

**UCHWAŁA NR XXIII/244/2017
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 7 lipca 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XX/202/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 31 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 65 z dnia 04.07.2005 r., poz. 1220) dla obszaru działki nr 95/41 położonej w miejscowości Warzenko, 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 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 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Przodkowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XX/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r. uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XX/202/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 31 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 65 z dnia 04.07.2005 r., poz. 1220) dla obszaru działki nr 95/41 położonej w miejscowości Warzenko, gmina Przodkowo, zwaną dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr XIV/156/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XX/202/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 31 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 65 z dnia 04.07.2005 r., poz. 1220) dla obszaru działki nr 95/41 położonej w miejscowości Warzenko, 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, przepompownie, 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. 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.

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

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

- a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
- b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
- c) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

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

1) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa usługowa i rzemieślnicza w formie lokali wbudowanych lub wolnostojących budynków, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zabudowa usługowa z zakresu sportu i rekreacji,
- naziemne urządzenia sportowo – rekreacyjne, np. boiska, korty tenisowe, itp.,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,
- obiekty małej architektury,
- place zabaw,
- trybuny,

- 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:

a) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy usługowej,

2) 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,

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,

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,

4) 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”,

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

a) nie dotyczy,

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 objętej inwestycją: nie więcej niż 40%,

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 1,2,

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

e) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 9,0 m, - dla zabudowy usługowej: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 12,0 m,

- dla zabudowy o funkcji kultu religijnego dopuszcza się wieżę o wysokości nie więcej niż 18m,

- dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,

f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,8 m od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

h) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 30°÷45°;

w przypadku zastosowania dachu wielospadowego długość głównej kalenicy: min. 40% szerokości elewacji równoległej do głównej kalenicy,

- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci 25°÷45°, dopuszcza się dach płaski,

- dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci 25°÷45°,

- dla zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji oraz obiektów sportowych: nie określa się,

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 dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,

8) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBYNYCH 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) dojazd z drogi publicznej gminnej,

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

- min. 3 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,

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 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 lub gaz bezprzewodowy

l) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA 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) 30%.

§ 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 XX/202/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 31 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 65 z dnia 04.07.2005 r., poz. 1220).

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Województwo: pomorskie
Powiat: kartuski
Jednostka ewidencyjna: Przodkowo 220503_2
Obręb: Warzenko 0013

WYRYS Z MAPY ZASADNICZEJ MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

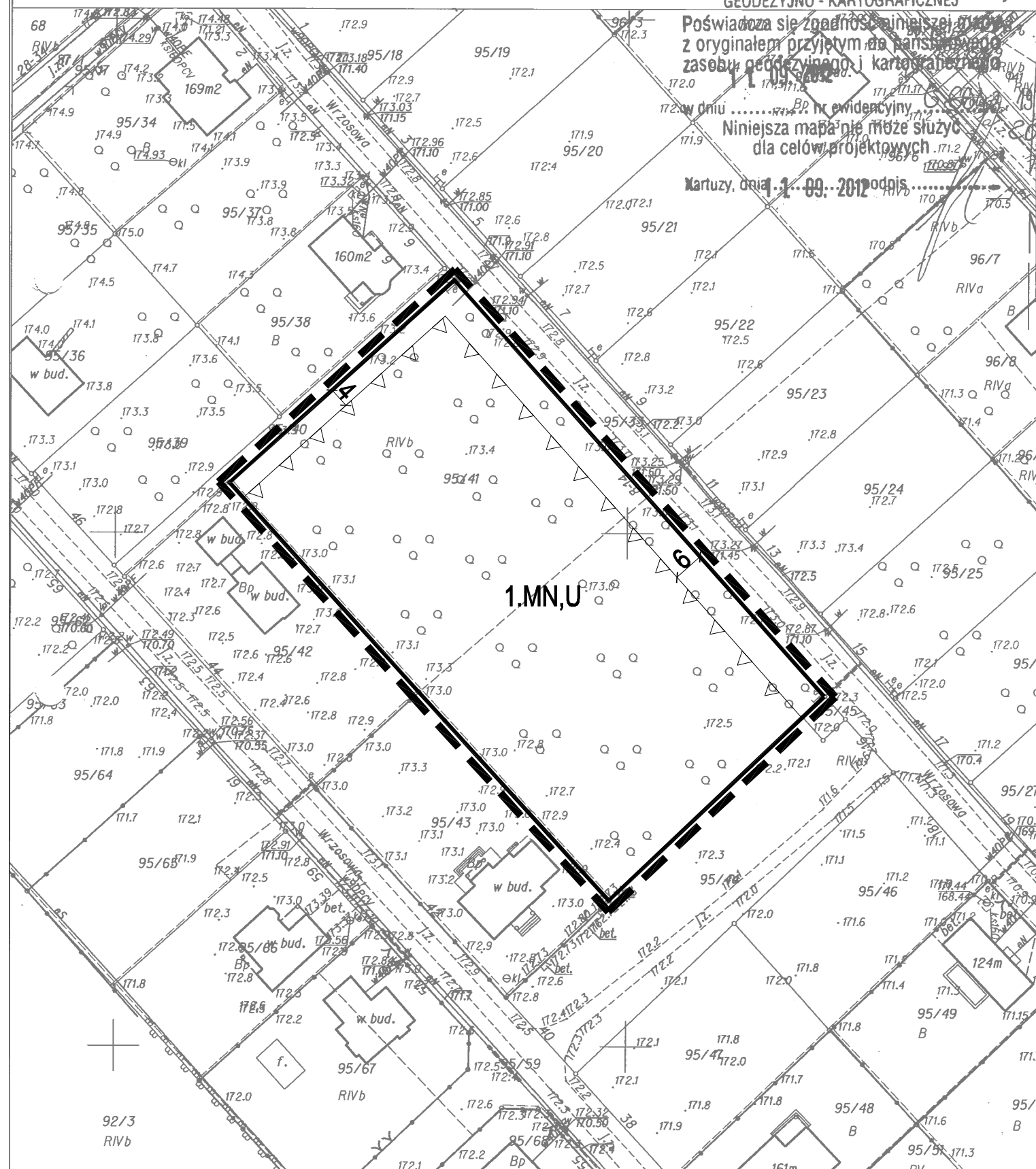
Zgodnie z art. 13 ust. 1 z dnia 17.05.1999 r.
Prawo Geodezyjne i Kartograficzne
(t.j. Dz.U. 2016.1.312 z późn. zm.)
rozporządzenia w sprawie wydawania i
reprodukcji map, a także w sprawie
i rozporządzenia w sprawie mapy wymaga
zawołania Starosty

