



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27 stycznia 2016 r.

Poz. 277

Elektronicznie podpisany przez:

Jacek Zbigniew Karpiński

Data: 2016-01-27 15:01:11



UCHWAŁA NR VIII/95/2015 RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 19 listopada 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pomieczyno w gminie Przodkowo uchwalonego uchwałą nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003 roku w zakresie działki nr 418/1 położonej w Pomieczynie

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 roku poz. 199 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 roku poz. 1515 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pomieczyno w gminie Przodkowo uchwalonego uchwałą nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003 roku w zakresie działki nr 418/1 położonej w Pomieczynie w obszarze ustalonym zgodnie z załącznikiem do Uchwały nr XXXVI/307/2014 Rady Gminy Przodkowo z dnia 09 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pomieczyno w gminie Przodkowo uchwalonego uchwałą nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003 roku w zakresie działki nr 418/1 położonej w Pomieczynie.

§ 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, infrastruktury telekomunikacyjnej o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **budynek mieszkaniowo-usługowy** - budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz świadczeniu usług nie wymagających uzyskania decyzji środowiskowej, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego bez limitowania powierzchni usług;
- 5) **wysokość zabudowy** (budynku) - mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej

powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

- 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) **obiekt małej architektury** - niewielkie obiekty, a w szczególności:
 - a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
 - b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;
- 8) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 9) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 10) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) **nośnik reklamowy** - rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach;
- 12) **kondygnacja**- rozumie się przez to poziomą, nadziemną lub podziemną część budynku zawarta między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu znajdującego się nad tą częścią, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 1,9 m, przy czym za kondygnację nie uznaje się nadbudówek nad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa;
- 13) **kondygnacja podziemna** - rozumie się przez to kondygnację, której więcej niż połowa wysokości w świetle, ze wszystkich stron budynku, znajduje się poniżej poziomu przylegającego do niego, projektowanego lub urządzonego terenu, a także każda usytuowana pod nią kondygnacja.

§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

1. **MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - jeden budynek mieszkalny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.

a) W terenach mieszkaniowych MN dopuszcza się:

- usługi niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, mieszczące się w lokalach użytkowych do 30% powierzchni użytkowej,
- budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: pensjonat, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich,
- zabudowę towarzyszącą typu: garaż, budynek gospodarczy, itp.,
- obiekty małej architektury,
- lokalizację dróg wewnętrznych, sieci i obiektów infrastruktury;

b) W terenach mieszkaniowych wyklucza się: lokalizację warsztatów usług samochodowych, mechanicznych, elektrycznych, stolarni, itp.

2. U - zabudowa usługowa komercyjna i publiczna, użyteczności publicznej, niechronione, np.: administracji publicznej, kultury, nauki:

1) z wyłączeniem:

- a) rzemiosła produkcyjnego,
- b) stacji paliw,
- c) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- d) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;

2) z dopuszczeniem:

- a) parkingów i garaży dla samochodów osobowych,
- b) małych hurtowni do 1000 m² powierzchni,
- c) rzemiosła usługowego,
- d) budynków zamieszkania zbiorowego,
- e) hoteli,
- f) mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

3. MN/U - zabudowa mieszkaniowo-usługowa bez ustalania proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną MN a zabudową usługową U. Dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku:

1) z wyłączeniem:

- a) rzemiosła produkcyjnego,
- b) stacji paliw,
- c) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- d) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;

2) z dopuszczeniem:

- a) parkingów i garaży dla samochodów osobowych,
- b) rzemiosła usługowego,
- c) budynków zamieszkania zbiorowego,
- d) mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- e) usług oświaty.

§ 4. 1. Dopuszcza się możliwość podziałów innych niż ustalono w poszczególnych kartach terenów, w celu regulacji granic działek, dróg oraz infrastruktury technicznej.

2. 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.

3. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Wszelkie istniejące urządzenia i sieci infrastruktury inżynierskiej kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci.

5. Na całym obszarze planu stosować kolorystykę dachu w kolorach zbliżonych do naturalnych dachówek ceramicznych /ceglastych i brązowych/ z dopuszczeniem dachów grafitowych.

6. Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się zabudowę towarzyszącą typu garaż wolnostojący, budynek gospodarczy itp. i obiekty małej architektury jako obiekty o wysokości do **6,0m**, charakterem i skalą dostosowanych do wyglądu budynków pozostałych, istniejących lub projektowanych na działce (obiektów tych nie dotyczą podane w kartach kąty nachylenia połaci dachowych).

7. Prace budowlane związane z wprowadzeniem zainwestowania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

8. Dopuszcza się legalizację istniejących obiektów.

9. Kolejność realizacji inwestycji dowolna.

§ 5. 1) Ustala się jeden teren o powierzchni około 0,15 ha oznaczony symbolem cyfrowo-literowym.

