

**UCHWAŁA NR XXVIII/286/2017
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 21 grudnia 2017 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Przodkowo dla części wsi Kobysewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Przodkowo uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo dla części wsi Kobysewo.

§ 2. Integralną część uchwały stanowi załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. Obszar objęty projektem planu miejscowego zajmuje powierzchnię około 12,6 ha.

§ 4. W zakresie terenu, objętego projektem planu miejscowego, znajdują się obowiązujące plany miejscowe.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przodkowo.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

WÓJT GMINY PRZODKOWO

ANALIZA ZGODNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI KOBYSEWO

Zgodnie z art. 3. ust. 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ww. ustawy przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzenia planu, wójt, wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Niniejszą analizę przeprowadzono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo przyjętym Uchwałą Nr XIV/154/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 września 2016 r. w sprawie uchwalenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo.

Granice terenu objętego analizą wyglądają następująco:

- granica zachodnia linia rozgraniczająca teren działki 130/5,
- granica północna obejmuje tereny od działki 130/5, przez linie rozgraniczające tereny działek 130/4, 130/3, 130/2, 130/1, następnie przecina teren drogi gminnej następnie przebiega po liniach rozgraniczających teren działek nr ewid. 189/1 i 189/2, oraz graniczących bezpośrednio z ciekim wodnym oraz ciągiem drogi powiatowej (w tym działkami wydzielonymi pod jej docelowy przebieg) aż do działki nr ewid. 231/2,
- granica wschodnia to tereny działek graniczących z drogą gminną od północno-wschodniego narożnika działki 231/2 przez linie rozgraniczające działek nr ewid. 175/20, 175/21, 175/13, 175/12, 175/10, 175/5, 175/6, 175/3, oraz fragment działki 181,
- granica południowa obejmuje fragment działki 181, oraz kolejne działki zlokalizowane wzdłuż drogi gminnej, następnie przecinając ją obejmuje część działki nr ewid. 130/6 kończąc na działce 130/5.

Obszar opracowania zlokalizowany jest przy południowej części gminy Przodkowo. Zakres opracowania przedstawiono na załączniku nr 1 do analizy.

Teren ten stanowi obszary rolne, oraz w części tereny zainwestowane w zakresie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym na terenach gdzie obowiązuje miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kobysewo – zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/277/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006r. (Dz. Woj. Pom. z dnia 13.10.2006 r., Nr 104, Poz. 2103) oraz z uwagi na obowiązujący plan miejscowy w jego granicach obiektami mieszkalnymi z funkcją agroturystyki – zgodnie z Uchwałą Nr VII/88/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 23 października 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kobysewo (działki nr cz. 226/4, cz. 175/4) w gminie Przodkowo (Dz. Woj. Pom. z dnia 12.11.2003 r., Nr 140, Poz. 2492).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo przyjętym Uchwałą Nr XIV/154/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 września 2016 r. w sprawie uchwalenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo, kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszaru analizowanego stanowią:

- tereny zainwestowane zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej;
- tereny użytkowane rolniczo, oraz rolniczą przestrzeń produkcyjną gdzie kierunki dopuszczają realizację zabudowy;

•jednostkę V.4.MN – tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych położone w części południowej wsi wzdłuż drogi gminnej nr 156036 G oraz części północnej wsi,

•tereny korytarza ekologicznego gminy oraz tereny położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych gdzie dopuszcza się lokalizowanie budynków i obiektów budowlanych w obszarach wskazanych pod zabudowę w studium i jednocześnie wchodzących w skład osnowy ekologicznej (proponuje się uwzględnienie położenia w sposobie zagospodarowania działek budowlanych – duża powierzchnia terenu biologicznie czynnego), dopuszcza się jedynie lokalizację inwestycji z zagospodarowaniem działki związanych m.in. z funkcją usług turystycznych z możliwością lokalizowania obiektów turystycznych i z wykluczeniem dokonywania znacznych niwelacji i przekształceń rzeźby terenu, dopuszczenie sytuowania nowych budynków i obiektów budowlanych na działkach z istniejącą obecnie zabudową – dopuszczenie rozwoju istniejącej obecnie funkcji.

