

**UCHWAŁA NR XIV/153/2016
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 27 września 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/270/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108 z dn. 27.10.2006r. poz. 2210) dla obszaru części działki nr 100/5 i części działki nr 100/6, położonych w miejscowości Załęże
oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki nr 100/5 i części działki nr 100/6, położonych w miejscowości Załęże, gmina Przodkowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 2016 r. poz. 778) 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 XXVI/270/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108 z dn. 27.10.2006r. poz. 2210) dla obszaru części działki nr 100/5 i części działki nr 100/6, położonych w miejscowości Załęże oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki nr 100/5 i części działki nr 100/6, położonych w miejscowości Załęże, gmina Przodkowo, zwane dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr VII/71/2015 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 października 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/270/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108 z dn. 27.10.2006r. poz. 2210) dla obszaru części działki nr 100/5 i części działki nr 100/6, położonych w miejscowości Załęże oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki nr 100/5 i części działki nr 100/6, położonych w miejscowości Załęże, 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. Wszelkie ciekły, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, dopuszcza się konserwację i udrożnienie cieków wodnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód.

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

5. Przez obszar planu przebiega linia napowietrzna średniego napięcia SN-15 kV, wzdłuż której obowiązują ograniczenia prowadzenia prac budowlanych w odległości 7m od osi przewodu.

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

7. Kolidujące z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy.

8. 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.

9. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

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

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

13. Planowane zagospodarowanie terenu nie może negatywnie wpłynąć na istniejące stosunki wodne w granicach opracowania oraz na terenach sąsiednich.

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

15. Przed przystąpieniem do prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych.

16. Wskazane jest, aby części podziemne obiektów budowlanych nie przekraczały maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy.

17. Należy zachować i podtrzymywać trwałość powiązań ekologicznych obszaru objętego planem.

18. Należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

19. Wzdłuż północnej granicy działki nr 100/5 przebiega zaewidencjonowany rurociąg r-C3 o śr. 20cm, zaś działka nr 100/6 od strony wschodniej i południowej graniczy z rowami R-CC i R-CC8, które stanowią urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, których ewidencję prowadzi Marszałek Województwa Pomorskiego; utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – do tej spółki.

20. Istniejące rowy i rurociągi winny zostać zachowane, a realizacja inwestycji planowanych na ww. obszarze nie powinna pogorszyć stanu technicznego tych urządzeń. Przekrój hydrauliczny rowów winien zapewniać przepuszczenie maksymalnego natężenia przepływu wód, występującego w okresie jesiennego spływu i po zimowych roztopach.

21. Wszelkie zmiany dokonane na urządzeniach melioracji wodnych szczegółowych, należy zgłaszać do Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych, celem naniesienia zmian w Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów.

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

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,

- obiekty małej architektury,

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

2) ZK – teren zieleni krajobrazowej:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zbiorniki wodne i ciekły wodne,

- naturalne zadrzewienia i zakrzewienia,

- teren rekreacji,

- zieleń urządzona,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obiekty małej architektury,

- place zabaw,

- urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji,

- 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

1.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr 1. MN – 4,82ha.

3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub charakteryzującej się zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkujących bryłę w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni,
- b) forma architektoniczna zabudowy winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- c) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,
- d) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,
- 6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**
- a) na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków – ślad osadnictwa – wczesna epoka żelaza; dla stanowiska archeologicznego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej jak na rysunku planu,
- b) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wszelkie inwestycje i prace ziemne należy poprzedzić badaniami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**
- a) nie ustala się.
- 8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI 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 30%
- c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,9,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
- e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,
- f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,6m powyżej rodzimego gruntu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- h) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe, 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°,
 - kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki; dla przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w momencie wejścia w życie planu kierunku kalenicy nie określa się,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, itp. kąt nachylenia połaci 25°-45°, dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy o spadku do 30 °, przy czym powierzchnia jego rzutu nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,
 - 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) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1000m²,
 - k) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. j nie dotyczy wydzieleń dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,
- 9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**
- a) 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 skarpy przed erozją i osuwiskiem (zgodnie z obowiązującymi przepisami) oraz sporządzenie oceny warunków geologiczno - inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej (zgodnie z obowiązującymi przepisami),
- b) na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków – ślad osadnictwa – wczesna epoka żelaza; zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM:**
- a) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości,
- 11) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:**
- a) nie określa się,
- 12) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
- a) dojazd z drogi wewnętrznej graniczącej z przedmiotowym terenem od strony zachodniej,
- b) zakaz planowania zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 224,
- c) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
- min. 2 miejsca postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- d) 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,

- e) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
- f) woda: z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę studni,
- g) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej, z chwilą wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci; zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- h) 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,
- i) ogrzewanie: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła
- j) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
- k) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
- l) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie lub gaz bezprzewodowy
- m) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 13) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:**
- a) nie określa się.
- 14) STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPLATE, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:**
- a) 15%.

