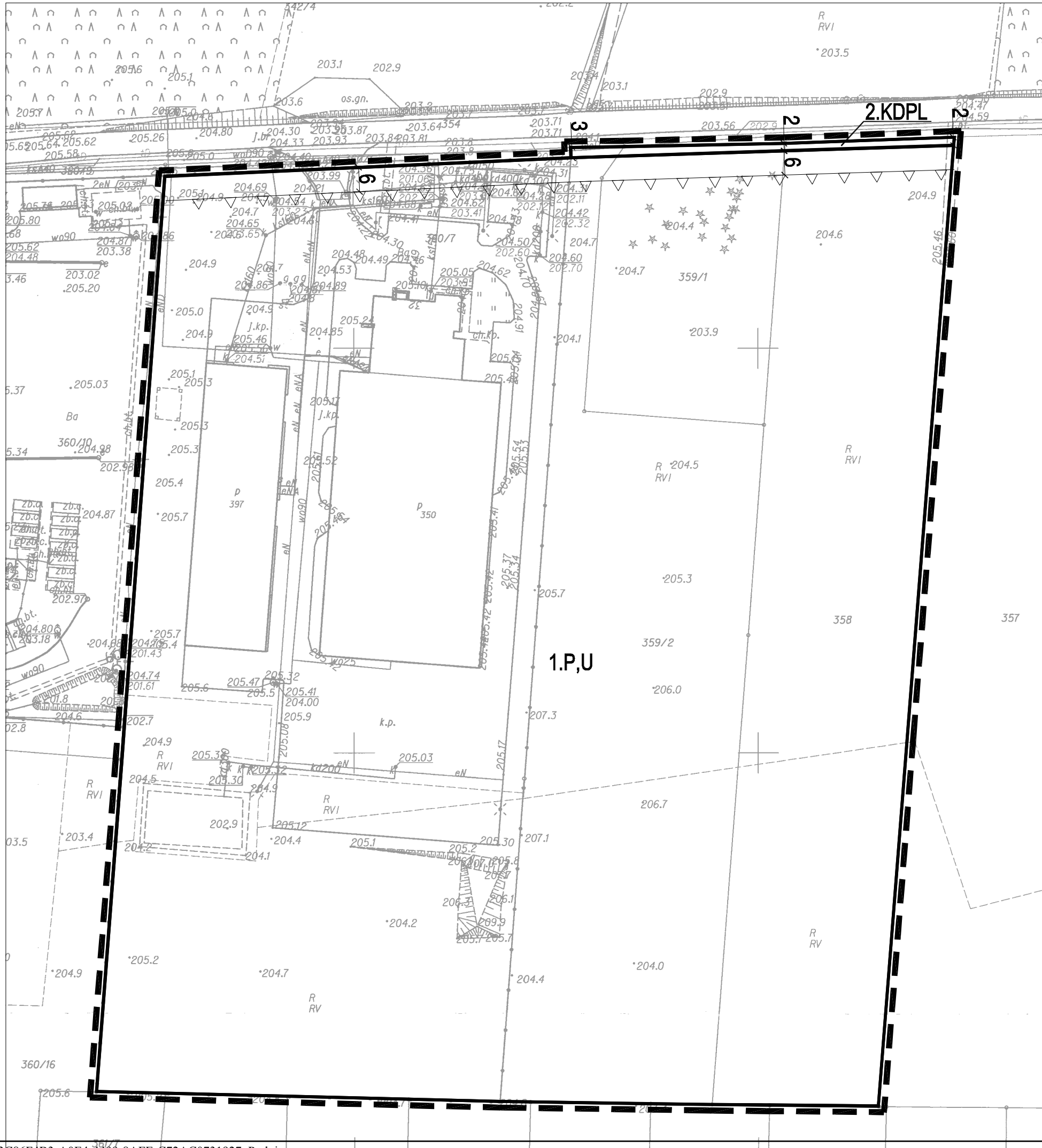
- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury 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 XIII/193/08 Rady Gminy Przodkowo z dn.06.05.2008r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 53 z 17.06.2008r. poz.1510).

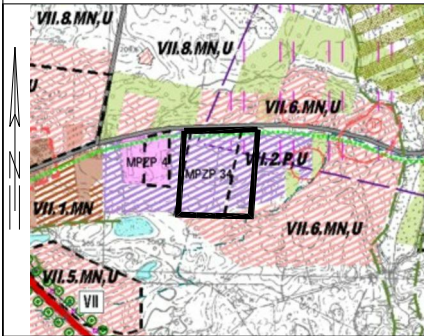
§ 9. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek



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.

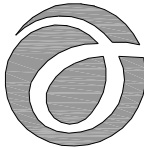
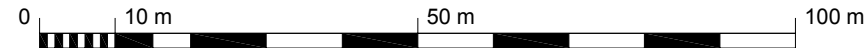


- obszar planu
- tereny rozwojowe funkcji techniczno - produkcyjnych
- granice obowiązujących planów
- strefa podejścia samolotów

LEGENDA

USTALENIENIA PLANU

- granice opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- P,U teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zabudowy usługowej
- KDPL pas terenu na poszerzenie drogi gminnej klasy lokalnej



Architecto
Pracownia Projektowa Sp. z o.o.
ul. Wassowskiego 12/36
80-225 Gdańsk, tel.: 58 355 62 15
www.architecto.pl

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego uchwałą nr XIII/193/08 Rady Gminy Przodkowo z dn.06.05.2008r. (Dz.Urz.Woj.Pom.Nr 53 z 17.06.2008r. poz.1510) w zakresie obszaru działki nr 360/7 położonej w miejscowości Pomieczyno oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 359/1, 359/2, 358, położonych w miejscowości Pomieczyno, gmina Przodkowo

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XIV/150/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 września 2016

Autor planu: mgr inż. arch. Magda Rosenbajger-Chojnowska

Skala
1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/150/2016
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 27 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą nr XIII/193/08 Rady Gminy Przodkowo z dn.06.05.2008r.

(Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 53 z 17.06.2008r. poz.1510)

w zakresie obszaru działki nr 360/7 położonej w miejscowości Pomieczyno oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 359/1, 359/2, 358, położonych w miejscowości Pomieczyno, gmina Przodkowo

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 27.07.2016 r. do 25.08.2016 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 08.09.2016 r. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie wyznaczonym do składania uwag, została wniesiona jedna uwaga, która została uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIV/150/2016

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 27 września 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 fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą nr XIII/193/08 Rady Gminy Przodkowo z dn.06.05.2008r.

(Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 53 z 17.06.2008r. poz.1510)

w zakresie obszaru działki nr 360/7 położonej w miejscowości Pomieczyno oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 359/1, 359/2, 358, położonych w miejscowości Pomieczyno, gmina Przodkowo

1. Na skutek ustaleń planu nie wystąpią nakłady na infrastrukturę techniczną, które należą do zadań własnych gminy.

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 terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do 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 8, 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 8 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy. Ponadto, w § 4 ust. 1, 2, 11, 12 określono konieczność ochrony siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, ukształtowania terenu oraz środowiska gruntowo-wodnego.

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 (tj. Dz.U. z 2016r. poz. 672) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 469, ze zm.).

W § 6 ust. 1 pkt 4, plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Ponadto, w § 4 ust. 1, 2, 11, 12, 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 (tj. 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 12 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione są w § 6 ust. 1 pkt 12.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan, ustalając sposób przeznaczenia terenów, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

Przestrzeń obszaru planu jest wykorzystana w sposób optymalny: pod zabudowę produkcyjną i zabudowę usługową przeznaczony jest teren położony przy drodze gminnej klasy lokalnej, w sąsiedztwie terenów zabudowy produkcyjno – usługowej.

7) Prawo własności

Na przedmiotowym terenie występują grunty własności prywatnej. Plan miejscowy w swoich ustaleniach, uwzględnia potrzeby właściciela terenu przy zachowaniu zgodności z przepisami prawa.

- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa
Na przedmiotowym terenie nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne. Plan w § 4 ust. 8 i 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 produkcyjną i zabudowę usługową teren położony przy drodze gminnej klasy lokalnej, w sąsiedztwie terenów zabudowy produkcyjno – usługowej. Przedmiotowy teren jest obecnie częściowo zabudowany zabudową usługową i produkcyjną. Funkcja pozostanie utrzymana i jest tożsama z funkcją terenów sąsiednich.
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. 3, 4, 5, 6, 7 oraz w § 6 ust. 1 pkt 12, § 6 ust. 2 pkt 12, 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 05.04.2016 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - dnia 31.03.2016 r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - dnia 31.03.2016 r. na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - dnia 31.03.2016 r. do sołtysa wsi zostało wysłane obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu, z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń sołectwa,
 - dnia 19.07.2016 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
 - dnia 19.07.2016 r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
 - dnia 19.07.2016 r. na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
 - dnia 19.07.2016 r. 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 w szczególności 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 12 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 objęty planem stanowią grunty własności prywatnej.
Teren przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjną i usługową położony jest przy drodze gminnej klasy lokalnej, w sąsiedztwie terenów zabudowy produkcyjno – usługowej.
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

Teren opracowania położony jest we wschodniej części obrębu ewidencyjnego Pomieczyno, po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 224 relacji Wejherowo - Tczew. Działka od strony południowej graniczy z terenami pól uprawnych, od strony północnej – z drogą gminną, za którą znajdują się tereny zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej oraz tereny pól uprawnych i lasy. Od zachodu działka graniczy z terenem produkcyjno – usługowym.

W aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Nr XIII/193/08 Rady Gminy Przodkowo z dn. 06.05.2008r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 53 z 17.06.2008r. poz.1510); działka nr 360/7 przeznaczona była pod funkcję terenu zabudowy produkcyjno – usługowej i rzemieślniczej oraz terenu zieleni izolacyjnej.

Zmiana obowiązującego planu dotyczy:

- przeznaczenia całego terenu objętego planem (dz. nr 360/7, 359/1 i 359/2, 358) pod funkcję produkcyjną i usługową,
- zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w zakresie działki nr 360/7.

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.

Wg ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo przedmiotowy obszar położony jest w terenie oznaczonym jako:

- tereny rozwojowe funkcji usługowych i techniczno-produkcyjnych położone w części wschodniej wsi, stanowiące kontynuację istniejącej funkcji.

Wg ustaleń planu, przedmiotowy teren przeznaczony jest pod funkcję terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej oraz pas terenu na poszerzenie drogi gminnej klasy lokalnej.

Ustalenia projektu zmiany planu nie naruszają 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 jest więc zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

- 1) Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego Uchwałą nr XIII/193/08 Rady Gminy Przodkowo z dn.06.05.2008r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 53 z 17.06.2008r. poz.1510) w zakresie obszaru działki nr 360/7 położonej w miejscowości Pomieczyno oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 359/1, 359/2, 358, położonych w miejscowości Pomieczyno, gmina Przodkowo” 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 wykup przez gminę gruntów własności innej niż gminna przeznaczonych na cele publiczne gminne.