

**UCHWAŁA NR XV/192/2020
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 17 czerwca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Warzenko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 2020r. poz. 293) 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 2009r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015r., Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r., Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r., Nr XXXVI/341/2018 z dnia 18 października 2018r. uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Warzenko, zwany dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr V/58/2019 Rady Gminy Przodowo z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Warzenko, jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 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;
- 3) **Powierzchnia całkowita budynku** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadзки 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, 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. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych.

4. W zakresie robót kubaturowych zaleca się ograniczenie makroniwelacji do niezbędnego minimum.

5. Gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych, w tym w szczególności z ustawą o odpadach.

6. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo – wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie. Należy zachować torfowiska i oczka wodne, jako naturalne zbiorniki wodne oraz ciek, rowy i podziemne drenaże dla zapewnienia spójnej gospodarki wodami.

7. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

- dziko występujących roślin objętych ochroną,
- dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
- dziko występujących grzybów objętych ochroną.

8. Przeciwpozarowe zaopatrzenie w wodę dla przedmiotowego obszaru – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

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

11. 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.

12. Dopuszcza się sytuowanie 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, przepompowni, 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. Wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

15. W przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego, zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.

16. Zapewnić słyszalność syreny alarmowej.

17. W przypadku lokalizacji obiektów na terenach stanowiących strome skarpy przed wykonaniem projektu budowlanego należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp.

§ 5. 1. W granicach planu wyodrębniono 21 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Dla poszczególnych terenów określa się następujące ustalenia ogólne:

1) **MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,

- obiekty sportowe, boiska,

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

2) **ZK - teren zieleni krajobrazowej:**

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zbiorniki wodne i cieki wodne,

- naturalne zadrzewienia i zakrzewienia,

- zieleń urządzone,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- istniejący plac zabaw zlokalizowany na działce nr 63/1,

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

3) **ZL – lasy:**

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lasy,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sieci infrastruktury technicznej,

4) **Tereny komunikacji oraz infrastruktury technicznej:**

- KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

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

§ 6.

1. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW Nr 1, 4, 6, 8.

1) **PRZEZNACZENIE TERENU:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

a) **1.MN** – 0,89ha,

b) **4.MN** – 3,09ha,

c) **6.MN** – 2,31ha,

d) **8.MN** – 1,52ha;

2) **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 3, 4,

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

3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:**

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

c) w przypadku nowych nasadzeń drzew i krzewów należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu;

4) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub charakteryzującej się przekryciem dachami dwuspadowymi oraz zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni,

- b) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- c) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) teren 4.MN zlokalizowany jest w strefie ochrony ekspozycji i otoczenia zabytkowego zespołu dworsko-parkowego we wsi Warzenko, ujętego w ewidencji zabytków; obowiązuje wymóg ograniczenia intensywności i wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami parametrów w punkcie 7),
- 6) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) nie dotyczy.
- 7) 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: nie więcej niż 20%
- c) intensywność zabudowy:
- dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,4,
 - dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,2,
- d) powierzchnia biologicznie czynna:
- nie mniej niż 30% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m; maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
- f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- h) geometria dachu: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $35^{\circ}\div 45^{\circ}$; główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki,
- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $25^{\circ}\div 45^{\circ}$ lub dachy płaskie,
 - dla zabudowy towarzyszącej: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu; kąt nachylenia połaci $25^{\circ}\div 45^{\circ}$,
- i) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1000m²,
- j) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. i) 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,
- k) budynki istniejące w momencie wejścia w życie planu o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza ich 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,
- 8) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
- a) część terenu 1.MN oraz teren 6.MN położone są w strefie podejścia samolotów do lotniska - Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, oznaczonej na rysunku planu; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) tereny znajdują się w powierzchniach ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM:
- a) dopuszcza się scalenie działek oraz ponowny podział,
- b) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 25 m; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się nie mniej niż 6m,
- c) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: nie mniej niż 1000m²,
- d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 120°,
- 10) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- a) nie określa się.
- 11) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I

INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dojazd z dróg publicznych klasy dojazdowej lub z dróg publicznych klasy dojazdowej przez drogi wewnętrzne,
- b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
 - min. 1 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
 - min. 1 miejsca postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- e) woda: z sieci wodociągowej; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody,
- 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, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- g) wody opadowe:
 - odprowadzenie wód opadowych w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,
 - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
- h) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
- i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW,
- j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
- k) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
- l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

- a) nie określa się.
- ## 13) 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 TERENÓW Nr 2, 3, 5, 7.