Studium przewiduje w obszarach mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszczenie realizacji usług nieuciążliwych w formie lokali wbudowanych lub wolnostojących budynków takich jak nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne oraz rzemiosło.

Na terenach rolniczych Studium przewiduje zabudowę związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz 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.

Studium wskazuje na ograniczenia możliwości lokalizowania zabudowy w części opisanych powyżej obszarów z uwagi na wyznaczenie korytarza ekologicznego, w którym obowiązują obostrzenia i wytyczne dotyczące zagospodarowania przestrzennego, a także na terenach związanych ze strefą techniczną od gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Pępowo-Grzybno a także wskazuje na konieczność ograniczenia zainwestowania w zakresie uwarunkowań kulturowych z uwagi na obecność stanowiska archeologicznego nr 93.

Z uwagi na postępujące presje zainwestowania terenów objętych analizą (w tym pojawienie się znacznej ilości wtórnych podziałów) oraz stopniowe zagospodarowywanie terenów sąsiednich, gdzie obowiązują dokumenty planów miejscowych, rekomenduje się wyznaczenie spójnych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego obszaru wsi Kobysewo, biorąc pod uwagę kierunki wyznaczone w Studium, w tym uwzględnienie uwarunkowań wynikających z ograniczeń w zainwestowaniu poprzez właściwe określenie poszczególnych funkcji i wskaźników zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu także do już istniejącego zagospodarowania.

Sporządzenie planu jest w pełni uzasadnione.

Załącznik graficzny do analizy przedstawia granicę terenu proponowanego do objęcia planem miejscowym z uwzględnieniem uchwały obowiązującej Nr VII/88/2003 i Nr XXVI/277/2006 oraz określa przybliżoną lokalizację terenu w granicach gminy i zawiera wyrys ze Studium.

Wójt Gminy Przodkowo

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
DO UCHWAŁY
NR. XXVIII/286/2017
RADY GMINY PRZODKOWO
Z DNIA..... 21.12. 2017 R.**

