

**UCHWAŁA
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 12 września 2023 r.

NR XLVI/496/2023

**w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo:
- część działki nr 456/16,
gmina Przodkowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 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 2023 r. poz. 977, ze zm.), 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., wraz z późniejszymi zmianami

uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ogólne przepisy i ustalenia

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo – część działki nr 456/16, gmina Przodkowo.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr XXXI/352/2022 Rady Gminy Przodkowo z dnia 24. marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo – część działki nr 456/16, gmina Przodkowo.

2. 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),
- 4) dane przestrzenne (załącznik nr 4).

§ 3. 1. 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;
- 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. tarasów, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.,
 - c) powierzchni zajmowanej przez szklarnie i altany;
- 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, garażowe, itp.;
- 6) **Zabudowa** – budynki;

2. Pojęcia użyte w planie i niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich znaczeniem słownikowym.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

3. Na działkach, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, która nie spowoduje dalszych przekroczeń dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) teren MNW-U - zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. W zagospodarowaniu i urządzeniu działki budowlanej należy w maksymalnym stopniu zachować istniejącą rzeźbę terenu.

3. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych.

4. 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.

5. Uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska.

6. Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji.

7. Istniejące дренаże należy bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad drenażami 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.

8. 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 odrębnymi.

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

10. W przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu.

11. Na terenie planu nie dopuszcza się zabudowy, która zgodnie z obowiązującymi przepisami jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu

1. Zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:

- 1) zwarta bryła, założona na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozcłonkowujących bryłę w postaci werand, ganków, wnęk i podcieni,
- 2) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Cały obszar zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Przodkowo; obowiązuje wymóg ograniczenia intensywności i wysokości zabudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w Ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 9. Sposoby zagospodarowania terenów

**lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także
obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów
priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania
przestrzennego województwa**

1. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 10. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania

i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Plan nie wyznacza terenów do scalania i podziału nieruchomości.
2. W przypadku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku tej procedury:
 - 1) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6 m,
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°,
 - 3) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - b) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.
3. Jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów

oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W obszarze objętym planem należy zapewnić nieskażoną wodę pitną i technologiczną w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy

i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Woda: z sieci wodociągowej.
2. Ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej
3. Wody opadowe:
 - a) odprowadzenie wód opadowych w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła
5. Energia elektryczna: z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii.
6. Gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy.
7. Zagospodarowanie odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy.
9. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej w każdym terenie w ilości zależnej od potrzeb.
10. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.
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. Istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej należy przystosować do planowanego zagospodarowania.

13. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Nie określa się.

§ 14. Wysokość stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty,

o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 15%,
- 2) dla terenów stanowiących grunt będący własnością gminy Przodkowo nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki procentowej.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1MNW-U

1) Przeznaczenie terenu:

- 1MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

2) Powierzchnia terenu: 1MNW-U – 0,72ha.

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - usługi handlu,
 - usługi rzemieślnicze,

- usługi gastronomii,
- usługi biurowe i administracji,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- usługi handlu wielkopowierzchniowego,
- zabudowa towarzysząca,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

c) Usługi dopuszcza się jako wolnostojące, a także jako wbudowane lub dobudowane do zabudowy mieszkaniowej.

d) Kolejność realizacji wymienionych w pkt 3) lit. a) i b) funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – dowolna.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Przodkowo – zasady zagospodarowania zgodnie z §7.

5) Zasady kształtowania zabudowy i 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 mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 50%,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 1,0,

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

e) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,

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

g) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 25°÷45°; kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki nie określa się,

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

- min. 2 miejsce postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług
- min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie
- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie

i) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- min. 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- min. 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40,

j) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

k) kolorystyka obiektów budowlanych: należy stosować kolorystykę stonowaną; zakaz stosowania kolorów jaskrawych; materiał wykończenia elewacji ogranicza się do: cegły, drewna, tynku w naturalnym kolorze białym, beżowym, jasnoszarym lub ugrów z palety ziemi, kamienia w partii cokołowej; wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, siding oraz klinkier.

l) sposób pokrycia i kolorystykę dachu ogranicza się do matowej dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach grafitu, brązu lub koloru naturalnego spieku ceramicznego.

m) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni:

- 1000m², nie dotyczy istniejących podziałów

n) minimalna powierzchnia określona w pkt 5) lit. m) 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.

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dojazd z drogi wojewódzkiej nr 224.

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§ 16. Tracą moc, w granicach objętych niniejszym planem, nw. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

a) zatwierdzony uchwałą nr XXII/225/05 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo (Dz. Urz.Woj. Pom. Nr 7 z dnia 19 stycznia 2006 roku, poz. 101),

b) zatwierdzony uchwałą nr III/12/2010 Rady Gminy Przodkowo z dnia 29 grudnia 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 232 i nr 646 w miejscowości Przodkowo oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Przodkowo gmina Przodkowo (uchwalonego Uchwałą Nr XXII/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005 roku, Dz. U.Woj. Pom. Nr 7 z dnia 19 stycznia 2006 roku, poz. 101),

c) zatwierdzony uchwałą nr XIV/121/2012 Rady Gminy Przodkowo z dnia 25 czerwca 2012r. w sprawie zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXII/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005 roku, (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z dn. 19 stycznia 2006 roku, poz. 101.)

