



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 22 sierpnia 2016 r.

Poz. 3015

UCHWAŁA NR X/121/2016 RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 30 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXII/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z dn. 19 stycznia 2006r. poz. 101) dla obszaru działki nr 353/4 położonej w miejscowości Przodkowo, gmina Przodkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, 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 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Gminy Przodkowo, 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 2009 r. uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXII/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z dn. 19 stycznia 2006r. poz. 101) dla obszaru działki nr 353/4 położonej w miejscowości Przodkowo, gmina Przodkowo, zwaną dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr V/54/2015 Rady Gminy Przodkowo z dnia 21 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXII/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z dn. 19 stycznia 2006r. poz. 101) dla obszaru działki nr 353/4 położonej w miejscowości Przodkowo, gmina Przodkowo.

§ 3. 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 i budowli;
- 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. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.;
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, np. szklarnie, altany, szopy;

- 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, magazynowe (o powierzchni zabudowy do 200m²), garażowe, altany, itp.;
- 6) **Wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu do górnej powierzchni przekrycia lub do najwyższego punktu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) **Zabudowa** – budynki.

§ 4. 1. W przypadku natrafienia na rurociągi drenarskie, należy je zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad rurociągami drenarskimi 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.

2. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na znaczne spadki terenu lub występowanie gruntów słabonośnych, dla posadowionych obiektów na etapie projektów budowlanych konieczne jest ustalenie kategorii geotechnicznej warunków posadawiania obiektów budowlanych z analizą stateczności zbocza wraz z projektem zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem (zgodnie z obowiązującymi przepisami) oraz sporządzenie oceny warunków geologiczno - inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej (zgodnie z obowiązującymi przepisami).

3. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

4. Przez obszar planu przebiega linia napowietrzna niskiego napięcia nn-0,4kV.

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

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

7. 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.

8. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

9. Dopuszcza się budowę budynku stacji transformatorowej w każdym terenie w ilości zależnej od potrzeb. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

10. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i drogowej (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki, syreny alarmowe, itp.), o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych oraz dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

11. Należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

12. Planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego.

§ 5. 1. W granicach planu wyodrębniono 1 teren wydzielony liniami rozgraniczającymi:

1) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa usługowa i rzemieślnicza w formie lokali wbudowanych lub wolnostojących budynków, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,
- obiekty małej architektury,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

2) Kolejność realizacji wymienionych w §5 ust. 1 funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – dowolna.

§ 6.

1. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 1
1) PRZEZNACZENIE TERENU MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
2) POWIERZCHNIA TERENU: a) teren nr 1.MN,U – 0,0448 ha.
3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4 oraz w § 6 ust. 1 pkt 5, b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej, c) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.
4) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej, b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych, c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych,
5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: a) obszar zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Przodkowo; obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
6) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: a) nie ustala się.
7) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ 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 więcej niż 50%, c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 1,5, d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 7,0 m; dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m, f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,3m powyżej rodzimego gruntu przy najniższej położonym wejściu do budynku, g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, h) geometria dachu: - dachy dwuspadowe (w tym krzyżujące się), dachy dwuspadowe z naczółkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 35°÷45°, - dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się kąt nachylenia połaci 25°÷35°, - kierunku kalenicy głównej nie określa się, - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp., kąt nachylenia połaci 25°÷45°, - dachy płaskie dopuszcza się na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku (balkon), i) budynki istniejące w momencie wejścia w życie planu o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza ich przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę z zakazem rozbudowy lub nadbudowy powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry,

- j) materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,
- k) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,
- l) zakaz stosowania pręseł żelbetowych w ogrodzeniach,
- m) dopuszcza się lokalizację sztyldów o maks. pow. 2m²;
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy;
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) nie określa się;
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazd z drogi powiatowej lub z drogi wewnętrznej graniczącej z przedmiotowym terenem od strony zachodniej,
- b) zakaz projektowania nowych wjazdów z drogi powiatowej nr 10211-G,
- c) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
- min. 1 miejsca postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
 - d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
 - e) woda: z sieci wodociągowej,
 - f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - g) wody opadowe:
 - odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na teren w granicach własności,
 - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
 - h) ogrzewanie: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła
 - i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
 - j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
 - k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie lub gaz bezprzewodowy,
 - l) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- a) nie określa się.
- 12) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI
- a) nie dotyczy.
- 13) USTALENIA DOTYCZĄCE STAWEK PROCENTOWYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
- a) 15%.

§ 7. 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).