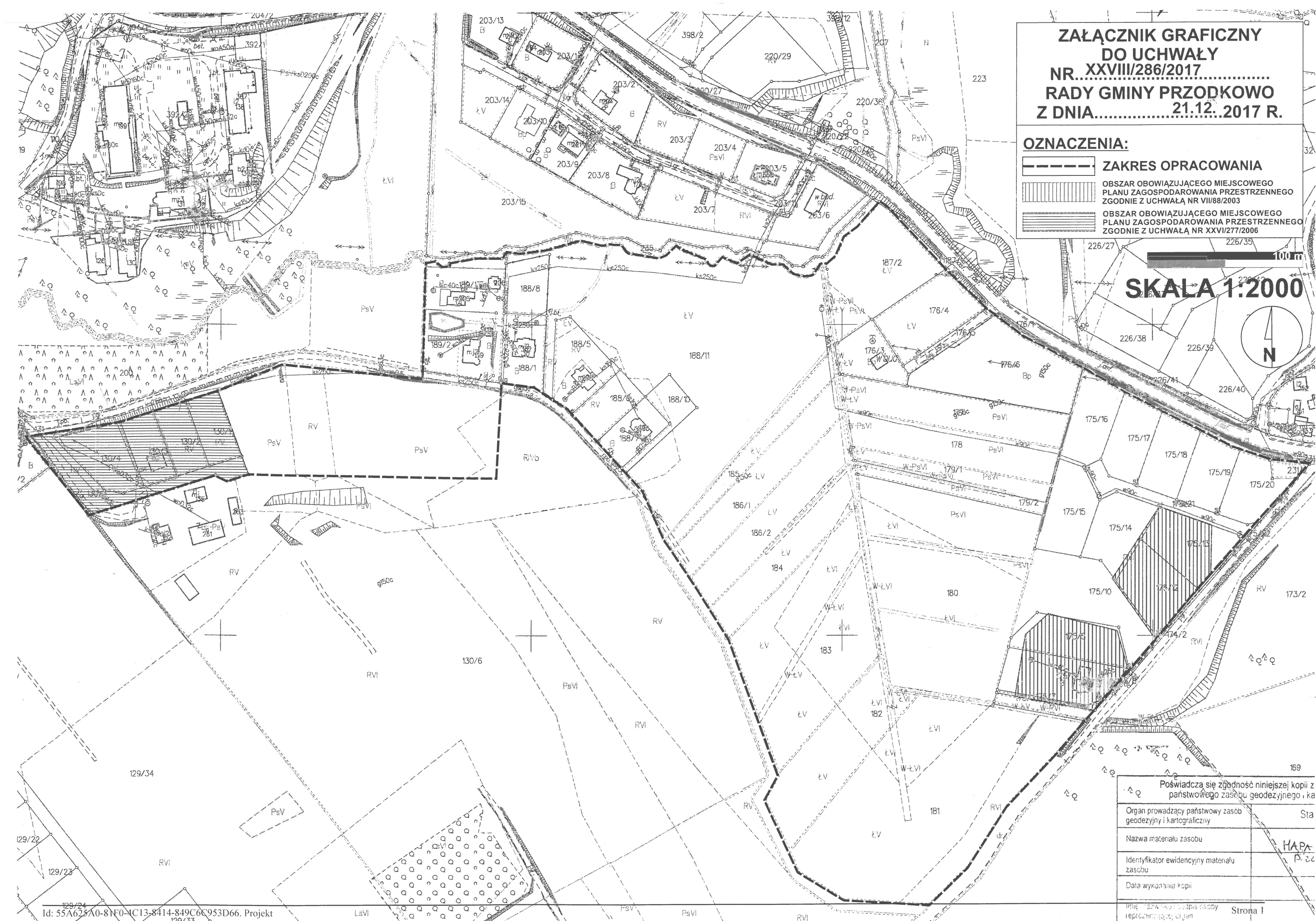
OZNACZENIA:

- ZAKRES OPRACOWANIA**
- OBSZAR OBOWIAZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR VII/88/2003
- OBSZAR OBOWIAZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXVI/277/2006

SKALA 1:2000



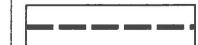
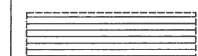
100 m



Poświadczą się zgodność niniejszej kopii z państwowym zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Sta
Nazwa materiału zasobu	HAPA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 20
Data wykonania kopii	
Imię i nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Strona 1

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
DO ANALIZY
Z DNIA.....21.12.2017 R.**

OZNACZENIA:

-  **ZAKRES OPRACOWANIA**
-  **OBSZAR OBOWIAZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR VII/88/2003**
-  **OBSZAR OBOWIAZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXVI/277/2006**

SKALA 1:2000



**OBSZAR OPRACOWANIA
NA TLE GMINY**

OZNACZENIA:

 **OBSZAR OBJĘTY PLANEM**

OZNACZENIA STUDIUM:

ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

-  tereny zainwestowane
(zabudowa mieszkalna, usługowa, zagrodowa)
-  tereny użytkowane rolniczo, rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową

KIERUNKI I WSKAZNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

 tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych

 - obszar inwestycji i ochrony wiatraków

TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB O ISTOTNYCH OGRANICZENIACH MOŻLIWOŚCI JEJ LOKALIZACJI

 korytarze ekologiczne

 krawędzie dolin rzecznych

Tereny o istotnych ograniczeniach dla lokalizacji zabudowy

 znajdujące się w ewidencji zabytków - stanowiska archeologiczne

 wg wykazu w części Uwarunkowania Rozdz. 3.4.5.

 istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 Pr 6,3 MPa

 relikty Pępowa - Grzybno

docelowy układ dróg publicznych

 drogi powiatowe - klasy G, Z, L (wg wykazu w tekście)

 drogi gminne

 numery wg wykazu w tekście

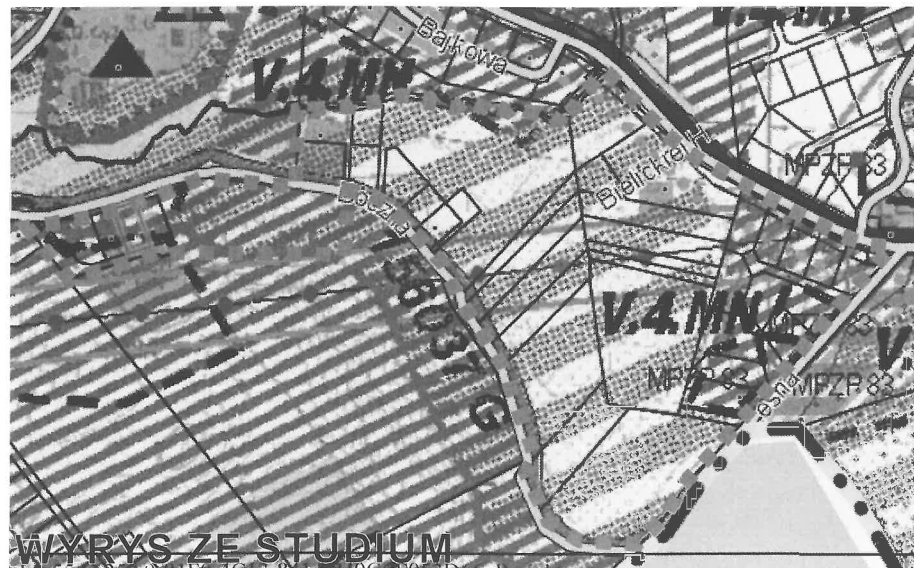
trasy turystyczne

 regionalny szlak turystyki rowerowej (Nr 111, Nr 133)

DODATKOWE OZNACZENIA:

 projektowane

 koncepcja przebiegu tras gazociągów średniego ciśnienia



WYRYS ZE STUDIUM

Id: 55A625A0-61F0-4C13-8414-849C6C953D06, Projekt

Poświadczą się zgodność niniejszej kopii z państwowego zasobu geodezyjnego i ka	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Sta
Nazwa materiału zasobu	MAPA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 22
Data wykonania kopii	
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Strona 1

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR XXVIII/286/2017

RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 21.12.2017 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kobysewo

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni ok. 12,6 ha, położonego we wsi Kobysewo. Dla części terenów położonych w obszarze przystąpienia do sporządzenia planu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: Uchwała Nr VII/88/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 23 października 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kobysewo (działki nr cz. 226/4, cz. 175/4) w gminie Przodkowo (Dz. Woj. Pom. z dnia 12.11.2003 r., Nr 140, Poz. 2492), dla którego przeznaczenie to: MN+UT – zabudowa mieszkaniowa z funkcją agroturystyczną oraz Uchwała Nr XXVI/277/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006r. (Dz. Woj. Pom. z dnia 13.10.2006 r., Nr 104, Poz. 2103), której fragment w granicach nowego opracowania dotyczy przeznaczenia MN – zabudowa mieszkaniowa i KXPW – tereny ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego.

