



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 16.06.2023 r.

Poz. 2952

UCHWAŁA NR XLIII/475/2023 RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Przodkowo: - rejon ulic Gdańskiej i Sportowej, 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 2022 r. poz. 503, 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ogólne przepisy i ustalenia

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo – rejon ulic Gdańskiej i Sportowej, gmina Przodkowo.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr XXXI/353/2022 Rady Gminy Przodkowo z dnia 24. marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo – rejon ulic Gdańskiej i Sportowej, 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) <https://przodkowo.e-mapa.net>

§ 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) tereny MNW-U - zaliczają się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
- b) teren UE zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

3. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, 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 ciekі wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu 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 drenaże 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. Na części obszaru planu znajduje się teren z zielenią wysoką postulowaną do zachowania i ochrony, oznaczony na rysunku planu. Dopuszcza się jej wycinkę, przy czym w takim przypadku, obowiązuje wprowadzenie kompensacyjnego pasa zieleni wysokiej izolującej teren 1UE od terenu 2MNW-U. Obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1, przy zastosowaniu gatunków tożsamyh z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi, takimi jak: wierzba, kasztanowiec, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion; niezbędną wycinką należy prowadzić w sposób uwzględniający terminy ochronne, w tym okresy lęgowe ptaków – zgodnie z przepisami szczególnymi.

10. Zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej przy granicy z terenem cmentarza – miejsce oznaczone na załączniku graficznym. Pas zieleni winien składać się z drzew i krzewów.

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

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

13. 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, na rzucie poziomym o proporcjach od 1:1,75 do 1:2; dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących 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. Część obszaru zlokalizowana jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przodkowo.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przodkowo ochronie podlegają historyczne:

- a) układ ruralistyczny wsi Przodkowo,

- b) zespoły zabudowy, w szczególności zabudowy zagrodowej,
- c) funkcja oraz forma zabudowy,
- d) podział działek,
- e) układ dróg,
- f) zieleń kompozycyjna śródpolna,
- g) zieleń izolacyjno-krajobrazowa,
- h) starodrzew, aleje, szpalery, obsadzenia graniczne wokół siedlisk.

3. Zasady ochrony obowiązujące w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przodkowo: a.zasady kształtowania zabudowy winny nawiązywać do tradycji budowlanej regionu Kaszub, zgodnie z ustaleniami zawartymi w zasadach kształtowania krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi, b.zachowanie i ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych; zakazuje się podziału działek ewidencyjnych, c.zachowanie i ochrona historycznej zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno-krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk; dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka dopuszczalna jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny, zagrożenie życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1, przy zastosowaniu gatunków tożsamyh z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi, takimi jak: wierzba, kasztanowiec, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion; niezbędną wycinką należy prowadzić w sposób uwzględniający terminy ochronne, w tym okresy lęgowe ptaków – zgodnie z przepisami szczególnymi, d.ustala się zakaz makroniwelacji, czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1m; e.zakaz stosowania jednoprzestrzennych taflí szyb bez krzyża okiennego.

4. Część obszaru zlokalizowana jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego 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. Obszar przestrzeni publicznych obejmuje teren oznaczony na rysunku planu symbolem: UE.
2. W obszarze przestrzeni publicznych ustala się:
 - 1) zagospodarowanie ww. terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym

§ 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.

2. Część terenu oznaczona na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony sanitarnej 50m od cmentarza – zagospodarowanie 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. Szczegółne 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. Obsługa komunikacyjna przedmiotowych terenów odbywa się z drogi wojewódzkiej nr 224, drogi powiatowej oraz z drogi gminnej.

2. Woda: z sieci wodociągowej.

3. Ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej

4. 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

5. Ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła

6. Energia elektryczna: z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii.

7. Gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy.

8. Zagospodarowanie odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9. Przez obszar objęty planem przebiegają linie elektroenergetyczne napowietrzne niskiego napięcia nn-0,4kV; wzdłuż linii napowietrznych niskiego napięcia nn-0,4kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 7m – po 3,5m od osi linii; zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej nn-0,4kV należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

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

11. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej w każdym terenie w ilości zależnej od potrzeb.

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

13. 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.

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

15. 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 i 2MNW-U

1) Przeznaczenie terenu:

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

2) Powierzchnia terenu: 1MNW-U – 0,16ha; 2MNW-U – 1,38ha.

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:

- w terenie 2MNW-U: usługi edukacji,
- zabudowa towarzysząca,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

c) Usługi dopuszcza się jako wolnostojące, a także jako zespolone z budynkiem mieszkalnym.

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

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) W terenie 2MNW-U zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej przy granicy z terenem cmentarza; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 pkt 10.

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

- a) Tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Przodkowo – zasady zagospodarowania zgodnie z §7.

6) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu, jednak w odległości nie mniejszej niż 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 224,
- 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,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki,

- e) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m, dla usług edukacji: dopuszcza się maks. 12,0m,
- 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 40° - 50° ; dopuszcza się dachy półpłaskie o kątach nachylenia połaci 18° - 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8m-1,8m; główna kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki, dla usług edukacji: dopuszcza się dachy płaskie,
- 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) Liczba osób mogących jednocześnie przebywać w budynku: maks. 50
- l) Liczba zatrudnionych: maks. 50 osób
- m) 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.
- n) sposób pokrycia i kolorystykę dachu ogranicza się do matowej dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach grafitu, brązu lub koloru naturalnego spieku ceramicznego.
- o) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni:
 - 1000m², nie dotyczy istniejących podziałów

- i) minimalna powierzchnia określona w pkt 5) lit. o) 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) przez przedmiotowy teren przebiega linia elektroenergetyczna niskiego napięcia nn-0,4kV – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 13.

7) 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:

- a) część terenu 2MNW-U, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w strefie ochrony sanitarnej 50m od cmentarza – zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 2.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1UE

1) Przeznaczenie terenu:

- 1UE – teren usług edukacji.

2) Powierzchnia terenu: 1UE – 2,00ha.

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- usługi edukacji,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,

- 1 lokal mieszkalny związany z dozorem obiektu,

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

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

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) W terenie 1UE znajduje się teren z zielenią wysoką postulowaną do zachowania i ochrony, oznaczony na rysunku planu; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 pkt 9.

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

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

6) 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 – 60%,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 1,8,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy: maks. 12,0 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, dopuszcza się dachy płaskie,

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) Liczba zatrudnionych: maks. 300 osób
 - l) Liczba zatrudnionych: maks. 100 osób
 - m) 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.
 - n) sposób pokrycia i kolorystykę dachu ogranicza się do matowej dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach grafitu, brązu lub koloru naturalnego spieku ceramicznego.
 - o) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni:
 - 5000m², nie dotyczy istniejących podziałów
 - n) minimalna powierzchnia określona w pkt 5) lit. o) 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) przez przedmiotowy teren przebiega linia elektroenergetyczna niskiego napięcia nn-0,4kV – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 13.
- 7) 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:**
- a) część terenu 1UE, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w strefie ochrony sanitarnej 50m od cmentarza – zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 2.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1KDZ

1) Przeznaczenie terenu:

- KDZ – teren drogi zbiorczej,

2) Powierzchnia terenu: 1KDZ – 0,015ha,

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

- a) Tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Przodkowo – zasady zagospodarowania zgodnie z §7

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) teren 1KDZ stanowi część pasa drogowego drogi powiatowej nr 1900G
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: – wg rysunku planu,
- c) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

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

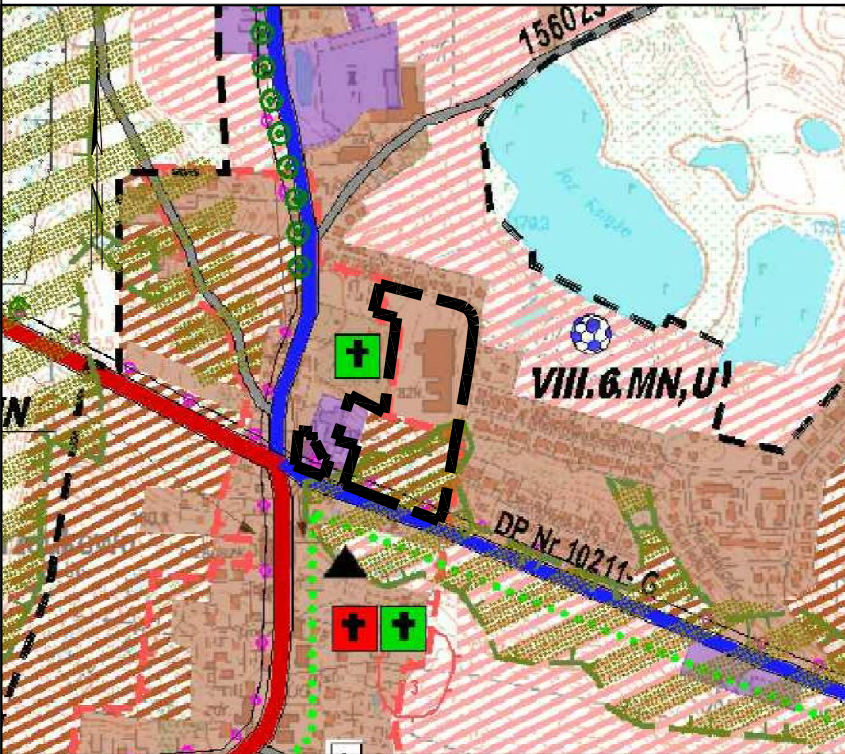
- a) zatwierdzony uchwałą nr XXII/225/05 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z dnia 19 stycznia 2006 roku, poz. 101),

b) zatwierdzony uchwałą nr XXIV/275/2001 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30.08.2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo, działki nr 837, 356/1, cz. 355/2 i cz. 355/1 w gminie Przodkowo (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 64 z dnia 27.09.2002r., poz. 1472).