2) Dla w/w terenu określa się ustalenia szczegółowe ujęte w karcie terenu.

§ 6. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01-MN/U ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI POMIECZYNO, DZIAŁKA NR 418/1 POŁOŻONA W POMIECZYNI, GMINA PRZODKOWO

1. **NUMER:** 01.

2. **POWIERZCHNIA:** 0,15 ha.

3. **FUNKCJA :** MN/U- teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej bez ustalania proporcji między funkcją mieszkaniową i usługową.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) stosuje się zasady określone w pkt. 4, 5 i 8;

2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych (przęseł), itp.;

3) zakaz lokalizacji nośników reklam wolnostojących, reklamy wbudowane i szyldy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą ograniczone do powierzchni 1 m².

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości: 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 224, jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalnie 25% pow. działki budowlanej objętej inwestycją;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% pow. działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej: minimalna – 0, 2, maksymalna 0,7;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynku istniejącego: jak w stanie istniejącym - maksymalna 12,5m – trzy kondygnacje, w tym jedna w poddaszu,

b) dla nowej zabudowy: maksymalnie 9 m,

c) dla zabudowy istniejącej – poziom posadowienia parteru – jak w stanie istniejącym,

d) dla nowej zabudowy: poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,3 m;

6) kształt dachu:

a) dachy dwuspadowe lub dwuspadowe krzyżujące się z dopuszczeniem naczółków, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°,

b) dla obiektu istniejącego –ustalenia dotyczące kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych nie dotyczą lukarn;

7) wielkość terenu: dla nowych podziałów minimalna wielkość działki 700m², maksymalna – nie ustala się;

8) inne gabaryty obiektów : dowolne z zastrzeżeniem § 4 ust. 7;

9) zasady kształtowania zabudowy:

a) elewacje z użyciem materiałów naturalnych: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno,

b) kolorystyka elewacji w barwach naturalnych pastelowych, kolorystyka dachów w kolorach zbliżonych do naturalnych dachówek ceramicznych z dopuszczeniem dachówki w kolorze grafitowym,

c) obiekty małej architektury oraz ogrodzenia dostosowane kolorystyką oraz materiałami do istniejącej zabudowy, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: dowolne.

7. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa dla terenu: ograniczona do istniejącego zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 224, jak na rysunku planu;
- 2) parkingi do realizacji na terenie działki budowlanej objętej inwestycją: minimum jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie, minimum 2 miejsca postojowe dla funkcji usługowej, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 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;
- 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) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZ KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Pomieczyno;
- 2) obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się nasadzenia pojedynczych drzew w obrębie działki mieszkaniowej i usługowej;
- 3) teren położony w obszarze oddziaływań drogi wojewódzkiej nr 224;
- 4) rozwiązania architektoniczne i konstrukcje ścian zewnętrznych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi winny spełniać warunki zabezpieczeń akustycznych właściwych dla tego typu obiektów w strefie uciążliwości drogi wojewódzkiej (zbiorczej).

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI: dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

13. STAWKA PROCENTOWA: 15%.

14. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA

W ICH UŻYTKOWANIU: dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej typu garaż, budynek gospodarczy o wysokości maksymalnej do 6,0 m.

16. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu późniejszego ich wykorzystania;
- 2) teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”;
- 3) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia drogi dojazdowej do budynków i miejsc postojowych na działkach;
- 4) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

§ 7. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1. Część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno, gmina Przdokowo w skali 1 : 500: załącznik 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. Traci moc we fragmencie objętym niniejszym planem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno uchwałą nr III/32/2003 Rady Gminy Przdokowo z dnia 27 lutego 2003 roku w zakresie działki nr 418/1 położonej w Pomieczynie (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 73, poz. 1168 z dnia 02.06.2003 r.).

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przdokowo

Dariusz Toporek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/95/2015
Rady Gminy Przdokowo
z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu wsi Pomieczyno uchwalonego uchwałą
III/32/2003 Rady Gminy Przdokowo z dnia 27 lutego
2003 roku w zakresie

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno
uchwalonego uchwałą III/32/2003 Rady Gminy Przdokowo z dnia 27 lutego 2003 roku w zakresie
działki nr 418/1 w Pomieczynie

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania projektu na środowisko w dniach od 09 września 2015 roku do 09 października 2015 roku, dyskusja publiczna odbyła się w dniu 22 września 2015 r., w terminie ustawowym uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII/95/2015
Rady Gminy Przodkowo z dnia 19 listopada 2015 r.w
sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi
Pomieczyno uchwalonego uchwałą III/32/2003 Rady
Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003 roku
w zakresie działki nr 418/1 w Pomieczynie

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

PROJEKT ZMIANY PLANU NIE ZAKŁADA REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ REALIZOWANYCH PRZEZ GMINĘ JAKO JEJ ZADANIE WŁASNE