1) PRZEZNACZENIE TERENU: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- a) **2.MN** – 2,42ha,
- b) **3.MN** – 6,89ha,
- c) **5.MN** – 14,62ha,
- d) **7.MN** – 4,41ha,

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 3, 4,
- b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych,
- c) w przypadku nowych nasadzeń drzew i krzewów należy wprowadzać zielenią nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu;

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub charakteryzującej się przekryciem dachami dwuspadowymi oraz zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni,
- b) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- c) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- a) część terenu 3.MN oraz część terenu 5.MN zlokalizowane są w strefie ochrony ekspozycji i otoczenia zabytkowego zespołu dworsko-parkowego we wsi Warzenko, ujętego w ewidencji zabytków; obowiązuje wymóg ograniczenia intensywności i wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami parametrów w punkcie 7),

6) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie dotyczy.

7) 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: nie więcej niż 17%

c) intensywność zabudowy:

- dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,34,

- dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,17,

d) powierzchnia biologicznie czynna:

- nie mniej niż 30% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m; maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

h) geometria dachu: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 35° ÷ 45° ; główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki,

- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 25° ÷ 45° lub dachy płaskie,

- dla zabudowy towarzyszącej: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu; kąt nachylenia połaci 25° ÷ 45° ,

i) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1200m²,

j) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. i) 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,

k) budynki istniejące w momencie wejścia w życie planu o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza ich 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,

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

a) część terenu 2.MN, część terenu 5.MN oraz teren 7.MN położone są w strefie podejścia samolotów do lotniska - Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, oznaczonej na rysunku planu; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) tereny znajdują się w powierzchniach ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

a) dopuszcza się scalenie działek oraz ponowny podział,

b) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 25 m; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się nie mniej niż 6m,

c) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: nie mniej niż 1200m²,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 120° ,

10) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) nie określa się.

11) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd z dróg publicznych klasy dojazdowej lub z dróg publicznych klasy dojazdowej przez drogi wewnętrzne,

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

- min. 1 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,

- min. 1 miejsca postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług,

e) woda: z sieci wodociągowej; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody,

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, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków;

g) wody opadowe:

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

h) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,

i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW,

j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,

k) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

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

a) 15%.

3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW Nr 9, 10, 11, 12, 13

1) PRZEZNACZENIE TERENU: teren zieleni krajobrazowej,

a) **9.ZK** – 0,77 ha,

b) **10.ZK** – 1,77 ha,

c) **11.ZK** – 0,05 ha,

d) **12.ZK** – 0,55 ha,

e) **13.ZK** – 0,68 ha,

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 3, 5,

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

a) tereny 9.ZK i 10.ZK zlokalizowane są w granicach korytarza ekologicznego oraz w obrębie krawędzi doliny rzecznej; należy zachować i podtrzymywać trwałość powiązań ekologicznych obszaru objętego planem,

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) nie określa się,

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) część terenu 10.ZK zlokalizowana jest w strefie ochrony ekspozycji i otoczenia zabytkowego zespołu dworsko-parkowego we wsi Warzenko, ujętego w ewidencji zabytków,

6) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie dotyczy,

7) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) forma architektoniczna obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,

b) wody opadowe: zgodnie z obowiązującymi przepisami,

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

a) część terenu 9.ZK oraz teren 13.ZK położone są w strefie podejścia samolotów do lotniska - Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, oznaczonej na rysunku planu; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) tereny znajdują się w powierzchniach ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

a) nie określa się.

10) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) nie określa się.

11) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) nie określa się,

12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

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

a) 0%.

4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW Nr 14, 15, 16, 17, 18, 19

1) PRZEZNACZENIE TERENU: lasy,

a) **14.ZL** – 0,89 ha,

b) **15.ZL** – 0,21 ha,

c) **16.ZL** – 0,23 ha,

d) **17.ZL** – 0,02 ha,

e) **18.ZL** – 0,70 ha,

f) **19.ZL** – 0,05ha;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 3,

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

a) część terenu 14.ZL oraz teren 15.ZL zlokalizowane są w granicach korytarza ekologicznego oraz w obrębie krawędzi doliny rzecznej; należy zachować i podtrzymywać trwałość powiązań ekologicznych obszaru objętego planem,

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) nie określa się,

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) część terenu 15.ZL zlokalizowana jest w strefie ochrony ekspozycji i otoczenia zabytkowego zespołu dworsko-parkowego we wsi Warzenko, ujętego w ewidencji zabytków,

6) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie dotyczy,

7) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA

TERENU:

a) nie dotyczy,

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

a) część terenu 18.ZL oraz teren 19.ZL położone są w strefie podejścia samolotów do lotniska - Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, oznaczonej na rysunku planu; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) tereny znajdują się w powierzchniach ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

a) nie określa się.

10) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) nie określa się.

11) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) nie określa się,

12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

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

a) 0%.

5. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW Nr 20, 21

1) PRZEZNACZENIE TERENU: teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

a) **20.KDD** – 1,07 ha,

b) **21.KDD** – 0,24 ha;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) nie określa się,

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

a) nie określa się,

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) nie określa się,

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) część terenu 20.KDD zlokalizowana jest w strefie ochrony ekspozycji i otoczenia zabytkowego zespołu dworsko-parkowego we wsi Warzenko, ujętego w ewidencji zabytków; obowiązuje wymóg ograniczenia intensywności i wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami parametrów w punkcie 7),,

6) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie dotyczy,

7) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: max. 12m, wg rysunku planu, dopuszcza się miejscowe zawężenia,

b) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: zgodnie z obowiązującymi przepisami,

c) lokalizacja dróg rowerowych: zgodnie z obowiązującymi przepisami,

d) wody opadowe: zgodnie z obowiązującymi przepisami,

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

a) nie dotyczy.

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

a) nie określa się.

10) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) nie określa się.

11) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I

INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) nie określa się,

12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

13) 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:

a) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 (załącznik nr 1),

b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2),

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

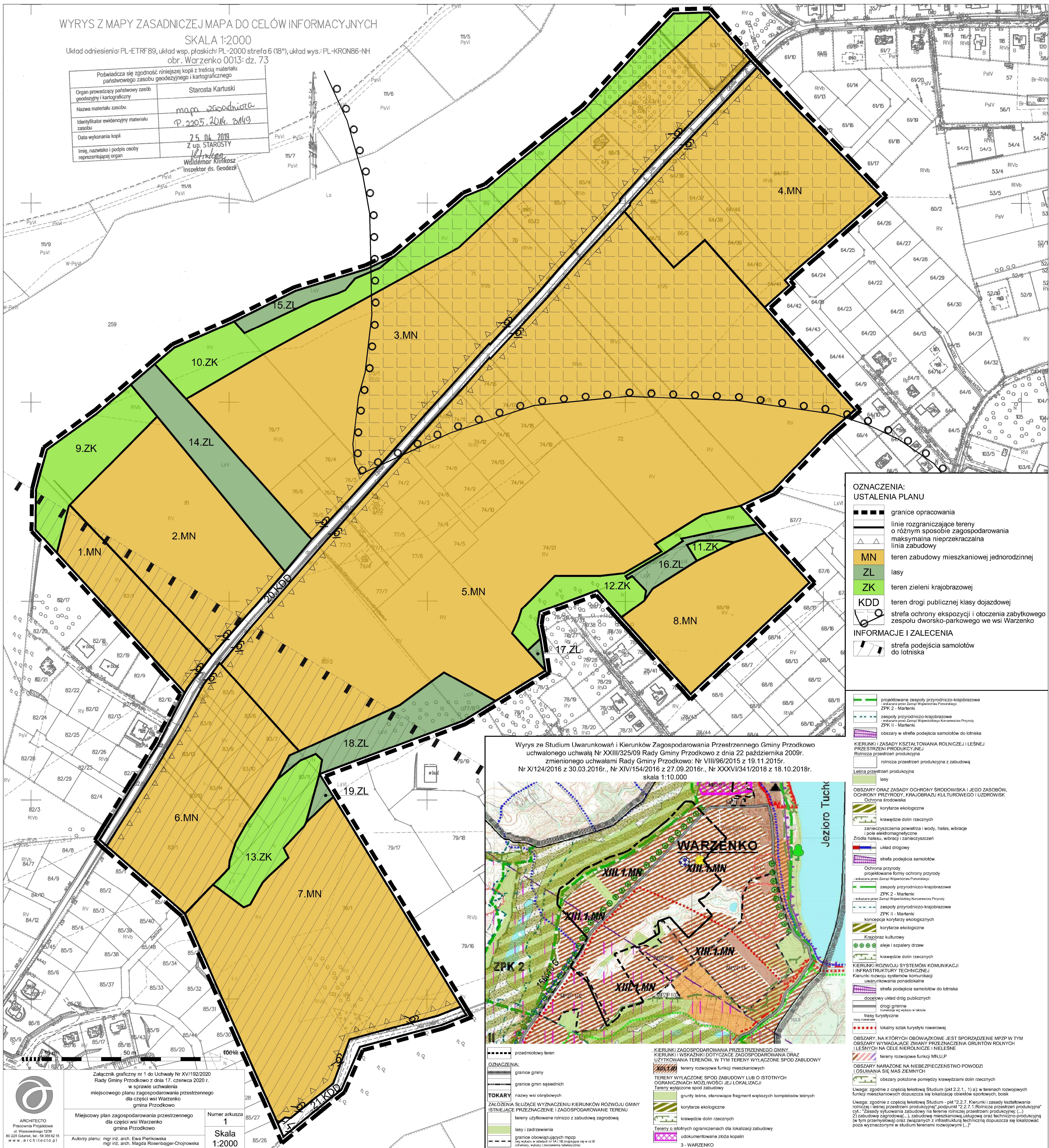
Dariusz Toporek

WYRYS Z MAPY ZASADNICZEJ MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

SKALA 1:2000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRON86-NH
obr. Warzenko 0013: dz. 73

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.2149
Data wykonania kopii	25.04.2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY Włodzisław Klimek Inspektor ds. Geodezji



OZNACZENIA:
USTALENIA PLANU

- granicę opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZL lasy
- ZK teren zieleni krajobrazowej
- KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- strefa ochrony ekspozycji i otoczenia zabytkowego zespołu dworsko-parkowego we wsi Warzenko

INFORMACJE I ZALECENIA

- strefa podjęcia samolotów do lotniska

INFORMACJE I ZALECENIA

- projektowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe - wskazane przez Zarząd Województwa Pomorskiego
- zespoły przyrodniczo-krajobrazowe - wskazane przez Zarząd Województwa Pomorskiego
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy ZPK II - Martenki
- obszary w strefie podjęcia samolotów do lotniska

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

- rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową
- leśna przestrzeń produkcyjna
- las

LEŚNA I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

Ochrona środowiska

- korytarze ekologiczne
- krawędzie dolin rzecznych
- zanieczyszczenia powietrza i wody, hałas, wibracje i pole elektromagnetyczne
- Źródła hałasu, wibracji i zanieczyszczeń
- układ drogowy
- strefa podjęcia samolotów

