

**UCHWAŁA Nr XX/202/2005**  
**Rady Gminy Przdokowo**  
z dnia 31 marca 2005 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Warzenko (działki nr 95/2, cz. 95/4, 95/6, 95/8, 95/10, 95/12, 95/14, 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5, 96/6, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 96/15, cz. 96/16, cz.101/2, 102, 103/1, 103/2, 104/13, 104/14, 104/15, 104/16, 104/17, 104/18, 104/19, 104/20, 104/21, 104/22, 104/23, 104/24, 105, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152/1, 152/3, 152/4, 152/5, 152/6, 152/7, 152/8, 152/9, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165) w gminie Przdokowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 i 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r.), art. 26 w związku z art. 7, art. 8 ust. 1-3, art. 9-11, art. 18 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U. z 2000 r. Nr 62, poz. 718 z późn. zm.), Rada Gminy Przdokowo uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o następującej treści:

1. Obszar fragmentu wsi Warzenko (działki nr 95/2, cz. 95/4, 95/6, 95/8, 95/10, 95/12, 95/14, 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5, 96/6, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 96/15, cz. 96/16, cz.101/2, 102, 103/1, 103/2, 104/13, 104/14, 104/15, 104/16, 104/17, 104/18, 104/19, 104/20, 104/21, 104/22, 104/23, 104/24, 105, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152/1, 152/3, 152/4, 152/5, 152/6, 152/7, 152/8, 152/9, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165) w gminie Przdokowo, stanowiący dotychczas teren upraw rolnych – przeznaczają się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z funkcją usługową, usługi różne i usługi turystyczne.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

MN1 – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne:

- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 1,5 kondygnacji nadziemnej (do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy),
- b) dopuszcza się sytuowanie wolno stojących budynków gospodarczo - garażowych w tylnej części działki – wysokość zabudowy budynków gospodarczo-garażowych do 1 kondygnacji (do 5,0 m od poziomu terenu

do kalenicy),

- c) poziom posadzki parteru max. 0,8 m nad poziomem terenu w miejscu, gdzie rzędna terenu jest najwyższa,
- d) dachy dwuspadowe, w uzasadnionych przypadkach dachy wielospadowe (nachylenie 22 – 35° lub 40 – 50°),
- e) powierzchnia zabudowy – do 30 % powierzchni działki,
- f) minimalna powierzchnia działki – 900 m<sup>2</sup>,
- g) minimalna szerokość działki – 22 m,
- h) proponowany podział na działki – jak na rys. planu,
- i) architektura z zachowaniem walorów regionalnych,
- j) na teren wprowadzić zieleń izolacyjno-ozdobną (30 % powierzchni ogólnej działki),
- k) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - 6 m od KD, KW1, KW, KL1,
  - 10 m od krawędzi lasu,
  - 7,5 m od linii elektroenergetycznej SN,

MN2 – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne:

- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 1,5 kondygnacji nadziemnej (do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy),
- b) dopuszcza się sytuowanie wolno stojących budynków gospodarczo – garażowych w tylnej części działki – wysokość zabudowy budynków gospodarczo-garażowych do 1 kondygnacji (do 5,0 m od poziomu terenu do kalenicy),
- c) poziom posadzki parteru max. 0,8 m nad poziomem terenu w miejscu, gdzie rzędna terenu jest najwyższa,
- d) dachy dwuspadowe, w uzasadnionych przypadkach dachy wielospadowe (nachylenie 22 – 35° lub 40 – 50°),
- e) powierzchnia zabudowy – do 30 % powierzchni działki,
- f) minimalna powierzchnia działki – 600 m<sup>2</sup>,
- g) minimalna szerokość działki – 20 m,
- h) architektura z zachowaniem walorów regionalnych,
- i) na teren wprowadzić zieleń izolacyjno-ozdobną (30 % powierzchni ogólnej działki),
- j) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - 6 m od KD, KW, KL1, KW1 i od istniejącej drogi gminnej,
  - 10 m od krawędzi lasu,

MN, U – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z funkcją usługową:

- a) wysokość zabudowy budynków mieszkalno-usługowych – do 1,5 kondygnacji nadziemnej (do 11,0 m od poziomu terenu do kalenicy),
- b) dopuszcza się sytuowanie wolno stojących budynków gospodarczo – garażowych w tylnej części działki – wysokość zabudowy budynków gospodarczo-garażowych do 1 kondygnacji (do 5,0 m od poziomu terenu do kalenicy),
- c) poziom posadzki parteru max. 0,5 m nad poziomem terenu w miejscu, gdzie rzędna terenu jest najwyższa,
- d) dachy dwuspadowe, w uzasadnionych przypadkach dachy wielospadowe (nachylenie 22 – 35° lub

- 40 – 50°),
- e) powierzchnia zabudowy – do 30 % powierzchni działki,
  - f) minimalna wielkość powierzchni działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) minimalna szerokość działki – 23 m,
  - h) linie proponowanego podziału na działki budowlane jak na rysunku planu,
  - i) architektura nawiązująca do form regionalnych,
  - j) uciążliwość związana z prowadzoną działalnością usługową musi się zawierać w granicach działki,
  - k) obiekty przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności usługowej winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed jej negatywnym wpływem,
  - l) na teren wprowadzić zieleń izolacyjno-ozdobną (30 % powierzchni ogólnej działki),
  - m) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 6 m od KDX, KD, KW, KW1 i od istniejącej drogi gminnej,
    - 7,5 m od linii elektroenergetycznej SN,

U – usługi różne (handlu, rzemiosła nieuciążliwego, usługi medyczno-rehabilitacyjne):

- a) wysokość zabudowy budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych (do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy),
- b) poziom posadzki parteru max. 0,3 m nad poziomem terenu w miejscu, gdzie rzędna terenu jest najwyższa,
- c) dachy dwuspadowe, w uzasadnionych przypadkach dachy wielospadowe (nachylenie 22 – 35° lub 40 – 50°),
- d) powierzchnia zabudowy – do 40 % powierzchni działki,
- e) minimalna wielkość powierzchni działki – 8000 m<sup>2</sup>,
- f) architektura nawiązująca do form regionalnych,
- g) uciążliwość związana z prowadzoną działalnością usługową musi się zawierać w granicach działki,
- h) obiekty przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności usługowej winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed jej negatywnym wpływem,
- i) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową dla potrzeb właściciela
- j) na teren wprowadzić zieleń izolacyjno-ozdobną (30 % powierzchni ogólnej działki),
- k) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - 6 m od istniejącej drogi gminnej,

UT – usługi turystyczne (boiska sportowe z towarzyszącą im zabudową):

- a) wysokość zabudowy budynków usługowych – do 1,5 kondygnacji nadziemnej (do 11,0 m od poziomu terenu do kalenicy),
- b) poziom posadzki parteru max. 0,8 m nad poziomem terenu w miejscu, gdzie rzędna terenu jest najwyższa,
- c) dachy dwuspadowe, w uzasadnionych przypadkach dachy wielospadowe (nachylenie 22 – 35° lub

- 45 – 50°),
- d) powierzchnia zabudowy – do 20 % powierzchni działki,
  - e) minimalna wielkość powierzchni działki – 6000 m<sup>2</sup>,
  - f) architektura nawiązująca do form regionalnych,
  - g) uciążliwość związana z prowadzoną działalnością usługową musi się zawierać w granicach działki,
  - h) obiekty przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu prowadzonej działalności usługowej winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed jej negatywnym wpływem,
  - i) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową dla potrzeb właściciela
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 6 m od KD i KDX,

KD – projektowana droga wewnętrzna o szer. 10 m w liniach rozgraniczających,

KW – projektowana droga wewnętrzna o szer. 8 m w liniach rozgraniczających:

- a) zakaz bezpośredniego powiązania KW z istniejącą drogą gminną nr 156018G,

KW1 – projektowany dojazd wewnętrzny o szer. 6 m w liniach rozgraniczających,

KW2 – projektowany dojazd wewnętrzny o szer. 5 m w liniach rozgraniczających,

KW3 – projektowany dojazd wewnętrzny o szer. 7 m w liniach rozgraniczających,

KDX – projektowany ciąg pieszo-jezdny szer. 20 m w liniach rozgraniczających,

KX – projektowany ciąg pieszy szer. 3 m w liniach rozgraniczających,

KX1 – projektowany ciąg pieszy szer. 4 m w liniach rozgraniczających,

KL1 – projektowane poszerzenie istniejącej drogi gminnej (szer. poszerzenia – 3 m),