2. USTALENIA SZCZEGÓLNE DLA TERENÓW NR 2 i 3

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU
2.ZK, 3.ZK – teren zieleni krajobrazowej,
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
a) teren nr 2.ZK – 1,04ha,
b) teren nr 3.ZK – 0,11ha,
- 3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 4,
b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
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) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
a) nie ustala się,
- 6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
a) na części terenu 2.ZK znajduje się stanowisko archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków – ślad osadnictwa – wczesna epoka żelaza; dla stanowiska archeologicznego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej jak na rysunku planu,
b) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wszelkie inwestycje i prace ziemne należy poprzedzić badaniami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
a) nie ustala się.
- 8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
a) linie zabudowy: nie dotyczy,
b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy,
c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy,
d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
e) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
f) geometria dachu: nie dotyczy,
- 9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
a) 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),
b) na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków – ślad osadnictwa – wczesna epoka żelaza; zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 10) SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM:
a) nie określa się,
- 11) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) nie określa się,
12) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dojazd z drogi dojazdowej,
- b) woda: nie dotyczy,
- c) ścieki sanitarne: nie dotyczy,
- d) wody opadowe: nie dotyczy,
- e) ogrzewanie: nie dotyczy,
- f) energia elektryczna: nie dotyczy,
- g) telekomunikacja: nie dotyczy,
- h) gaz: nie dotyczy,
- i) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

13) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

a) nie określa się.

14) STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 0%.

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

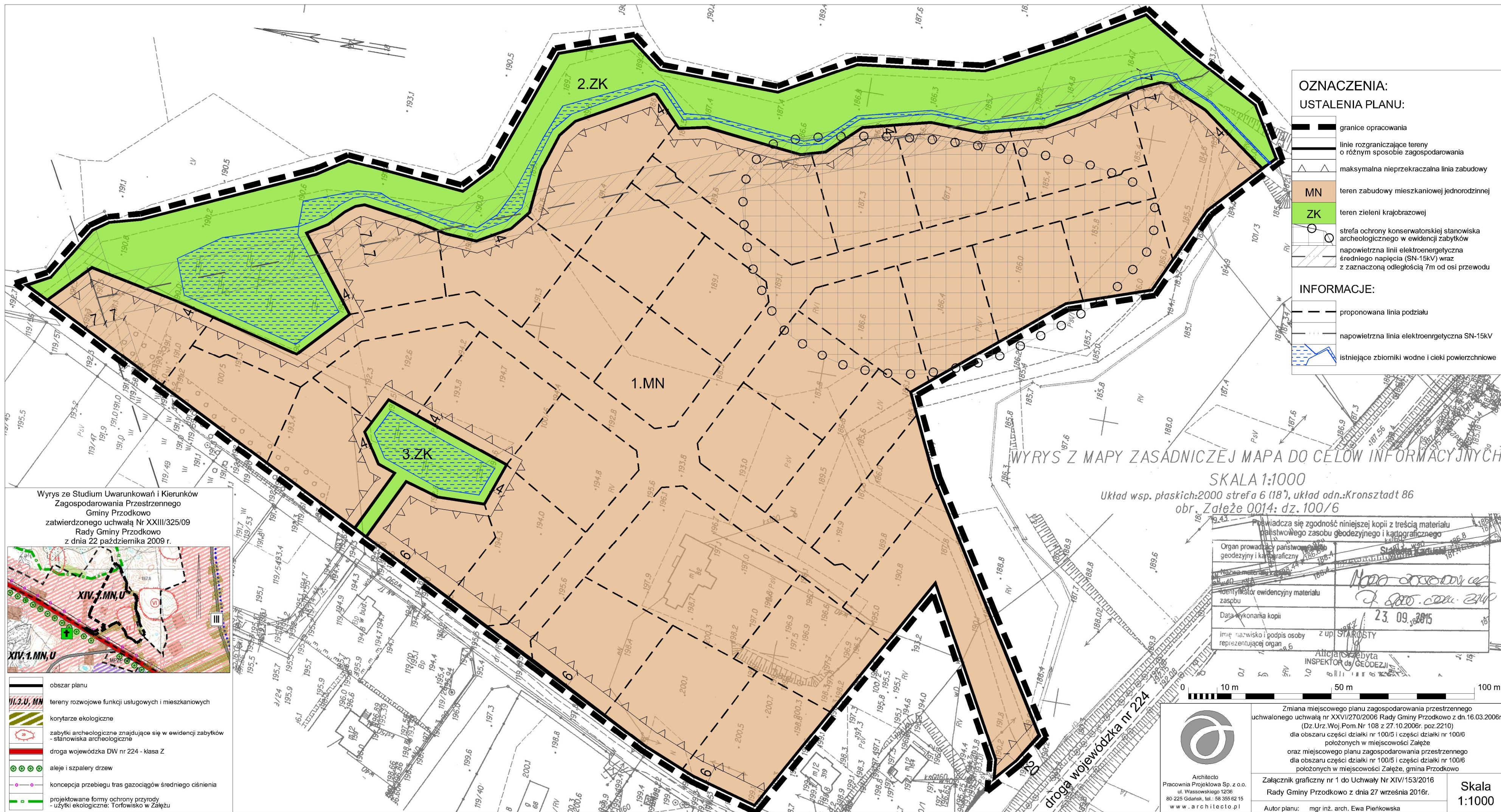
- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury 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 XXVI/270/2006 Rady Gminy Przdokowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108 z dn. 27.10.2006r. poz. 2210).