Ochrona przyrody

- projektowane formy ochrony przyrody - wskazane przez Zarząd Województwa Pomorskiego
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy ZPK 2 - Martenki
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy ZPK II - Martenki
- konceptcja korytarzy ekologicznych
- korytarze ekologiczne

Krajobraz kulturowy

- aleje i szpalery drzew
- krawędzie dolin rzecznych

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Kierunki rozwoju systemów komunikacji

- strefa podjęcia samolotów do lotniska
- dotychczasowy układ dróg publicznych
- drogi gminne
- trasy turystyczne
- lokalny szlak turystyki rowerowej

OBSZARY, NA KTÓRYCH OBYWIAZUJE JEST SPORZĄDZENIE MPZP W TYM OBZASZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZYZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

- teren rozwoju funkcji MN, U, P

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZNE POWODZI I OSŁANIANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

- obszary położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych

Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium - pkt 2.2.1., 1) a) w terenach rozwojowych funkcji mieszkaniowych dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych, boisk

Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium - pkt 2.2.7.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, podpunkt 2.2.7.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna - Zasady wytyczenia zabudowy na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej (...) 2) zabudowę zagrodową (...), zabudowę mieszkaniową usługową oraz techniczno-produkcyjną (w tym przemysłową) związanych z infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizować poza wyznaczonymi w studium terenami rozwojowymi (...)



Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XVI/192/2020 Rady Gminy Przodkowo z dnia 17. czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Warzenko gmina Przodkowo

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Warzenko gmina Przodkowo

Numer arkusza 1

Skala 1:2000

Autoryzacja: mgr inż. arch. Ewa Pińkowska, mgr inż. arch. Magda Rosenbajer-Chojnowska

ARCHITECTO Pracownia Projektowa ul. Wasowskiego 12/26 80-225 Gdańsk, tel. 58 355 62 15 www.architecto.pl

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Warzenko**

1. Plan był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu.
2. Po raz pierwszy, plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 19.12.2019 r. do 22.01.2020 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 05.02.2020 r. Do planu została wniesiona jedna uwaga. Uwaga ta została uwzględniona.
3. Plan był ponownie wykładany do publicznego wglądu w dniach od 09.04.2020 r. do 11.05.2020 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 26.05.2020 r. W trakcie ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w trakcie biegu terminu na składanie uwag wyznaczonego po ponownym wyłożeniu planu do publicznego wglądu, nie wpłynęły uwagi do planu.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Warzenko**

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.

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XV/192/2020
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 17 czerwca 2020 r.
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Warzenko

1. Opis przedmiotu planu

Teren opracowania zlokalizowany jest w północno-zachodniej części obrębu ewidencyjnego Warzenko, przy drodze publicznej gminnej – ul. Lipowa.

Obejmuje obszar o powierzchni ok. 48ha.

Przedmiotowy teren otoczony jest głównie terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponadto od strony północnej graniczy z terenem leśnym oraz od strony południowej częściowo z terenami pól.

Przedmiotowy teren stanowi teren rolniczy, na kilku działkach zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Obecnie, przedmiotowy teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2. 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 opracowania przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, lasy, tereny zieleni krajobrazowej oraz drogi publicznej.

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 pkt 2 poszczególnych kart terenu. Ponadto, w § 6 pkt 7 poszczególnych kart terenu, zawarte są ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:

Plan w § 6 pkt 2 poszczególnych kart terenu, określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 pkt 3 poszczególnych kart terenu – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a w § 6 pkt 7 poszczególnych kart terenu – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy. Ponadto, w § 4 ust. 6, 7 określono konieczność ochrony rzeźby terenu, środowiska gruntowo-wodnego oraz ochrony siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków.

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 2018 r. poz. 799) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1121).

W § 6 pkt 3 poszczególnych kart terenu, plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Ponadto, w § 4 ust. 6, 7 określono konieczność ochrony rzeźby terenu, środowiska gruntowo-wodnego oraz ochrony siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków.

