



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia środa, 23 stycznia 2019 r.

Poz. 415

UCHWAŁA NR III/33/2018 RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 20 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo dla części wsi Kobysewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XXVIII/286/2017 Rady Gminy Przodkowo z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo dla części wsi Kobysewo, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo, przyjętego uchwałą Nr XIV/154/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 września 2016 r., Rada Gminy Przodkowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo dla części wsi Kobysewo, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwala dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XXVIII/286/2017 Rady Gminy Przodkowo z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo dla części wsi Kobysewo.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 11) sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 4. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w Rozdziale 7 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach od 1 do 6 oraz od 8 do 11 uchwały.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;
- 5) strefa ochronna linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 7) symbol przeznaczenia terenu.

2. Oznacza się strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia dla budynków mieszkalnych, jako oznaczenie obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;

- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1MN/U;
- 3) teren zabudowy usług turystyki i rekreacji oznaczony symbolem 1Utr;
- 4) teren obiektów infrastruktury technicznej oznaczony symbolem 1It;
- 5) teren rolniczy oznaczony symbolem 1R;
- 6) tereny zieleni oznaczone symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych - rów oznaczony symbolem 1WSr;
- 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- 10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.

§ 7. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczony symbolem numerowym i literowym;
 - 2) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność, służące zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi oraz powierzchnie biurowe i zaplecza towarzyszące tym usługom;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem jej przekraczania, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- § 8. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy na warunkach określonych w ustalenia szczegółowych dla poszczególnych terenów.
 3. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.
 4. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 500 m².
 5. Dopuszcza się realizację miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dróg, a linią zabudowy.
 6. Ustala się możliwość dowolnej realizacji inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg

i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;

2) lokalizowania obiektów i urzędzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii

w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

2. W celu zminimalizowania negatywnych oddziaływań na środowisko należy:

1) maksymalnie ograniczyć rozmiary placów budów w celu ograniczenia przekształceń wierzchniej warstwy litosfery w trakcie prac ziemnych;

2) zabezpieczyć grunt i wody w rejonie inwestycji przed zanieczyszczeniami związanymi z pracą sprzętu budowlanego i składowaniem materiałów budowlanych;

3) zdjąć aktywną biologicznie warstwę gleby w miejscach wykopów budowlanych i wykorzystać ją do kształtowania terenów biologicznie czynnych;

4) lokalizować zieleń z zastosowaniem gatunków rodzimych, przystosowanych do warunków siedliskowych obszaru planu;

5) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,

a wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych dopuszcza się wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenu 1MN/U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 Subniecka Gdańska.

5. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej.

6. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie

z przepisami odrębnymi.

7. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Należy zapewnić zachowanie istniejących elementów sieci hydrograficznej z możliwością jej przebudowy lub przełożenia w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W celu określenia warunków wodno-gruntowych podłoża, przed realizacją inwestycji należy wykonać badania geotechniczne.

10. Przy lokalizacji obiektów budowlanych na terenach stanowiących strome skarpy, przed wykonaniem projektu budowlanego, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp, należy sporządzić opinie geotechniczną,

a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. W celu ochrony zabytków archeologicznych wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków w granicach jak na rysunku planu.

2. W obrębie strefy wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy uwzględnić zasady i warunki określone w ust. 2, 3, 4.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MN/U - 1200 m²;
- 2) dla terenu 1Utr - 1500 m²;
- 3) dla terenu 1It - 150 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MN/U, 1Utr - 20 m;
- 2) dla terenu 1It - 8 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70⁰ do 110⁰.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się strefę ochronną linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości

14 metrów tj. po 7 metrów od osi linii w której sposób zagospodarowania działki należy dostosować do przepisów odrębnych dotyczących linii elektroenergetycznych i ich oddziaływania.

2. W strefie ochronnej linii elektroenergetycznych średniego napięcia zakazuje się lokalizacji drzew i krzewów.

3. Oznacza się na rysunku planu strefę kontrolowaną o szerokości 40 m (po 20 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia), dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

4. Należy zachować strefy kontrolowane gazociągu (dla gazociągu w/c DN 150 obowiązują strefy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania). Szerokości wyznaczonych stref uzależnione są od przewidywanej zabudowy i są odległościami minimalnymi do projektowanych obiektów. W strefach kontrolowanych obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 1MN, 2MN, 3MN dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
 - 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,5;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 8 – 9 m;
 - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
 - 9) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) pozostałych obiektów i budynków oraz budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - c) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1200 m².
6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 5 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 4MN, 5MN ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 4MN, 5MN dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) zakaz lokalizacji piwnic i kondygnacji podziemnych;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;

- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,4;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 – 9 m;
 - 9) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
 - 10) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - c) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1200 m².
5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
6. Na terenie 4MN występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 12 ust. 3 i 4.
- § 15.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.
2. W granicach terenu 1MN/U dopuszcza się lokalizację, zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, budynków garażowych i gospodarczych wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.
 3. Zabudowę usługową należy realizować jako samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o funkcjach innych niż usługowe.
 4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
 5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
 - 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%,
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,7;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 8 – 9 m;
 - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
 - 9) dachy:

- a) budynków mieszkalnych, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° ,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia głównych połaci do 45° ,
 - c) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1200 m^2 .
7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 6 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
8. W granicach terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków dla której zastosowanie mają ustalenia § 10.
9. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 12.

