

1413

UCHWAŁA Nr XXV/359/2010
Rady Gminy Przdokowo
z dnia 15 marca 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Warzenko, części działki nr 32 w gminie Przdokowo.

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128) w zw. z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 20, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319) uchwala się, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przdokowo” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Przdokowo Nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009 roku. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Warzenko, części działki nr 32 w gminie Przdokowo zwanej dalej „zmianą planu”, obejmującą fragment wsi Warzenko w obszarze ustalonym zgodnie z załącznikiem nr 1 do Uchwały nr XVI/253/2008 Rady Gminy Przdokowo z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Warzenko, części działki nr 32 w gminie Przdokowo dotyczącą zmiany zapisów dotyczących ustaleń planu na terenie działek od 32/1 do 32/12 w Warzenku.

§ 2

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym drogi),
- 2) dostępność drogowa - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 4) intensywność zabudowy - stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie, z wyłączeniem: powierzchni, które nie są zamknięte lecz mogą być ograniczone elementami budowlanymi (np.

balustradami, osłonami zabezpieczającymi, poręczami) i nie są przykryte (np. balkony, tarasy) oraz powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów i pochylni zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz) do powierzchni działki,

- 5) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów,
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe – dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połaci o takich samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych lub wielospadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.),
- 7) układ odwadniający - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże.

§ 3

Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie: MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - w obrębie 1 nieruchomości dopuszcza się lokalizację do dwóch lokali mieszkalnych
 - lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
 - lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej
 - lokalizacja dróg wewnętrznych
 - lokalizacja obiektów służących reklamie (z wyjątkiem billboardów)
 - lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.
 - dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z zawodem właścicieli (lekarz, adwokat, architekt, krawiec itp.) o maksymalnej liczbie zatrudnionych 2 osoby. Powierzchnia usług do 100m².
- c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - lokalizacja warsztatów usług samochodowych, mechanicznych, elektrycznych, stolarni itp.

§ 4

Ustala się trzy tereny oznaczone symbolem cyfrowym od 01 do 04. Ustalenia planu są następujące:

**KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU WSI WARZENKO – DZIAŁKI 32/1 – 32/12**

1.	NUMER	01		POWIERZCHNIA	0,75 ha
2.	FUNKCJA	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zachowanie istniejących podziałów na działki			
3.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO				
	Stosuje się zasady określone w pkt. 4, 8				
4.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU				
	1) linie zabudowy:	maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną 03-KDW i drogi lokalnej 04-KD			
	2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:	maksymalnie 30%			
	3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:	50			
	4) intensywność zabudowy:	30%			
	5) wysokość zabudowy:	maksymalnie 9,0m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu , wysokość posadzki parteru do 0,5 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku , dopuszcza się podpiwniczenie budynku			
	6) kształt dachu:	dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych ok. 35-45 stopni , dopuszcza się dachy półpłaskie o nachyleniu ok. 22 stopnia w kierunku południowym, wysokość ścianek kolankowej wys. ok. 1,20 m do 1,80 m			
	7) wielkość terenu:	zachowanie istniejących podziałów- 6 działek			
5.	ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI				
	Nie ustala się				
6.	ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
	1) dostępność drogowa dla terenu:	01-MN	z drogi gminnej, dz. nr 42, z drogi wewnętrznej -03-KDW (dz. nr 32/12)		
	2) parkingi	do realizacji na terenie: - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie			
	3) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej			
	4) odprowadzenie ścieków komunalnych:	do kanalizacji sanitarnej			
	5) odprowadzenie wód opadowych :	zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, wody z powierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 50m ² w obrębie 1 nieruchomości należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych			
	6) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z sieci elektroenergetycznej			
	7) zaopatrzenie w gaz:	z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy			
	8) zaopatrzenie w ciepło:	z niskoemisyjnych źródeł lokalnych			
	9) gospodarka odpadami:	wywóz na składowisko odpadów			
	10) planowane urządzenia i sieci magistralne:	nie ustala się			
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ				
	Nie dotyczy				
8.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY				
	przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną				
9.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH				
	Nie dotyczy				

10.	SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej
11.	USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI Nie dotyczy
12.	STAWKA PROCENTOWA 15%
13.	SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW Nie dotyczy
14.	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU 1) dopuszcza się budowę garaży wolnostojących zlokalizowanych w tylnej części działek o powierzchni zabudowy do 70m ² 2) dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą, zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych żelbetowych 3) dopuszcza się lokalizacje obiektów służących reklamie i reklam wbudowanych / z wyjątkiem billboardów/.
15.	ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH 1) teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska” 2) zaleca się stosowanie dachów w kolorze czerwonym lub brązowym z dopuszczeniem dachów grafitowych 3) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania 4) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia drogi dojazdowej do budynków i miejsc postojowych na działkach

**KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU WSI WARZENKO – DZIAŁKI 32/1 – 32/12**

1.	NUMER	02	POWIERZCHNIA	0,67 ha
2.	FUNKCJA	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zachowanie istniejących podziałów na działki		
3.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Stosuje się zasady określone w pkt. 4, 8			
4.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU			
	1) linie zabudowy:	maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną 03-KDW i drogi lokalnej 04-KD		
	2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:	maksymalnie 30%		
	3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:	50		
	4) intensywność zabudowy:	30%		
	5) wysokość zabudowy:	maksymalnie 9,0m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu , wysokość posadzki parteru do 0,5 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku , dopuszcza się podpiwniczenie budynku		

	6) kształt dachu:	dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych ok. 35-45 stopni, dopuszcza się dachy półpłaskie o nachyleniu ok. 22 stopni na wysokości ścianek kolankowej wys. ok. 1,20 m do 1,80 m	
	7) wielkość terenu:	zachowanie istniejących podziałów- 6 działek	
5.	ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		
	Nie ustala się		
6.	ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		
	1) dostępność drogowa dla terenu:	01-MN	z drogi gminnej, dz. nr 42, z drogi wewnętrznej -03-KDW (dz. nr 32/12)
	2) parkingi	do realizacji na terenie: - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie	
	3) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej	
	4) odprowadzenie ścieków komunalnych:	do kanalizacji sanitarnej	
	5) odprowadzenie wód opadowych:	zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, wody z powierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 50m ² w obrębie 1 nieruchomości należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych	
	6) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z sieci elektroenergetycznej	
	5) zaopatrzenie w gaz:	z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy	
	6) zaopatrzenie w ciepło:	z niskoemisyjnych źródeł lokalnych	
	9) gospodarka odpadami:	wywóz na składowisko odpadów	
	10) planowane urządzenia i sieci magistralne:	nie ustala się	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ		
	Nie dotyczy		
8.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY		
	przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną		
9.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH		
	Nie dotyczy		
10.	SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
	dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej		
11.	USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI		
	Nie dotyczy		
12.	STAWKA PROCENTOWA		
	15%		
13.	SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW		
	Nie dotyczy		
14.	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU		
	1) dopuszcza się budowę garaży wolnostojących zlokalizowanych w tylnej części działek o powierzchni zabudowy do 70m ²		
	2) dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą, zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych żelbetowych		
	3) dopuszcza się lokalizacje obiektów służących reklamie i reklam wbudowanych / z wyjątkiem billboardów/.		
15.	ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH		

1) teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”
2) zaleca się stosowanie dachów w kolorze czerwonym lub brązowym z dopuszczeniem dachów grafitowych
3) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania
4) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia drogi dojazdowej do budynków i miejsc postojowych na działkach

**KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU WSI WARZENKO – DZIAŁKI 32/1 – 32/12**

1.	NUMER	03	POWIERZCHNIA	0,15ha
2.	KLASA I NAZWAULICY			
	oznaczenie	KDW	Droga wewnętrzna	
3.	PARAMETRY I WYPOSAŻENIE			
	1) szerokość w liniach rozgraniczających:	jak na rysunku planu, nie mniej niż 10,0m		
	2) prędkość projektowa:	30 km/h		
	3) przekrój:	jedna jezdnia , dwa pasy ruchu lub przekrój jednoprzestrzenny		
	4) dostępność do terenów przyległych:	bez ograniczeń		
	5) wyposażenie:	chodnik lub chodniki		
4.	POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM			
	Poprzez skrzyżowanie z drogą lokalną, dz. nr 42			
5.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ			
	Nie dotyczy			
6.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY			
	Stosuje się zasady ogólne			
7.	USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI			
	Nie dotyczy			
8.	SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU			
	Nie ustala się			
9.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH			
	1) mała architektura:	wyklucza się		
	2) nośniki reklamowe:	wyklucza się		
	3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe:	wyklucza się		
	4) urządzenia techniczne:	dopuszcza się		
	5) zieleni:	dopuszcza się		
10.	STAWKA PROCENTOWA			
	Nie dotyczy			
11.	SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW			
	Nie dotyczy			
12.	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU			
	Nie ustala się			
13.	ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH			
	1) Zaleca się nawierzchnię półprzepuszczalną			
	2) teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”			

§ 5

Załącznikiem do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część jest:

1. Część graficzna - rysunek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Warzenko, części działki nr 32 w gminie Przodkowo (dz. od 32/1 do 32/12) w skali 1: 100 (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).

§ 6

Zobowiązuje się Wójta Gminy Przodkowo do:

1. Przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem,
2. Publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Gminy Przodkowo.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 7, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady
Franciszek Rzeszewicz