Włączenie terenów objętych uchwałą Nr VII/88/2003 do opracowywanego dokumentu jest zasadne z uwagi na niewielkie arealy, które obejmuje obowiązujący plan, a które stanowią spójną całość z obszarem objętym nową uchwałą. W przypadku terenu, który znajduje się w granicach uchwały Nr XXVI/277/2006 zmiana dotyczyć ma przede wszystkim linii zabudowy, która w poprzedniej procedurze znacznie ograniczała możliwość zainwestowania.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo przyjętym Uchwałą Nr XIV/154/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 września 2016 r. w sprawie uchwalenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo, kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- tereny zainwestowane zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej;
- tereny użytkowane rolniczo, oraz rolniczą przestrzeń produkcyjną gdzie kierunki dopuszczają realizację zabudowy;
- jednostkę V.4.MN – tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych położone w części południowej wsi wzdłuż drogi gminnej nr 156036 G oraz części północnej wsi,
- tereny korytarza ekologicznego gminy oraz tereny położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych gdzie dopuszcza się lokalizowanie budynków i obiektów budowlanych w obszarach wskazanych pod zabudowę w studium i jednocześnie wchodzących w skład osnowy ekologicznej (proponuje się uwzględnienie położenia w sposobie zagospodarowania działek budowlanych – duża powierzchnia terenu biologicznie czynnego), dopuszcza się jedynie lokalizację inwestycji z zagospodarowaniem działki związanych m.in. z funkcją usług turystycznych z możliwością lokalizowania obiektów turystycznych i z wykluczeniem dokonywania znacznych niwelacji i przekształceń rzeźby terenu, dopuszczenie sytuowania nowych budynków i obiektów budowlanych na działkach z istniejącą obecnie zabudową- dopuszczenie rozwoju istniejącej obecnie funkcji

Studium przewiduje w obszarach mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszczenie realizacji usług nieuciążliwych w formie lokali wbudowanych lub wolnostojących budynków takich jak nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne oraz rzemiosło.

Na terenach rolniczych Studium przewiduje zabudowę związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz 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.

Studium wskazuje na ograniczenia możliwości lokalizowania zabudowy w części opisanych powyżej obszarów z uwagi na wyznaczenie korytarza ekologicznego, w którym obowiązują obostrzenia i

wytyczne dotyczące zagospodarowania przestrzennego, a także na terenach związanych ze strefą techniczną od gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Pępowo-Grzybno a także wskazuje na konieczność ograniczenia zainwestowania w zakresie uwarunkowań kulturowych z uwagi na obecność stanowiska archeologicznego nr 93.

Granice planu wyznaczone zostały w następujący sposób, przedstawia je załącznik do uchwały:

- granica zachodnia linia rozgraniczająca teren działki 130/5,
- granica północna obejmuje tereny od działki 130/5, przez linie rozgraniczające tereny działek 130/4, 130/3, 130/2, 130/1, następnie przecina teren drogi gminnej następnie przebiega po liniach rozgraniczających teren działek nr ewid. 189/1 i 189/2, oraz graniczących bezpośrednio z ciekim wodnym oraz ciągiem drogi powiatowej (w tym działkami wydzielonymi pod jej docelowy przebieg) aż do działki nr ewid. 231/2,
- granica wschodnia to tereny działek graniczących z drogą gminną od północno-wschodniego narożnika działki 231/2 przez linie rozgraniczające działek nr ewid. 175/20, 175/21, 175/13, 175/12, 175/10, 175/5, 175/6, 175/3, oraz fragment działki 181,
- granica południowa obejmuje fragment działki 181, oraz kolejne działki zlokalizowane wzdłuż drogi gminnej, następnie przecinając ją obejmuje część działki nr ewid. 130/6 kończąc na działce 130/5.

Celem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego jest realizacja dyspozycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i przeznaczenie wskazanych w Studium terenów pod zabudowę, przy uwzględnieniu uwarunkowań przyrodniczych, racjonalnego kształtowania ładu przestrzennego oraz wynikających z postępującego zainwestowania terenów w granicach objętych planem oraz terenów sąsiednich.

Wójt Gminy Przodkowo, zgodnie z wytycznymi art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykonał *Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo dla części wsi Kobysewo* i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań tego planu z ustaleniami Studium Analiza wykazała, że podjęcie uchwały jest w pełni zasadne.

Przewodniczący Rady Gminy Przodkowo

Dariusz Toporek