

UCHWAŁA NR XXIII/246/2017
RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 7 lipca 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XXX/351/2002 Rady Gminy Przodkowo z dnia 29 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 37 z dnia 10 marca 2003 roku, poz. 489) dla obszaru działki nr 179 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 XXX/305/2002 Rady Gminy Przodkowo z dnia 29 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 37 z dnia 10 marca 2003 roku, poz. 489) dla obszaru działki nr 179 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 XXX/305/2002 Rady Gminy Przodkowo z dnia 29 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 37 z dnia 10 marca 2003 roku, poz. 489) dla obszaru działki nr 179 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 4 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. 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. W przypadku lokalizacji obiektów na terenach stanowiących strome skarpy, należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno – inżynierską – przed wykonaniem projektu budowlanego, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp.

10. Zieleń towarzyszącą należy stosować na całym obszarze przedmiotowej zmiany planu (zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi), a zieleń już istniejącą należy chronić i adaptować.

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

12. 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 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa towarzysząca,
 - obiekty małej architektury,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

2) Tereny komunikacji:

a) KDL – teren drogi publicznej 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) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

c) na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na znaczne spadki terenu, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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 rozczołkowujących 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 ZABYTEKÓW, 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, od terenu lasu należy zachować odległość zgodnie z obowiązującymi przepisami lub uzyskać zgodę na odstępstwo;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie więcej niż 30%

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,6,

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

e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,

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

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

h) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $35^{\circ} \div 45^{\circ}$; dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 35^{\circ}$,

- dachy dwuspadowe półpłaskie z erklem lub bez, o kącie nachylenia połaci $14^{\circ} \div 30^{\circ}$, na ścianie kolankowej o wysokości 1,2m÷1,8m;

- kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki,

- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$, dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy o spadku do 30° , przy czym powierzchnia jego rzutu nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,

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. 2 miejsca postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług,

- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,

c) w przypadku realizacji funkcji usługowej 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,

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,

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:

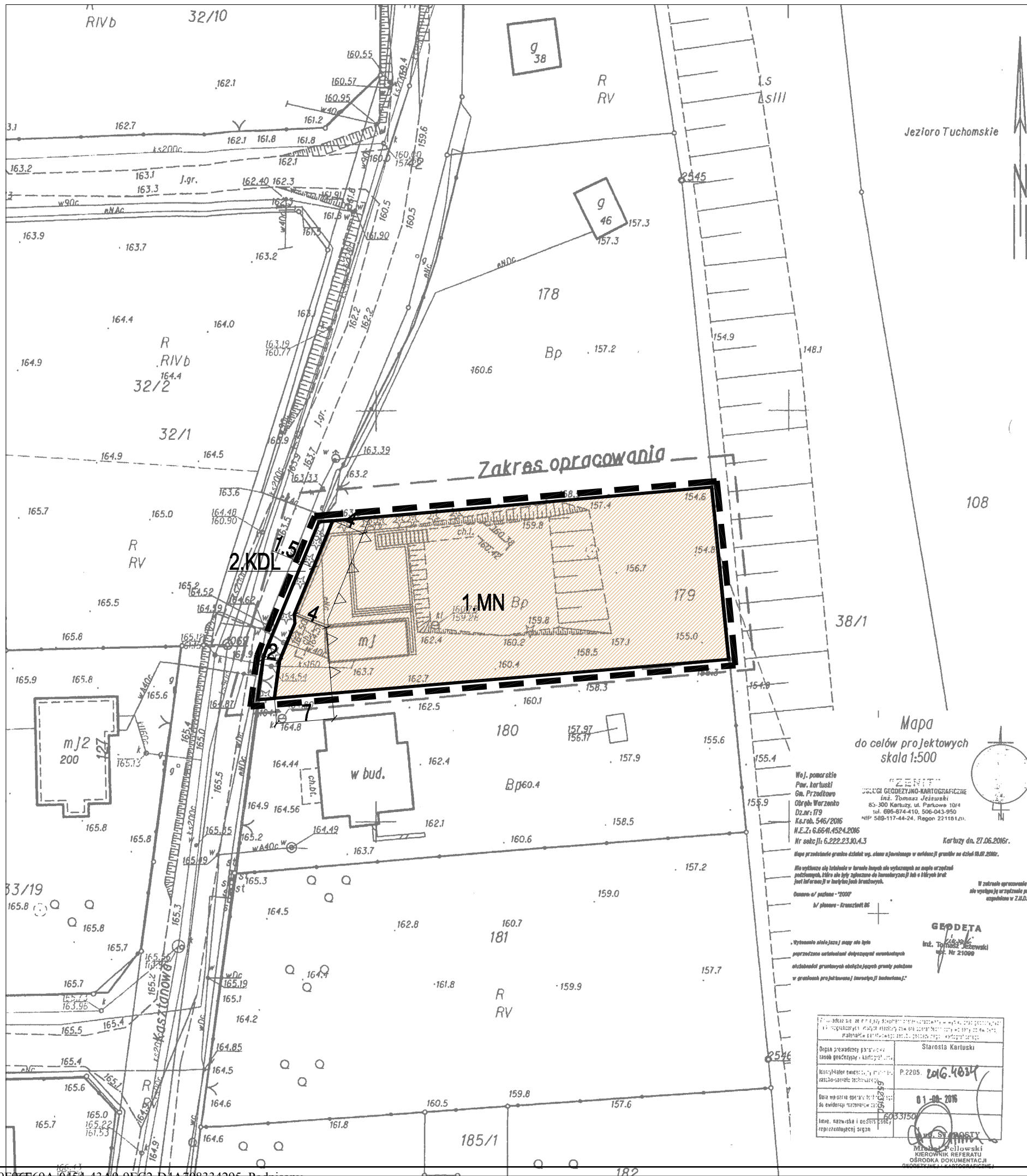
- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:500 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, 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 XXX/305/2002 Rady Gminy Przodkowo z dnia 29 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 37 z dnia 10 marca 2002 roku, poz. 489).