Na przedmiotowym terenie nie występują grunty rolne podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161). Na przedmiotowym terenie występują grunty leśne, ale ich sposób użytkowania nie podlega zmianie.

- 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 pkt 3 i § 6 pkt 11 poszczególnych kart terenu oraz w § 4 ust. 8, 15, 16 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni:
Plan, ustalając sposób przeznaczenia terenów, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Przestrzeń obszaru planu jest wykorzystana w sposób optymalny: głównie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pod zabudowę przeznaczone są obszary przylegające do terenów obecnie zainwestowanych.
- 7) Prawo własności:
Na przedmiotowym terenie występują grunty własności prywatnej. Grunty własności gminnej stanowią jedynie tereny dróg publicznych. Plan miejscowy w swoich ustaleniach, uwzględnia potrzeby właścicieli 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. 14 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 funkcje inwestycyjne obszary przylegające do terenów obecnie zainwestowanych.
Do projektu planu wpłynęła uwaga, która została rozpatrzona.
Uwagi, była rozpatrywana w taki sposób aby pogodzić interes prywatny właścicieli działek z interesem właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz z potrzebami lokalnej społeczności.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
Plan w § 4 ust. 9, 10, 11, 12, 13 oraz w § 6 pkt 11 poszczególnych kart terenu, 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 30.04.2019 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - 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,
 - dnia 10.12.2019r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
 - 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,
- dnia 01.04.2020r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o ponownym wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o ponownym wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o ponownym wyłożeniu planu do publicznego wglądu.

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 pkt 11 poszczególnych kart terenu zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, co przełoży się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Ponadto, w § 4 pkt 8, zawarty jest zapis nt. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

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. Grunty własności gminnej stanowią jedynie tereny dróg publicznych.

Teren opracowania przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, lasy, tereny zieleni krajobrazowej oraz drogi publicznej.

Pod funkcje inwestycyjne przeznaczone zostały obszary przylegające do terenów obecnie zainwestowanych.

Do projektu planu nie wpłynęły wnioski prywatne.

Po pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu, do Wójta Gminy wpłynęły 1 uwaga.

Uwaga była rozpatrywana w taki sposób aby pogodzić interes prywatny właścicieli działek z interesem właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz z potrzebami lokalnej społeczności.

Uwzględniona została uwaga, w zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo.

W trakcie biegu terminu na składanie uwag wyznaczonego po drugim wyłożeniu planu do publicznego wglądu, do Wójta Gminy nie wpłynęły uwagi.

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

- a) Wykładnią polityki przestrzennej gminy Przodkowo jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015r., Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r., Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r., Nr XXXVI/341/2018 z dnia 18 października 2018r.

Teren opracowania, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo zatwierdzonym uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015r., Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r., Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r., Nr XXXVI/341/2018 z dnia 18 października 2018r, przedmiotowy teren oznaczony jest jako:

tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych (XIII.1.MN), rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową, lasy i zadrzewienia.

- b) 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. Zgodnie ze Studium (pkt 2.2.3.1.), w terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązują następujące zasady sytuowania zabudowy: 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*; 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*.
- c) Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015r., Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r., Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r., Nr XXXVI/341/2018 z dnia 18 października 2018r.

3. 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 Uchwała Nr XVI/186/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy PRZODKOWO oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy PRZODKOWO. Zgodnie z zawartym w „Wynikach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przodkowo” punktem 5.: „REKOMENDACJE DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH” w związku z tym, że ok. 20% powierzchni terenów wyznaczonych w obowiązującym studium jako tereny rozwojowe jest objęta obowiązującymi planami miejscowymi, wskazane jest sukcesywne obejmowanie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszarów wskazanych w obowiązującym studium do zabudowy, w których występuje duże zainteresowanie inwestorów realizacją inwestycji. Przedmiotowy plan jest więc zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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