



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 6 lutego 2012 r.

Poz. 507

UCHWAŁA NR XI/82/2011 RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 27 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Przodkowo, gmina Przodkowo

Na podstawie art. 20, w związku z art. 3, ust. 1, art. 15, art. 17, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.)

Rada Gminy Przodkowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Przodkowo, gmina Przodkowo.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.

2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:

- 1) części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale II niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne
- 2) części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale III niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe
- 3) części graficznej w formie rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia tj. informacje i zalecenia mają charakter informacyjny, nieobowiązujący.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

- 1) Strefa funkcyjna – fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym.
- 2) Karta terenu – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla terenu funkcyjnego.
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna – część terenu działki lub strefy określona w %, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi

- 4) Linia zabudowy – jest to nieprzekraczalna linia lokalizacji ścian zewnętrznych budynków oznaczona graficznie na rysunku planu. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, tarasy naziemne (niepodpiwniczone), zadaszenia nad wejściem oraz balkony i wykusze wystające na max. 1,5m i o szerokości maks. 30% szerokości frontu budynku.
- 5) Powierzchnia zabudowy – maksymalna dopuszczalna wielkość określająca pokrycie działki powierzchnią zabudowy wyrażona w % jako stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzona po obrysie ścian zewnętrznych kondygnacji parteru) zlokalizowanych na działce lub w obrębie strefy funkcyjnej do powierzchni tej działki lub strefy funkcyjnej.
- 6) Wysokość zabudowy – wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy lub pokrycia dachu.
- 7) Zabudowa o funkcji towarzyszącej – zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, wg klasyfikacji w punkcie 3. § 5 niniejszej uchwały.
- 8) Zapewnienie parkingów – w granicach działki lub terenu należy zapewnić minimalną ilość miejsc parkingowych w liczbie określonej w ustaleniach szczegółowych.
- 9) Przepisy szczególne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw przywołane w ustaleniach szczegółowych planu. W przypadku uchylecia lub zmiany przepisu szczególnego, w planie miejscowym obowiązuje przepis przywołany w ustaleniach szczegółowych.
- 10) Infrastruktura techniczna i drogowa – należy przez to rozumieć infrastrukturę publiczną i niepubliczną z zakresu dróg, ścieżek rowerowych, chodników, ciągów pieszo-jezdných oraz uzbrojenia terenu w sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągowe, gazociąg, linie elektroenergetyczne i teletechniczne oraz inżynierskich obiektów budowlanych (przepompownie, stacje transformatorowe, hydrofornie, przepusty, mosty, maszty teletechniczne itp.)

§ 5. 1. Teren objęty granicami planu stanowi jedną strefę funkcyjną oddzieloną liniami rozgraniczającymi.

2. Strefę funkcyjną oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, określającym w kolejności:

- a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
- b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.

3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dla strefy funkcyjnej.

Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

1) P – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy produkcyjnej (wszelkie rodzaje poza wykluczonymi wymienionymi w ustaleniach szczegółowych)
- lokalizacja składów, magazynów
- składowanie materiałów sypkich

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej i gospodarczej - garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany w formie wolnostojących lub zespolonych obiektów budowlanych
- lokalizacja obiektów i urządzeń technologicznych związanych z funkcją wiodącą
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej związanej z prowadzoną działalnością – max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właścicieli lub zarządców nieruchomości

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja elektrowni wiatrowych

§ 6. 1. Ustalenia planu odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian przeznaczenia terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Linie rozgraniczające stref funkcyjnych mogą ulegać korektom, jeżeli konieczność taka wyniknie z rozwiązań technicznych lub ochrony istniejących walorów przyrodniczo-kulturowych oraz w przypadku istniejącego zainwestowania; w strefach funkcyjnych dopuszcza się również wydzielanie działek dla potrzeb infrastruktury (stacje trafo, przepompownie itp.) oraz dróg wewnętrznych publicznych (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej). Powyższe działania dopuszcza się pod warunkiem uzyskania zgody osób, których interes prawny może być naruszony.

3. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny, poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o ustawę o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

4. Dopuszcza się wydzielenia działek o parametrach mniejszych niż określono w ustaleniach szczegółowych w celu ich połączenia z działkami przylegającymi.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została wyodrębniona 1 strefa funkcyjna, ujęta w 1 karcie terenu.