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/496/2023

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 12 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo:

-część działki nr 456/16,

gmina Przodkowo

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 14.07.2023 r. do 11.08.2023 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 28.08.2023r. W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w trakcie biegu terminu na składanie uwag wyznaczonego po wyłożeniu planu do publicznego wglądu, nie wpłynęły uwagi do planu.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/496/2023

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 12 września 2023 r.

**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 fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo:

-część działki nr 456/16,

gmina Przodkowo

1. W granicach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/496/2023

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 12 września 2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo:

-część działki nr 456/16,

gmina Przodkowo

1. Załącznik4.gml

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

UZASADNIENIE
do uchwały
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo:
- część działki nr 456/16,
gmina Przodkowo

1. Opis przedmiotu planu

1) Teren opracowania obejmuje część działki nr 456/16 położoną w Przodkowie. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w centralnej części wsi Przodkowo, po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 224. Obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,72ha. Przedmiotowy teren położony jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

Dla obszaru działki obowiązują ustalenia

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXII/225/2002 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo (Dz. Urz.Woj. Pom. Nr 7 z dnia 19 stycznia 2006 roku, poz. 101),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr III/12/2010 Rady Gminy Przodkowo z dnia 29 grudnia 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 232 i nr 646 w miejscowości Przodkowo oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Przodkowo gmina Przodkowo (uchwalonego Uchwałą Nr XXII/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005 roku, Dz. U.Woj. Pom. Nr 7 z dnia 19 stycznia 2006 roku, poz. 101),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XIV/121/2012 Rady Gminy Przodkowo z dnia 25 czerwca 2012r. w sprawie zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXII/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005 roku, (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z dn. 19 stycznia 2006 roku, poz. 101.)

Zgodnie z ustaleniami ww. planu, przedmiotowy obszar położony jest w terenie oznaczonym jako:

- 1.MN.U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Przystąpienie do sporządzenia planu nastąpiło w związku z wnioskiem złożonym przez właścicielkę terenu, a dotyczącym zmiany obsługi komunikacyjnej przedmiotowego terenu.

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 funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz dróg wewnętrznych. Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte są w §5. Ponadto, w §15 zawarte są ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan w §5, określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w §6 określa zasady kształtowania krajobrazu, natomiast w §15 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

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 2022r. poz. 2556 oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478).
W §5 plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
Projekt planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409).
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 840).
Plan w §7 oraz w Rozdziale 2 – ustalenia szczegółowe, w obszarach w których występują tereny oraz obiekty chronione, plan określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych
Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla poszczególnych rodzajów terenów ustalono odpowiednie standardy akustyczne § 5.
Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono w §15, poprzez ustalenia dotyczące wymaganych miejsc parkingowych wyposażonych w karty parkingowe.
- 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 wolnostojącą lub usługi. Obszar planu położony jest w sąsiedztwie terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, a także przy drodze wojewódzkiej. Położenie predysponuje więc teren pod przeznaczenia go pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
- 7) Prawo własności
Na przedmiotowym terenie występują grunty własności prywatnej. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby właścicieli terenów z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa
Na przedmiotowym terenie nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne. 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 zagrodową jedynie tereny sąsiadujące z istniejącą zabudową, położone w pobliżu ciągów komunikacyjnych oraz tereny przeznaczone na ten cel w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo.
Do projektu planu wpłynęły wnioski prywatne, były one rozpatrywane 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 §12 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.
- 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:
- 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,
- 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.

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 §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.

Przedmiotowy teren jest przeznaczony głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi. Jest to teren położony w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

Do projektu planu wpłynął wniosek prywatny. Wniosek jako zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r. z późniejszymi zmianami, został uwzględniony.

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

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

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., XVI/211/2020 z dnia 30. września 2020 r.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo zatwierdzonym uchwałą nr XXXVI/341/2018 Rady Gminy Przodkowo z dnia 18 października 2018 r. w sprawie uchwalenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo, przedmiotowy teren oznaczony jest jako:

- tereny zainwestowane,
- tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych.

Zgodnie z powyższym, przedmiotowa zmiana jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo.

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” wskazuje się

dokonanie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podejmowane w wypadku m.in. złożonych wniosków do planu uzasadnionych prawnie lub faktycznie.

W związku z powyższym plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” opracowaną dla przedmiotowego planu, ustalenia planu nie spowodują wzrostu wydatków z budżetu gminy ani wzrostu wpływów do budżetu gminy.