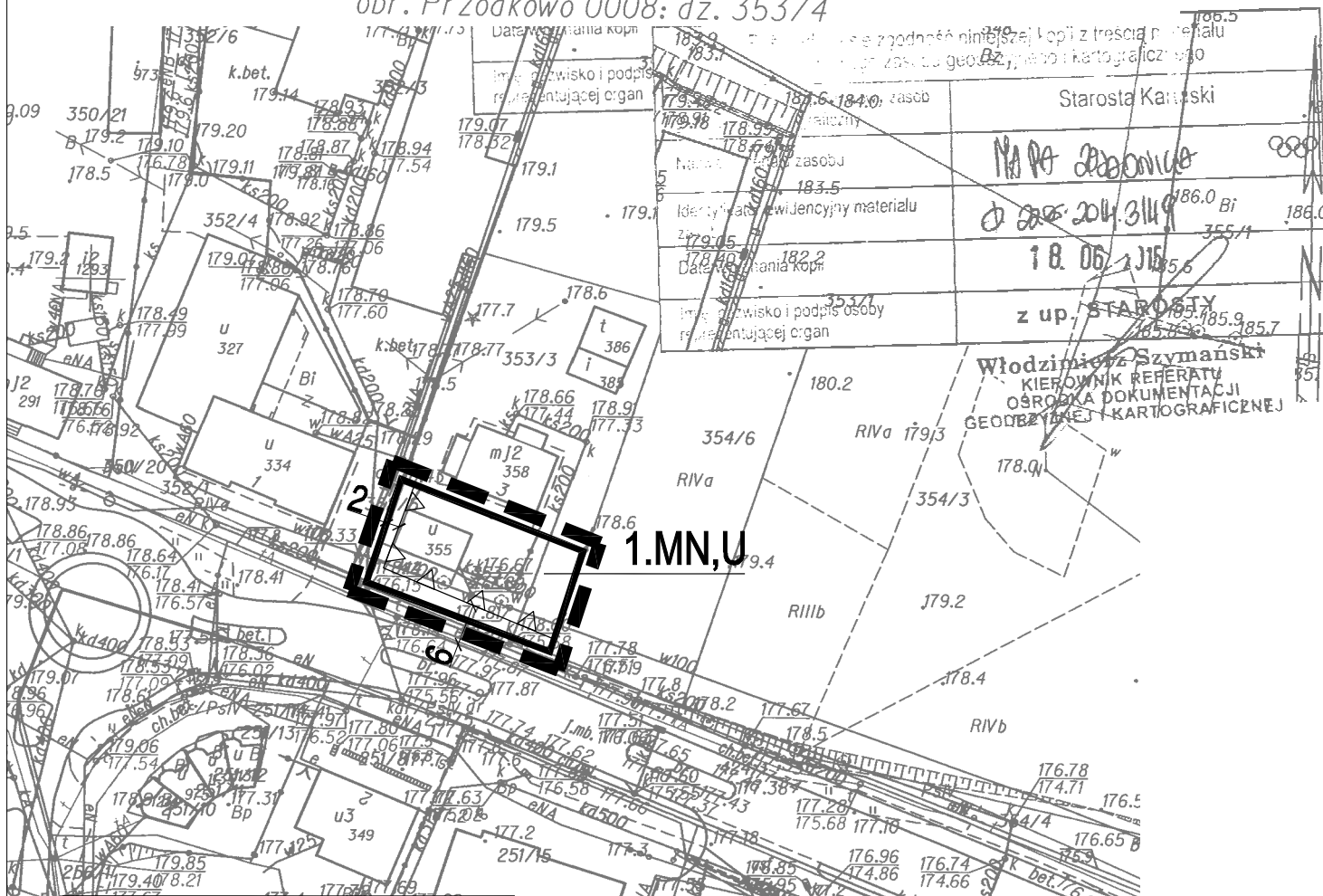
§ 8. Traci moc, w granicach objętych niniejszym planem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XXII/225/2005 Rady Gminy Przdokowo z dnia 30 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z dn. 19 stycznia 2006r. poz. 101).

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Układ wsp. płaskich: 2000 strefa 6 (18'), układ odn.: Kronsztadt 86
obr. Przdkowo 0008: dz. 353/4



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przdkowo zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przdkowo z dnia 22 października 2009 r.



- obszar planu
- tereny przemysłowe, składowe, produkcyjne oraz związane z infrastrukturą
- tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych
- drogi powiatowe klasy G, Z, L
- droga wojewódzka DW nr 224 - klasa Z
- zabytkowe ruralistyczne układy wsi
- korytarze ekologiczne
- krawędzie dolin rzecznych
- regionalny szlak turystyki rowerowej (nr 111, nr 133)

Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium (pkt 2.2.1. ppkt 1) lit. "e") tereny rozwojowe funkcji techniczno-produkcyjnych, w tym przemysłowych to m.in.: "tereny z dominującą zabudową techniczno-produkcyjną, przemysłową, usługową, doposażoną zabudową mieszkaniową"

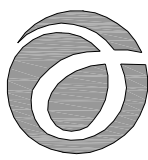
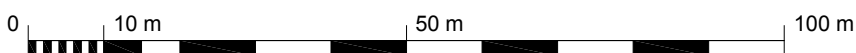
OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU

- granice opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

INFORMACJE

CAŁY OBSZAR POŁOŻONY W STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI PRZDKOWO



Architecto Pracownia Projektowa
ul. Wassowskiego 12/36
80-225 Gdańsk, tel.: 58 355 62 15

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XXII/225/2005 Rady Gminy Przdkowo z dn.30.06.2001 (Dz.Urz.Woj.Pom.Nr 7 z 19.01.2006r. poz.101) dla obszaru działki nr 353/4 położonej w miejscowości Przdkowo, gmina Przdkowo

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr X/121/2016 Rady Gminy Przdkowo z dnia 30 marca 2016r.

Autorzy planu: mgr inż. arch. Ewa Pieńkowska
mgr inż. arch. Małga Rosenbajger-Choinowska

Skala
1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/121/2016
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 30 marca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr
XXII/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005 r.(Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z dn. 19
stycznia 2006r. poz. 101) dla obszaru działki nr 353/4 położonej w miejscowości Przodkowo, gmina
Przodkowo**

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 02.12.2015 r. do 31.12.2015 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 18.01.2016 r. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie wyznaczonym do składania uwag, uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/121/2016
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 30 marca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXII/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z dn. 19 stycznia 2006r. poz. 101) dla obszaru działki nr 353/4 położonej w miejscowości Przodkowo, gmina Przodkowo

1. Na skutek ustaleń planu nie wystąpią nakłady na infrastrukturę techniczną.