1.	KARTA TERENU Nr 1		Wieś Przodkowo 1/1308-02-11/PP/II	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU			
	P	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów		
3.	Nr STREFY	1 .P		
	POWIERZCHNIA	0,56ha		
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO			
		Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w punkcie 8.		
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO			
5.1	Ochronie podlegają: istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia) oraz systemy drenarskie według niżej wymienionych zasad.			
	5.1.1	Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania. Jednocześnie należy nie dopuścić na terenach zabudowanych do zalewania działek sąsiednich.		
	5.1.2	Istniejąca zieleń należy zachować. Wycinka drzew zgodnie z ustawą o ochronie przyrody może nastąpić jedynie za zgodą odpowiednich organów.		
	5.1.3	Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.		
5.2	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%.			
5.3	Inwestor jest zobowiązany bezwzględnie ograniczyć zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej 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.			
5.4	Zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku stanowiących zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności zagrożenia występowania poważnych awarii w rozumieniu art.73 i 248 ustawy z dn.27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz.U.z 2008r.Nr 25,poz.150 z późn. zm.)			
5.5	Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości od drogi wojewódzkiej określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.			
5.6	Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące przed			

		zanieczyszczeniem środowiska.
5.7		Gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych, zwłaszcza z ustawą o odpadach oraz przepisami lokalnymi; należy umożliwić selektywną zbiórkę odpadów, szczególnie z podziałem na frakcję suchą i mokrą.
5.8		Przed przystąpieniem do działań inwestycyjnych należy sporządzić analizę geotechniczną posadowienia budynków i budowli lub warunków technicznych umocnienia skarp.
5.9		Przy realizacji planu należy objąć ochroną naturalne i półnaturalne ekosystemy: torfowiska, murawy, solniska, linie brzegowe wód, doliny rzeczne, źródła, źródłiska; w celu zapewnienia trwałości i różnorodności genetycznej dzikich roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi w tym m.in. 1) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska (tekst jednolity: Dz.U.z 2008 r.Nr 25, poz.150 ze zm.) 2) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz.880, z 2005 r.Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087) 3) Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz.U.z 2005 r.Nr 239, poz. 2019 ze zm.) 4) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (tekst jedn. Dz. U.z 2003 r., Nr 106, poz. 1002 ze zm.) 5) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz.U.Nr 220, poz. 2237) 6) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz.U.Nr 168, poz.1764) 7) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz.U.Nr 168, poz.1765).
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
		Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	
		Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji publicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
8.1	Wysokość zabudowy:	Max 2 kondygnacje. Dopuszcza się kondygnację piwniczną. Wysokość zabudowy - 12,0 m (nie dotyczy elementów inżyniersko-technologicznych i reklamowych)
8.2	Pow. zabudowy:	Do 20% powierzchni pokrycia działki.
8.3	Dachy	Dowolne.
8.4	Kształtowanie formy architektonicznej:	Stosować spójne formy architektoniczne dla zamierzenia inwestycyjnego w obrębie strefy.
8.5	Zabudowa o funkcji towarzyszącej i obiekty malej architektury:	Zabudowę towarzyszącą realizować z zachowaniem harmonijnych form dla całego zespołu zabudowy.
8.6	Linie zabudowy:	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH ZAPISÓW	
		Obszar znajduje się w zasięgu obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 o nazwie „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.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	
10.1		Dopuszcza się podział działki na zasadach: - min. powierzchnia działki budowlanej – 2000 m ² .
10.2		Dopuszcza się regulację granic i podział terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i uzbrojenia (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych oraz w zakresie regulacji granic dla sąsiadujących nieruchomości.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
11.1		Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 7 i 10.2
11.2		Teren obsadzić wzdłuż granic pasem zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej o szerokości min. 2m, charakteryzującej się dużą wytrzymałością na zanieczyszczenia przemysłowe.
12.	KOMUNIKACJA	
12.1		Dojazd z drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr 501.
12.2		W granicach własności należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: min. 1 miejsce parkingowe na / 5 zatrudnionych
13.	INFRASTRUKTURA	
	Woda:	Z wodociągu gminnego.

		Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U.Nr 124 poz 1030).
	Ścieki sanitarne :	Do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.
	Wody opadowe :	Powierzchniowo pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich.
	Ścieki deszczowe:	Ścieki deszczowe należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach i odprowadzić je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych itp. po uzyskaniu stosownych decyzji administracyjnych.
	Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.
	Energetyka:	Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci.
	Utylizacja odpadów stałych:	Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach i prawem ochrony środowiska.
	Pozostałe uzbrojenie w tym teletechnika, telewizja kablowa itp.	Dopuszcza się lokalizację uzbrojenia na zasadach w uzgodnieniu z gestorem sieci. Istniejące uzbrojenie dopuszcza się pozostawić i użytkować, ewentualne usunięcie kolizji z planowaną inwestycją usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA	
		Nie ustala się.
15.	STAWKA PROCENTOWA	
		15 %
16.	INNE USTALENIA PLANU	
		Nie występują.

Rozdział 4.