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przdokowo

Dariusz Toporek



- OZNACZENIA:**
- USTALENIA PLANU:**
- granice opracowania
 - linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
 - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
 - MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - ZK** teren zieleni krajobrazowej
 - strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków
 - napowietrzna linii elektroenergetyczna średniego napięcia (SN-15kV) wraz z zaznaczoną odległością 7m od osi przewodu
- INFORMACJE:**
- proponowana linia podziąłu
 - napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV
 - istniejące zbiorniki wodne i cieki powierzchniowe

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



- obszar planu
- tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych
- korzyści ekologiczne
- zabytki archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków - stanowiska archeologiczne
- droga wojewódzka DW nr 224 - klasa Z
- aleje i szpalery drzew
- koncepcja przebiegu tras gazociągów średniego ciśnienia
- projektowane formy ochrony przyrody - użytki ekologiczne: Torfowisko w Załężu

WYRYS Z MAPY ZASADNICZEJ MAPA DO CEŁÓW INFORMACYJNYCH
 SKALA 1:1000
 Układ wsp. płaskich: 2000 strefa 6 (18'), układ odn.: Kronsztadt 86
 obr. Załęże 0014: dz. 100/6

Powiadza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

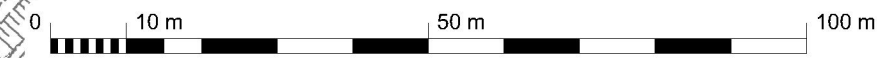
Data wykonania kopii

imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

z up. STAROSTY

INSPEKTOR ds. GEODEZJI

23.09.2015



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XXVI/270/2006 Rady Gminy Przdokowo z dn.16.03.2006r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108 z 27.10.2006r. poz.2210) dla obszaru części działki nr 100/5 i części działki nr 100/6 położonych w miejscowości Załęże oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki nr 100/5 i części działki nr 100/6 położonych w miejscowości Załęże, gmina Przdokowo

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XIV/153/2016 Rady Gminy Przdokowo z dnia 27 września 2016r.

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Pięnkowska

Architekto Pracownia Projektowa Sp. z o.o. ul. Waszowskiego 1206 80-225 Gdańsk, tel.: 58 356 62 15 www.architecto.pl

Skala 1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/153/2016

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 27 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagwniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/270/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r.

(Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108 z dn. 27.10.2006r. poz. 2210)

**dla obszaru części działki nr 100/5 i części działki nr 100/6, położonych w miejscowości Załęże
oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki nr 100/5 i części
działki nr 100/6, położonych w miejscowości Załęże, gmina Przodkowo**

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 08.06.2016 r. do 07.07.2016 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 22.07.2016 r. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu została wniesiona jedna uwaga, która została uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIV/153/2016

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 27 września 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 XXVI/270/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r.

(Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108 z dn. 27.10.2006r. poz. 2210)

dla obszaru części działki nr 100/5 i części działki nr 100/6, położonych w miejscowości Załęże oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki nr 100/5 i części działki nr 100/6, położonych w miejscowości Załęże, gmina Przodkowo

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

UZASADNIENIE

1. Sposób realizacji w uchwale wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Planowane zagospodarowanie terenu stanowi harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne.

Obszar opracowania planu położony jest w południowej części obrębu ewidencyjnego Załęże, w niewielkiej odległości w kierunku północnym od drogi wojewódzkiej nr 224.

Od strony zachodniej przedmiotowy teren graniczy z drogą publiczną gminną klasy dojazdowej, za którą zlokalizowany jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od strony północnej i wschodniej teren graniczy z terenami rolniczymi. Od strony południowej teren graniczy częściowo z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz częściowo z terenem rolniczym.

Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie ma być kształtowana w nawiązaniu do architektury istniejącej w otoczeniu przedmiotowego terenu oraz tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów zawarte są w § 6 ust. 1 pkt 3, a ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu zawarte są w § 6 ust. 1 pkt 5. Ponadto, w § 6 ust. 1 pkt 8 zawarte są ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan w § 6 ust. 1 pkt 3 określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 ust. 1 pkt 5 zasady kształtowania krajobrazu, w § 6 ust. 1 pkt 4 – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a w § 6 ust. 1 pkt 8 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy. Zgodnie z ww. ustaleniami, plan zapewnia zachowanie, na przedmiotowym terenie, walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 672) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 469, ze zm.). W § 6 ust. 1 pkt 4 plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Ponadto, w § 4 ust. 12 plan ustala wymóg ochrony środowiska gruntowo – wodnego.

Na przedmiotowym terenie nie występują grunty rolne lub leśne podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.).

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1446, ze zm.).

Na części przedmiotowego terenu znajduje się stanowisko archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków – ślad osadnictwa – wczesna epoka żelaza; dla stanowiska archeologicznego plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej. Ustalenia dla stanowiska archeologicznego zawarte są w §6 ust. 1 pkt 6 i §6 ust. 2 pkt 6.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Plan w § 6 ust. 1 pkt 4, § 6 ust. 1 pkt 12, § 6 ust. 2 pkt 4, § 6 ust. 2 pkt 12, zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione są w § 6 ust. 1 pkt 12.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan, ustalając sposób przeznaczenia terenów, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan miejscowy pod zabudowę mieszkaniową przeznacza teren położony w niewielkiej odległości

od drogi wojewódzkiej nr 224 oraz przy drodze publicznej gminnej klasy dojazdowej. Ponadto teren przeznaczony w niniejszym planie pod zabudowę mieszkaniową sąsiaduje z terenami zabudowanymi zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

7) Prawo własności

Na przedmiotowym terenie występują grunty własności prywatnej.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015r. poz. 199 ze zm.): „Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do :

- 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, (...) jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;”.

Ustalenia planu uwzględniają poszanowanie prawa własności i nie naruszają interesu publicznego oraz osób trzecich.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

Plan uzyskał pozytywne uzgodnienie od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

W planie nie występują inwestycje stanowiące cele publiczne.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan w § 4 ust. 5, § 4 ust. 6, § 4 ust. 7, § 4 ust. 8, § 4 ust. 9, § 4 ust. 10, § 4 ust. 11, zawiera ustalenia dotycząc zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Wójt gminy zagwarantował społeczeństwu udział w pracach nad planem miejscowym:

- dnia 24.11.2015r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia 17.11.2015r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- do sołtysa wsi zostało wysłane obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu, z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń sołectwa,
- dnia 31.05.2016r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- dnia 24.05.2016r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- do sołtysa wsi zostało wysłane obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń sołectwa.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt gminy, na każdym etapie opracowywania planu, zachowywał jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Dotyczy to szczególnie etapów, które związane są z udziałem społeczeństwa, co wykazano w punkcie 11.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan w § 6 ust. 1 pkt 12, zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, co przełoży się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

14) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami

prywatnymi

Teren objętym planem w całości stanowią grunty własności prywatnej.

Do projektu planu wpłynął jedynie wniosek właściciela przedmiotowego terenu, nie wpłynęły natomiast inne wnioski prywatne, ani, na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu, uwagi od osób prywatnych. Plan został sporządzony w sposób optymalny również z punktu widzenia właścicieli działek sąsiednich.

15) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan został sporządzony w uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Przeznaczenie terenu nie jest sprzeczne ze Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo, zatwierdzone uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r.

Wg ustaleń Zmiany Studium, przedmiotowy teren położony jest w obszarze oznaczonym jako: „tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych”.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dla gminy Przodkowo obowiązuje „Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, zatwierdzona uchwałą Nr XXX/366/06 Rady Gminy Przodkowo z dnia 25 października 2006r. Zgodnie z punktem „VIII. Podsumowanie, wnioski” podpunkt 6., sporządzone plany miejscowe na terenie gminy Przodkowo stanowią niewystarczającą ofertę lokalizacyjną dla nowych inwestycji. Przedmiotowy plan jest więc zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu spowodują wzrost wpływów do budżetu.

Przychody do budżetu gminy będą wpływały z tytułu: opłaty planistycznej, podatków od gruntów oraz budynków, a także podatku od czynności cywilnoprawnych.