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek



- przedmiotowy teren
- OZNACZENIA:
ZAŁOŻENIA SŁUŻĄCE WYZNACZENIU KIERUNKÓW ROZWOJU GMINY
ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU
- tereny zainwestowane (zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa)
- tereny przemysłowe, składowe, produkcyjne oraz związane z infrastrukturą
- granice obowiązujących mpzp (wg wykazu w tabelach nr 1A i 1B znajdujące się w cz. III schematów, wykazy i zestawienia tabelaryczne)
- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY
- tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych
- TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB O ISTOTNYCH OGRANICZENIACH MOŻLIWOŚCI JEJ LOKALIZACJI
Tereny wyłączane spod zabudowy
- korytarze ekologiczne
- krawędzie dolin rzecznych
- Tereny o istotnych ograniczeniach dla lokalizacji zabudowy proponowane do zachowania i ochrony
- układy ruralistyczne wsi
- cmentarze znajdujące się w ewidencji zabytków WKZ
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 Pr6,3 MPa relacji Pępowo - Grzybno
- OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK
Ochrona środowiska
- korytarze ekologiczne
- krawędzie dolin rzecznych
- zanieczyszczenia powietrza i wody, hałas, wibracje i pole elektromagnetyczne
Źródła hałasu, wibracji i zanieczyszczeń
- układ drogowy
- tereny przemysłowe, składowe, produkcyjne oraz związane z infrastrukturą
- konceptcja korytarzy ekologicznych
- korytarze ekologiczne
- krajobraz kulturowy
- krawędzie dolin rzecznych
- OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
Obszary proponowane do ochrony
- strefy ochrony konserwatorskiej dla obszarów zabytkowych
- zabytkowe ruralistyczne układy wsi
- cmentarze znajdujące się w ewidencji zabytków WKZ
- KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
Kierunki rozwoju systemów komunikacji
docelowy układ dróg publicznych
- drogi powiatowe - klasy G, Z, L
- trasy turystyczne: trasy rowerowe
- regionalny szlak turystyki rowerowej (Nr 111, Nr 133)
- trasy piesze i konne
- Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej
zaopatrzenie w gaz
- istniejące
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 Pr6,3 MPa relacji Pępowo - Grzybno
- OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
zaprojektowanie, wytyczenie i zagospodarowanie regionalnych tras rowerowych nr 111 i 133
- OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MPZP W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LESNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELESNE
- tereny rozwojowe funkcji MN, U, P
- OBSZAR NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
- obszary położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

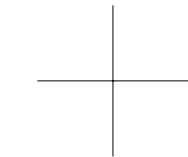
Nazwa materiału zasobu

Data wykonania kopii materiału

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

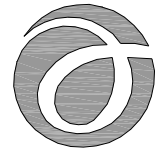
MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH

Województwo: pomorskie
Powiat: kartuski
Gmina: Przdokowo
Okręg: Przdokowo
Działka(i): wg zakresu (IV)
Sekcja: 6.221.23.12
Ukt.poziomy: PL-ETRF2000 strefa 6 (18)
Ukt.wys.: PL-EVRF2007-NH



OZNACZENIA:
USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- teren usług edukacji
- teren drogi zbiorczej
- granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi
- strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi
- strefa ochrony ekspozycji zabytkowego ruralistycznego układu wsi
- strefa ochrony sanitarnej 50m od cmentarza
- granica strefy ochrony sanitarnej 50m od cmentarza
- teren z zielenią wysoką, postulowaną do zachowania i ochrony
- postulowane wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej



ARCHITECTO
URBANISTYKA
Sp. z o.o.
ul. Wassowskiego 12/36
80-225 Gdańsk, tel.: 58 355 62 15
www.architecto.pl

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XLIII/475/2023 Rady Gminy Przdokowo z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Przdokowo - rejon ulic Gdańskiej i Sportowej, gmina Przdokowo

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Przdokowo - rejon ulic Gdańskiej i Sportowej, gmina Przdokowo
Autorzy planu: mgr inż. arch. Ewa Pińkowska
mgr inż. arch. Mandra Rosenhainer-Chinnowska

Skala
1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/475/2023

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Przodkowo:

- rejon ulic Gdańskiej i Sportowej,

gmina Przodkowo

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 09.01.2023 r. do 06.02.2023 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 20.02.2023r. 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 XLIII/475/2023

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 27 kwietnia 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 fragmentów obrębu ewidencyjnego Przodkowo:

- rejon ulic Gdańskiej i Sportowej,

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