Stwierdzenie zgodności planu ze studium

§ 8. Stwierdza się, iż Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nie narusza ustaleń polityki przestrzennej Gminy określonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Przodkowo Nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009 r.

Rozdział 5.

Załączniki do uchwały

§ 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Rysunek planu nr 1 w skali 1:1000 – załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 10. Zobowiązuje się Wójta Gminy Przodkowo do:

- 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
- 2) Publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy Przodkowo.

- 3) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan oraz wydawanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wrysów i wypisów z planu.

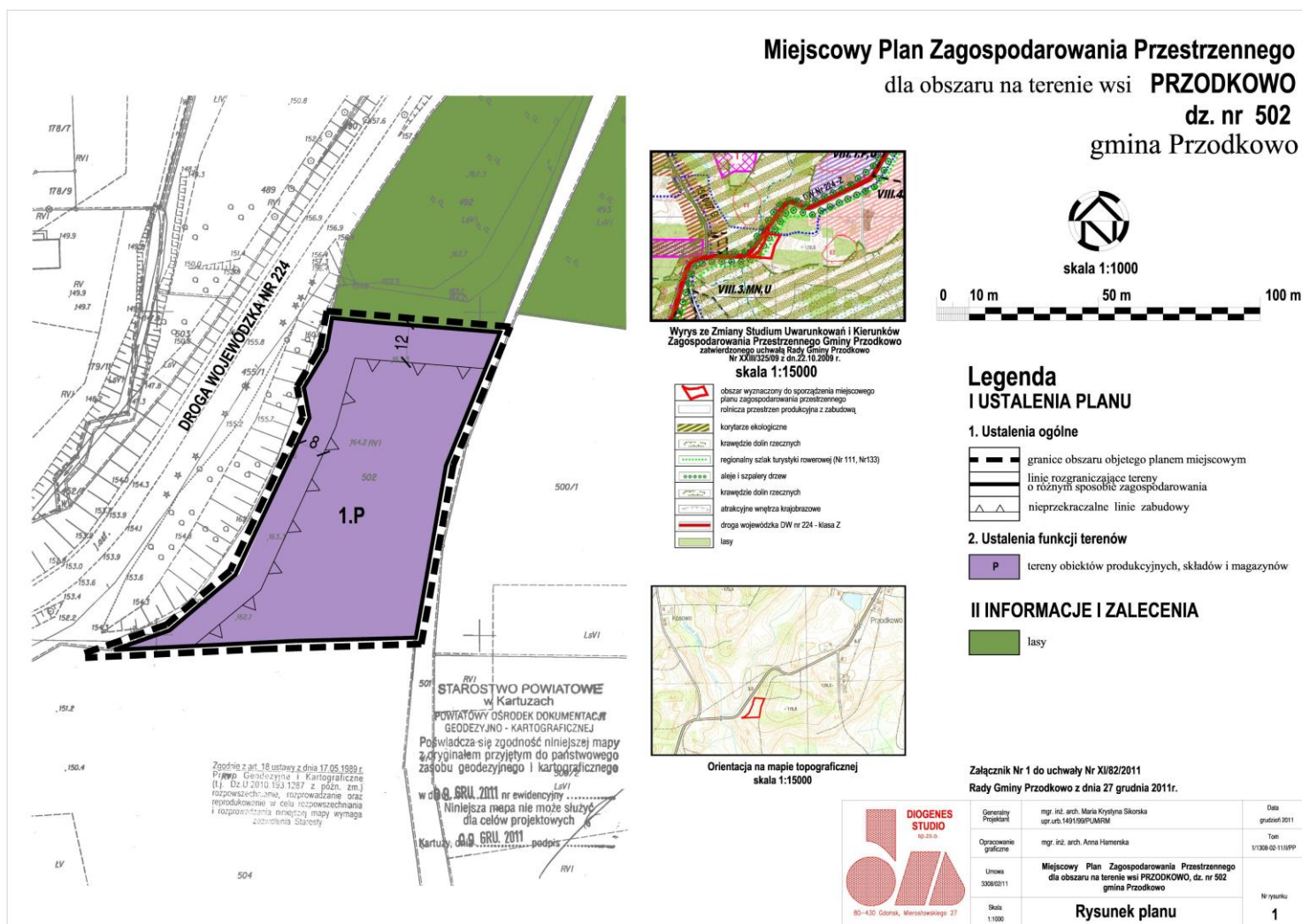
§ 11. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego za wyjątkiem § 10 ust. 1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy

Franciszek Rzeszewicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/82/2011
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 27 grudnia 2011 r.

XI-82-2011 załącznik nr 1



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/82/2011
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 27 grudnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Dla przedmiotu planu nie występuje konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/82/2011
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 27 grudnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w czasie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu planu uwagi nie wpłynęły.