



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 10 kwietnia 2017 r. Elektronicznie podpisany przez:

Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 10.04.2017 10:54:32

Poz. 1211

UCHWAŁA NR XIX/204/2017 RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 24 lutego 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 94/10 położonej w miejscowości Załęże, gmina Przodkowo, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/270/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r.
(Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108, poz. 2210 z 27.10.2006r.)**

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, 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 2016 r. poz. 778, 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., zmienionego uchwałą nr X/124/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 marca 2016r., uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 94/10 położonej w miejscowości Załęże, gmina Przodkowo, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/270/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108, poz. 2210 z 27.10.2006r.), zwaną dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr XXXVI/308/2014 Rady Gminy Przodkowo z dnia 9 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 94/10 położonej w miejscowości Załęże, gmina Przodkowo, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/270/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108, poz. 2210 z 27.10.2006r.).

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu obiektów i budowli; 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, występow 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, garażowe, itp.;
- 6) **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. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych.

5. Przez obszar planu przebiega fragment linii napowietrznej niskiego napięcia nn-0,4kV.

6. Przy południowo-zachodnim narożniku planu przebiega trasa napowietrznej linii średniego napięcia SN-15 kV, wzdłuż której obowiązują ograniczenia prowadzenia prac budowlanych w odległości 7m od osi przewodu.

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

8. Przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę techniczną.

9. Koliduje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy.

10. 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.

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

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

13. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych (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.

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

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

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

1) **U,P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa produkcyjna,
- składy, magazyny,
- rzemiosło usługowe i produkcyjne (w tym: warsztaty samochodowe, metalowe, lakiernicze, ślusarskie, stolarskie),
- zabudowa usługowa,
- obiekty budowlane związane z technologią funkcji wiodącej,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 lokal mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla zarządcy nieruchomości; przy czym jego powierzchnia użytkowa nie może przekraczać powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele funkcji wiodącej,
- pomieszczenia biurowe i socjalne,
- 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 O NR 1

1) PRZEZNACZENIE TERENU

U,P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej.

2) POWIERZCHNIA TERENU:

a) teren nr 1. U,P – 0,50 ha,

3) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD 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) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) teren znajduje się w zasięgu 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 wodonośnej.

b) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

c) uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska.

d) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) nie dotyczy,

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 10,0 m. dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m.

- f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,5m powyżej rodzimego gruntu przy najniższym położonym wejściu do budynku.
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
- h) geometria dachu: nie określa się; geometria dachów winna być spójna w obrębie działki budowlanej.
- i) parametry obiektów budowlanych, nie będących budynkami, związanych z funkcją wiodącą: nie określa się
- j) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych.
- k) zakaz stosowania przęseł żelbetowych w ogrodzeniach.
- l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 2000m²; minimalna powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy wydziału dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej;

8) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH 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 publicznej dojazdowej.

b) 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 pokój noclegowy.
- min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenneckie.
- min. 1 miejsce postojowe/ 2 zatrudnionych.
- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie.

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, dopuszcza się budowę studni.

f) 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,

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 źródeł ciepła, spełniających wymogi przepisów z zakresu ochrony środowiska

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) utylizacja odpadów stałych: 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 PRZEKSZTAŁCEN 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 XXVI/270/2006 Rady Gminy Przdokowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108, poz. 2210 z 27.10.2006r.).

§ 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 XIX/204/2017
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 24 lutego 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

**wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru działki nr 94/10 położonej w miejscowości Załęże, gmina Przodkowo,
uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/270/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r.
(Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108, poz. 2210 z 27.10.2006r.)**

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 21.12.2016 r. do 20.01.2017 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 03.02.2017 r. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w okresie wyznaczonym na składanie uwag, uwag do planu nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/204/2017
Rady Gminy Przdokowo
z dnia 24 lutego 2017 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

**dla obszaru działki nr 94/10 położonej w miejscowości Załęże, gmina Przdokowo,
uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/270/2006 Rady Gminy Przdokowo z dnia 16 marca 2006 r.
(Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108, poz. 2210 z 27.10.2006r.)**

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