§ 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.

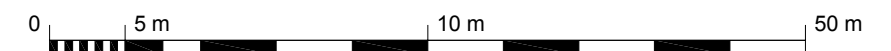


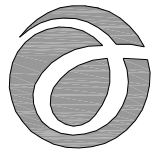
- obszar planu
- tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych
- granice obowiązujących planów
- las i zadrzewienia
- wody powierzchniowe - jez. Tuchomskie
- krawędzie dolin rzecznych
- zespoły przyrodniczo - krajobrazowe Rynna Kczewsko - Tuchomska
- rejon związany z sąsiedztwem jezior
- krajowy szlak turystyki rowerowej

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granice opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDL teren drogi publicznej 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 uchwalonego uchwałą nr XXX/351/2002 Rady Gminy Przodkowo z dnia 29 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 37 z dnia 10 marca 2003 roku, poz. 489) dla obszaru działki nr 179, położonej w miejscowości Warzenko, gmina Przodkowo	
	Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XXIII/246/2017 Rady Gminy Przodkowo z dnia 07 lipca 2017 r.	Skala 1:500
	Autorzy planu: mgr inż. arch. Magda Rosenbajger-Chojnowska mgr inż. arch. Ewa Pięnkowska	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/246/2017
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 7 lipca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XXX/351/2002 Rady Gminy Przodkowo z dnia 29 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 37 z dnia 10 marca 2003 roku, poz. 489) dla obszaru działki nr 179 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/246/2017

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XXX/351/2002 Rady Gminy Przodkowo z dnia 29 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 37 z dnia 10 marca 2003 roku, poz. 489) dla obszaru działki nr 179 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. Opis przedmiotu planu

Teren opracowania położony jest w północno – wschodniej części obrębu ewidencyjnego Warzenko, po wschodniej stronie drogi gminnej klasy lokalnej (ul. Kasztanowa). Działka od strony północnej i południowej graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej, od strony zachodniej – z drogą gminną, za którą znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej, od strony wschodniej z terenami lasu, za którymi znajduje się jezioro Tuchomskie.

Załącznik graficzny do projektu planu został sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, przedmiotowy plan ma niewielką powierzchnię (0,11 ha) i w związku z tym skala 1:500 umożliwia precyzyjne i czytelne przedstawienie zaproponowanych rozwiązań w projekcie planu.

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 przeznaczony jest pod funkcję terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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, 11, 12 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, 11, 12 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 jednorodzinną przeznaczony jest teren położony przy drodze gminnej, w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej.

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 położony jest przy drodze gminnej, w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej.
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.
- 15) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy
Teren opracowania położony jest w północno – wschodniej części obrębu ewidencyjnego Warzenko, po wschodniej stronie drogi gminnej klasy lokalnej (ul. Kasztanowa). Działka od strony północnej i południowej graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej, od strony zachodniej – z drogą gminną, za którą znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej, od strony wschodniej z terenami lasu, za którymi znajduje się jezioro Tuchomskie.
W aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Nr XXX/305/2002 Rady Gminy Przodkowo z dnia 29 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 37 z dnia 10 marca 2003 roku, poz. 489); działka nr 179 przeznaczona była pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną.
Zmiana obowiązującego planu dotyczy zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w zakresie działki nr 179.
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.
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 mieszkaniowych jednorodzinnych.
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.

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 „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.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

- 1) Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XXX/351/2002 Rady Gminy Przodkowo z dnia 29 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 37 z dnia 10 marca 2003 roku, poz. 489) dla obszaru działki nr 179 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