§ 16.1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1Utr ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji.

2. W granicach terenu 1Utr dopuszcza się lokalizację zabudowy usług turystyki i rekreacji, budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych, budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, realizowanych na potrzeby własne właściciela działki budowlanej, na której lokalizowana jest zabudowa usługowa. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń mieszkalnych nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5° ;
 - 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
 - 4) zakaz lokalizacji piwnic i kondygnacji podziemnych;
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,4;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 – 9 m;
 - 9) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
 - 10) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych lub usługowych, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45° ,
 - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia połaci do 45° ,
 - c) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m^2 .
6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 5 wyłącznie

w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1It** ustala się przeznaczenie jako tereny obiektów infrastruktury technicznej.

2. W granicach terenu **1It** dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zakaz lokalizacji budynków.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 2) maksymalna wysokość obiektów nad poziom terenu – 4 m.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1R** ustala się przeznaczenie jako tereny rolnicze.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej.

3. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 12 ust. 3 i 4.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1Z, 2Z, 3Z, 4Z** ustala się przeznaczenie jako tereny zieleni.

2. Ustala się zachowanie zieleni doliny rzecznej oraz terenów zieleni przyległych do rowów melioracyjnych, jako terenów niezabudowanych.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WSr** ustala się przeznaczenie jako teren wód powierzchniowych śródlądowych - rów.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, dojazdów i dojazdów, podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej przez tereny wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z obowiązującymi

w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych.

4. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 12 ust. 3 i 4.

Rozdział 8. **Ustalenia w zakresie komunikacji**

§ 21. 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi **KDZ, KDD, KDW**.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym poprzez tereny oznaczone symbolami literowymi **KDZ** i **KDD** oraz poprzez istniejące drogi przylegające do granic obszaru objętego planem miejscowym.

3. Ustala się teren drogi publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem **1KDZ** będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej.

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) teren **1KDD** o szerokości zmiennej zgodnie z załącznikiem graficznym, będący poszerzeniem istniejącej drogi;
- 2) teren **2KDD** o szerokości 10 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) teren **3KDD** o szerokości zmiennej zgodnie z załącznikiem graficznym, będący poszerzeniem istniejącej drogi;
- 4) teren **4KDD** o szerokości zmiennej zgodnie z załącznikiem graficznym, będący poszerzeniem istniejącej drogi.

5. Ustala się tereny dróg wewnętrznych:

- 1) teren **1KDW** o szerokości minimum 6,6 metra zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) teren **2KDW** o szerokości minimum 6 metrów zgodnie z załącznikiem graficznym;

- 3) teren 3KDW o szerokości minimum 6,4 metra zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) teren 4KDW o szerokości minimum 8 metrów zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 5) teren 5KDW o szerokości 10 metrów zgodnie z załącznikiem graficznym.

6. Na terenach oznaczonych symbolami literowymi KD-Z, KD-D, KDW dopuszcza się lokalizację, urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

7. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MN/U - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla terenów 1Utr - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 3) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie poprzez istniejący i projektowany system sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącego i projektowanego systemu sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do projektowanego systemu sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego systemu sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z istniejącej i projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru.

12. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. W zakresie zadań obrony cywilnej należy spełnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru objętego planem miejscowym źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz zapewnienia słyszalności syren alarmowych.

14. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Dla planowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę występuje konieczność ich zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 23. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

- 1) 15% dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, MN/U, Utr;
- 2) 0,1 dla pozostałych terenów.

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 24. W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kobysewo (działki nr cz. 226/4, cz. 175/4) w gminie Przdokowo, przyjętego uchwałą Nr VII/88/2003 Rady Gminy Przdokowo z dnia 23 października 2003 r. (Dz. Woj. Pom. z dnia 12.11.2003 r. Nr 140 Poz. 2492);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kobysewo, przyjętego uchwałą Nr XXVI/277/2006 Rady Gminy Przdokowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Woj. Pom. z dnia 13.10.2006r., Nr 104, Poz. 2103).

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przdokowo.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/33/2018

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 20 grudnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU PLANU**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu, Rada Gminy Przodkowo nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/33/2018

Rady Gminy Przdokowo

z dnia 20 grudnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945) Rada Gminy Przdokowo stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przdokowo dla części wsi Kobysewo przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

