



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 19 stycznia 2016 r.

Poz. 152

UCHWAŁA NR VII/74/2015 RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 27 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Przodkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 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 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Gminy Przodkowo, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r. uchwała, co następuje:

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

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr XXIII/230/2013 Rady Gminy Przodkowo z dnia 19 września 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzania: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Przodkowo.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu obiektów i budowli; 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 ani 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) **Zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, altany, itp.;
- 4) **Wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu do górnej powierzchni przekrycia lub do najwyższego punktu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

5) **Nośnik reklamowy** – urządzenie reklamowe w jakimkolwiek materialnym wykonaniu, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; służy do eksponowania reklamy;

§ 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. Wszelkie ciekі oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, dopuszcza się konserwację i udrożnienie cieków wodnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz 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 terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekі wodne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

3. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na znaczne spadki terenu lub występowanie gruntów słabonośnych, dla posadowionych obiektów na etapie projektów budowlanych konieczne jest ustalenie kategorii geotechnicznej warunków posadawiania obiektów budowlanych z analizą stateczności zbocza wraz z projektem zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem (zgodnie z obowiązującymi przepisami) oraz sporządzenie oceny warunków geologiczno - inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej (zgodnie z obowiązującymi przepisami).

4. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

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

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

7. Przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę techniczną.

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

9. 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.

10. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

11. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

12. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki, syreny alarmowe, itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych oraz dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

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

§ 5. 1. W granicach planu wyodrębniono 4 tereny o różnych funkcjach, wydzielone liniami rozgraniczającymi:

1) **P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa produkcyjna,
- składy, magazyny,
- zabudowa usługowa,
- rzemiosło usługowe i produkcyjne (w tym m.in.: warsztaty samochodowe, blacharskie, metalowe, lakiernicze, ślusarskie, stolarskie, kamieniarskie),
- betoniarnia,
- obiekty budowlane związane z technologią funkcji wiodącej, np. silosy, kosze zasypowe, taśmociągi, węzeł betoniarski, itp.,
- instalacje do kruszenia betonu, przesiewania ziemi, itp.,
- instalacje do przetwarzania między innymi z wykorzystaniem procesów obróbki biologicznej, fizyczno – chemicznej, obróbki wstępnej odpadów, obróbki żużlu i popiołów, obróbki odpadów w strzępiarkach,
- stacje demontażu pojazdów,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 lokal mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla zarządcy nieruchomości; przy czym jego powierzchnia użytkowa nie może przekraczać powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele funkcji wiodącej,
- pomieszczenia biurowe i socjalne
- zabudowa towarzysząca,
- obiekty małej architektury,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

2) **UT,ZP - tereny zabudowy usługowej z zakresu turystyki oraz zieleni urządzonej:**

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa usługowa z zakresu turystyki,
- pola namiotowe i kempingi,
- zieleń urządzona,

b) Dopuszczalne funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- funkcja związana z odnową biologiczną,
- 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 lokal mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla zarządcy nieruchomości; przy czym jego powierzchnia użytkowa nie może przekraczać powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele funkcji wiodącej,
- zabudowa towarzysząca,
- obiekty małej architektury,
- place zabaw,
- urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

3) **ZP,ZL - tereny zieleni urządzonej i lasów:**

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zieleń urządzona – wyłącznie na gruntach rolnych,
- lasy,

b) Dopuszczalne funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obiekty małej architektury – wyłącznie na gruntach rolnych,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

3) **Tereny komunikacji:**

- a) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej.

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

§ 6.

1. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU O NR 1

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej

2) POWIERZCHNIA TERENU:

- a) teren nr **1.P,U** – 3,17 ha,

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4, § 6 ust. 1 pkt 5,
- b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 20m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
- c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 5,0m².

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej,
 - 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) od wschodniej i zachodniej granicy terenu należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej akustyczno - wizualnej, o strukturze wielopiętrowej zimozielonej; szerokość pasa zieleni izolacyjnej przy wschodniej granicy terenu: od 2m do 5m; szerokość pasa zieleni izolacyjnej przy zachodniej granicy terenu: 5m,
 - e) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
 - f) w celu ochrony istniejącego ukształtowania terenu postuluje się ograniczenie prac ziemnych naruszających naturalną strukturę gleby,
 - g) zaleca się wycinkę istniejących drzew dopiero po opracowaniu projektu zagospodarowania terenu, tj. usunięcie jedynie kolidujących drzew,
 - h) na terenie pokrytym samosiewami zaleca się wykopywanie drzew kolidujących z zagospodarowaniem określonym w projekcie zagospodarowania terenu, przechowanie (zadołowanie) i ponowne zasadzenie.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- a) na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków – punkt osadnictwa – obiekt wielokulturowy. Wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który każdorazowo określi zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych poprzedzających proces zainwestowania terenu,