NO – projektowana przepompownia ścieków (teren o wymiarach 6x6 m),

EE – projektowana trafostacja wewnętrzna (teren o wymiarach 6x6 m),

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu wiejskiego,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do zbiorczej kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią w Przdokowie,
- c) odprowadzenie wód opadowych:
  - dla terenów MN1, MN2, MNU z dachów obiektów budowlanych powierzchniowo do gruntu w granicach własnej działki,

- dla terenów MN,U; U; UT z utwardzonych dróg: po ujęciu w systemy kanalizacyjne i oczyszczaniu w stopniu przewidzianym w przepisach szczegółowych, do gruntu lub wód powierzchniowych,
  - z utwardzonych dróg, placów i parkingów: przez separatory ropopochodnych i piaskowniki do gruntu lub wód powierzchniowych,
  - dla terenów U z utwardzonych dróg, placów i parkingów stosować odpowiednie separatory i piaskowniki –wg potrzeb
- d) zaopatrzenie w gaz – za pośrednictwem dystrybucji gazu butlowego lub (po wybudowaniu niezbędnej infrastruktury tj. stacja redukcyjno-pomiarowa, sieć gazociągów średniego ciśnienia) z gazociągu wysokiego ciśnienia DN150,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci NN zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez użytkownika sieci,
- f) zaopatrzenie w ciepło – rozwiązania indywidualne z preferencją wykorzystania gazu i oleju z niską zawartością siarki i innych ekologicznych
- g) usuwanie odpadów stałych
- dla MN1 i MN2 do pojemników usytuowanych na terenie posesji i wywożonych na wysypisko śmieci przez specjalistyczną firmę,
  - dla MN,U; U; UT do pojemników usytuowanych na terenie posesji i wywożonych na wysypisko śmieci przez specjalistyczną firmę, odpady technologiczne i poprodukcyjne winny być segregowane w miejscach ich powstawania według grup asortymentowych i zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo,
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd z istniejących dróg gminnych za pośrednictwem projektowanych dróg wewnętrznych, projektowanych ciągów pieszo-jezdnich,
  - b) zakaz bezpośredniego wjazdu na działki z drogi gminnej nr 156018G, z wyjątkiem wjazdu na teren U,
5. Ustalenia inne:
- a) na opracowywanym terenie należy stosować nakazy i zakazy określone w obowiązującej decyzji Wojewody Gdańskiego o ustanowieniu strefy ochronnej ujęcia wód powierzchniowych „Straszyn” – decyzja nr O-V-7226/1/93 z dnia 06.08.1993 r.,
  - b) wartościowe drzewa podlegają ochronie; w razie konieczności usunięcia należy zrekompensować stratę w proporcji 1 drzewo wycięte/5 nowoposadzonych,
  - c) na opracowywanym terenie znajduje się fragment strefy ochrony archeologicznej, przed zainwestowaniem terenu Inwestor zobowiązany jest do przeprowadzenia na w/w obszarze archeologicznych badań ratowniczych i sporządzenia dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej,

## § 2

Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonego w § 1, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej

(scalonej) w skali 1:1000, na której oznaczono:

- 1) granice opracowania planu
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy
- 4) proponowany podział na działki budowlane

## § 3

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości terenu przeznaczanego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z funkcją usługową, usługi różne, usługi turystyczne na 30%.

## § 4

Zobowiązuje się Wójta Gminy do:

1. niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, oraz umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Przodkowie,
2. umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających zmiany w planie i wydawania z tych dokumentów na wnioski zainteresowanych, potrzebnych im wrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym,

## § 5

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

1. działek Nr 104/1, 104/2, 104./3, 104/4, 104/5, 104/6, 104/7, 100/8, 104/9, 104/10 we wsi Warzenko w gm. Przodkowo zatwierdzony Uchwałą Nr VII/67/99 Rady Gminy Przodkowo z dnia 25 marca 1999 roku w granicach niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
2. działek Nr 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5, 96/6, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/10, 96.11, 06/12, 96/13, 96/14, 96/15 cz. 96/16 we wsi Warzenko, gm. Przodkowo zatwierdzony Uchwałą Nr XIV/133/2000 Rady Gminy Przodkowo z dnia 28 lutego 2000 roku w granicach niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach niniejszych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## § 6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 4 pkt.1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady  
F. Rzeszewicz