SKALA 1:1000
obr. Warzenko 0013: dz. 95/41
Seksje mapy: 315.313.132

STAROSTWO POWIATOWE
w Kartuzach
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNO - KARTOGRAFICZNEJ

Poświadczam, że zgodność niniejszej mapy
z oryginałem przyjętym do państwowego
zobowiązania geodezyjnego i kartograficznego
w dniu r. nr ewidencyjny
Niniejsza mapa nie może służyć
dla celów projektowych

Kartuzi, dnia 1.09.2017 podpis



Sporządził(a): Podgląd

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 mieszkaniowych
- granice obowiązujących planów
- strefa podejścia samolotów

Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium
(pkt 2.2.1. ppkt 1 lit. a)

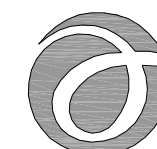
"Tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych (...):
- tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w formie lokali
wbudowanych lub wolnostojących budynków takich jak
nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne oraz rzemiosło,
- wyklucza się lokalizację obiektów handlowych
z powierzchnią sprzedaży powyżej 1000m²,
- dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych, boisk."

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granice opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej

0 10 m 50 m 100 m



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

Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
uchwalonego uchwałą nr XX/202/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 31 marca 2005 r.
(Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 65 z 04.07.2005r. poz.1220)
dla obszaru działki nr 95/41, położonej w miejscowości Warzenko, gmina Przodkowo

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XXIII/244/2017
Rady Gminy Przodkowo z dnia 07 lipca 2017 r.

Autorzy planu: mgr inż. arch. Magda Rosenbajger-Chojnowska
mgr inż. arch. Ewa Pięnkowska

Skala
1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/244/2017
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 7 lipca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XX/202/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 31 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 65 z dnia 04.07.2005 r., poz. 1220) dla obszaru działki nr 95/41 położonej w miejscowości Warzenko, gmina Przodkowo

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 24.05.2017 r. do 22.06.2017 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 06.07.2017 r. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie wyznaczonym do składania uwag, uwag nie wniesiono.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/244/2017

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 7 lipca 2017 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 części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XX/202/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 31 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 65 z dnia 04.07.2005 r., poz. 1220) dla obszaru działki nr 95/41 położonej w miejscowości Warzenko, gmina Przodkowo

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 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, 9, 10 określono konieczność ochrony ukształtowania 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 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, 9, 10 określono konieczność ochrony ukształtowania terenu, środowiska gruntowo-wodnego oraz ochrony siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków.

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 mieszkaniową i zabudowę usługową przeznaczony jest teren położony przy drodze gminnej, w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowo – 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 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 mieszkaniową i zabudowę usługową teren położony przy drodze gminnej, w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz przeznaczony na ten cel w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo.
Do projektu planu nie wpłynęły uwagi od osób prywatnych na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu. 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, 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 29.11.2016 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - dnia 21.11.2016 r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - dnia 24.11.2016 r. na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - dnia 16.05.2017 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
 - dnia 16.05.2017 r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
 - dnia 16.05.2017 r. na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o 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 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 mieszkaniową jednorodzinną i usługową położony jest przy drodze gminnej, w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Do projektu planu wpłynęły uwagi od osób prywatnych na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu.

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 w południowej części obrębu ewidencyjnego Warzenko, po zachodnio – południowej stronie drogi gminnej Tokary – Nowe Tokary – Warzenko (Nr 156019 G). Działka od strony północnej, południowo – wschodniej i południowej graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej, od strony północno – wschodniej – z drogą gminną, za którą znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej.

W aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Nr XX/202/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 31 marca 2005 r.(Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 65 z dnia 04.07.2005 r., poz. 1220); działka nr 95/41 przeznaczona była pod funkcję usług turystycznych (boiska sportowe z towarzyszącą im zabudową).

Zmiana obowiązującego planu dotyczy:

- rozszerzenia zakresu przedmiotowego terenu o inne funkcje usługowe oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w zakresie działki nr 95/41.

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 mieszkaniowych.

Natomiast zgodnie z częścią tekstową Studium (pkt 2.2.1. ppkt 1 lit. a):

"Tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych (...):

- 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."

Wg ustaleń planu, przedmiotowy teren przeznaczony jest pod funkcję terenów mieszkaniowo - usługowych.

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 części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XX/202/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 31 marca 2005 r.(Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 65 z dnia 04.07.2005 r., poz. 1220) dla obszaru

działki nr 95/41 położonej w miejscowości Warzenko, gmina Przodkowo” ustalenia planu nie spowodują wzrostu wydatków z budżetu gminy ani wzrostu wpływów do budżetu gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Przodkowo

Dariusz Toporek