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) nie ustala się.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW 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 15% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
- e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 10,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,
- f) wysokość obiektów budowlanych związanych z technologią funkcji wiodącej: nie określa się,
- g) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,5m powyżej rodzimego gruntu przy najniższej

położonym wejściu do budynku,

h) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

i) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 25° - 45° ; dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się kąt nachylenia połaci 25° - 30° , kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki,

- dopuszcza się dachy płaskie, dachy jednospadowe, pulpitowe oraz pilaste,

j) geometria dachu obiektów budowlanych związanych z technologią funkcji wiodącej: nie określa się

k) materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,

l) zakaz stosowania przesł żelbetowych w ogrodzeniach od strony dróg publicznych,

m) dopuszcza się lokalizację szyldów informujących o rodzaju prowadzonej działalności w miejscu jej prowadzenia, o maks. pow. $2m^2$,

n) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: $2000m^2$,

o) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. n 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) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

a) na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków – zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) nie określa się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd z drogi publicznej zbiorczej; zjazd z drogi publicznej zbiorczej należy wykonać jako „publiczny”, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

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

- min. 2 miejsca postojowe / $100m^2$ powierzchni użytkowej usług,

- min. 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych,

- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,

c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

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

e) woda: z sieci wodociągowej lub z ujęcia własnego,

f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę i odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki, z udokumentowanym wywozem ścieków na oczyszczalnię ścieków w Przodkowie; z chwilą wybudowania kanalizacji sanitarnej należy dokonać włączenia a zbiorniki zlikwidować,

g) wody opadowe:

- odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na teren w granicach własności,

- wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,

h) ogrzewanie: z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymogi przepisów z zakresu ochrony środowiska

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, po jej rozbudowie lub gaz bezprzewodowy

l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI:

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU

I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 15%.

2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU O NR 2**1) PRZEZNACZENIE TERENU:****UT,ZP** – tereny zabudowy usługowej z zakresu turystyki oraz zieleni urządzonej.**2) POWIERZCHNIA TERENU:**

a) teren nr 2.UT,ZP – 0, 65 ha,

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 4,

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

c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 5,0m²,**4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**

a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

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

d) w celu ochrony istniejącego ukształtowania terenu postuluje się ograniczenie prac ziemnych naruszających naturalną strukturę gleby,

e) zaleca się wycinkę istniejących drzew pod projektowane funkcje dopiero po opracowaniu projektu

zagospodarowania terenu, tj. usunięcie jedynie kolidujących drzew,

f) na terenie pokrytym samosiewami zaleca się wykopywanie drzew kolidujących z zagospodarowaniem

określonym w projekcie zagospodarowania terenu, przechowanie (zadołowanie) i ponowne zasadzenie

g) zaleca się lokalizowanie zabudowy w partii terenów wokół istniejącej drogi - działki drogowej nr 499,

h) teren zlokalizowany jest w granicach korytarza ekologicznego oraz w obrębie krawędzi doliny rzecznej – Klasztornej Strugi; należy zachować i podtrzymywać trwałość powiązań ekologicznych obszaru objętego planem.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) nie dotyczy.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie ustala się.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW 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 30%,

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,9,

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 parteru: nie więcej niż 0,5m powyżej rodzimego gruntu przy najniższej położonym wejściu do 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°÷45°; dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się kąt nachylenia połaci 25°÷35°,

- kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki,

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

i) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; należy stosować materiały tradycyjne;

pokrycie dachu w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,

j) zakaz stosowania przesł żelbetowych w ogrodzeniach, od strony dróg publicznych,

k) dopuszcza się lokalizację szyldów informujących o rodzaju prowadzonej działalności w miejscu jej prowadzenia o maks. pow. 2m².l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1000m²,

m) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. l nie dotyczy wydzieleń dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

a) nie dotyczy.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) nie określa się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazdy z drogi publicznej dojazdowej – dz.nr 499 lub na zasadzie służebności przejazdu przez teren 1.P,U,

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

- min. 1 miejsce postojowe/ 1 pokój noclegowy,
- min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie,
- min. 1 miejsce postojowe/ 4 zatrudnionych,
- min. 2 miejsca postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług,
- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,

c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

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

e) woda: z sieci wodociągowej lub z ujęcia własnego,

f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę i odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki, z udokumentowanym wywozem ścieków na oczyszczalnię ścieków w Przodkowie; z chwilą wybudowania kanalizacji sanitarnej należy dokonać włączenia a zbiorniki zlikwidować,

g) wody opadowe:

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

h) ogrzewanie: z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymogi przepisów z zakresu ochrony środowiska,

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, po jej rozbudowie lub gaz bezprzewodowy,

l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI:

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 15%.

3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU O NR 3

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

ZP,ZL – tereny zieleni urządzonej i lasów

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr 3.ZP,ZL – 1,95 ha,

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 4,

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

c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 5,0m²,

4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

- b) grunty leśne – do ochrony i pielęgnacji,
c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
d) w celu ochrony istniejącego ukształtowania terenu należy ograniczyć prace ziemne naruszające naturalną strukturę gleby,
e) teren zlokalizowany jest w granicach korytarza ekologicznego oraz w obrębie krawędzi doliny rzecznej – Klasztornej Strugi; należy zachować i podtrzymywać trwałość powiązań ekologicznych obszaru objętego planem.
- 5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) nie dotyczy.
- 6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) nie ustala się.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) linie zabudowy: nie dotyczy,
b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy,
c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy,
d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
e) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
f) geometria dachu: nie dotyczy,
g) zakaz stosowania ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) nie określa się.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazdy z drogi publicznej dojazdowej – dz.nr 499 lub na zasadzie służebności przejazdu przez teren 1.P,U,
b) woda: nie dotyczy,
c) ścieki sanitarne: nie dotyczy,
d) wody opadowe:
- odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na teren w granicach własności,
- wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
e) ogrzewanie: nie dotyczy,
f) energia elektryczna: nie dotyczy,
g) telekomunikacja: nie dotyczy,
h) gaz: nie dotyczy,
i) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:
- a) nie określa się.
- 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI:
- a) nie dotyczy.
- 13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:
- a) 15%.

4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU O NR 4

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU:
KDD – teren drogi publicznej dojazdowej.
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
a) teren nr **4.KDD** – 0,01 ha.
- 3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
- 4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

KULTUROWEGO:

a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) nie dotyczy.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie określa się.

7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) teren obejmuje fragment pasa drogowego drogi publicznej dojazdowej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: według rysunku planu.

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

a) nie dotyczy.

9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) nie określa się.

10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) odprowadzenie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

a) nie określa się.

12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI:

a) nie dotyczy.

13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 0%.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/74/2015

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 27 października 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Przodkowo

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 01.07.2015 r. do 29.07.2015 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 12.08.2015 r. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie wyznaczonym do składania uwag, uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/74/2015

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 27 października 2015 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 wsi Przodkowo

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

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przdkowo zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Przdkowo Nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009r.

	obszar planu		korytarze ekologiczne
	tereny rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i techniczno-produkcyjnych, w tym przemysłowych		znajdujące się w ewidencji zabytków - stanowiska archeologiczne
	tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową		droga wojewódzka DW nr 224 - klasa Z
	lasy i zadrzewienia		aleje i szpalery drzew
	tereny stanowiące fragmenty większych kompleksów gruntów o pochodzeniu organicznym		szlak turystyki pieszej
	krawędzie dolin rzecznych		

Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium (pkt 2.2.3.1.) "zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową, usługową oraz techniczną - produkcyjną (w tym przemysłową) oraz związaną z infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizować poza wyznaczonymi w studium terenami rozwojowymi"

OZNACZENIA:
USTALENIA PLANU

	granice opracowania
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
	tereny zabudowy usługowej z zakresu turystyki oraz zieleni urządzonej
	tereny zieleni urządzonej i lasów

INFORMACJE I ZALECENIA


 stanowisko archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków
 granice korytarza ekologicznego

 chitekturo Projektowa ul. Wawskiego 12/36 00-225 Gdansk, tel.: 58 356 62 15 www.architekturo.pl	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Przdokowo	
	Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr VII/74/2015 Rady Gminy Przdokowo z dnia 27 października 2015r.	Skala 1:1000
Autorzy planu: mgr inż. arch. Ewa Piękowska mgr inż. arch. Magdalena Chojnacka mgr inż. arch. Młoda Roszbaiger-Chojnacka wraz z inżynierem w dziedzinie Urbanistyki 025326/2017		