



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia środa, 10 lipca 2019 r.

Poz. 3294

### UCHWAŁA NR VI/85/2019 RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 30 maja 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 342/1, obręb ewidencyjny Pomieczyno, gmina Przodkowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 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. 2018 poz. 1945) 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 uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015 r., Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r., Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r., Nr XXXVI/341/2018 z dnia 18 października 2018r. **uchwała, co następuje:**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 342/1, obręb ewidencyjny Pomieczyno, gmina Przodkowo, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr XXXIII/329/2018 Rady Gminy Przodkowo z dnia 19 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 342/1, obręb ewidencyjny Pomieczyno, 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 0,8 m 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:

- 1) powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- 2) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.;
- 3) 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 200m<sup>2</sup>), 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. W obszarze planu obowiązują niżej wymienione wymagania:

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. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

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

5. 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.

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

7. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i drogowej (sieci, przepompowni, stacje transformatorowe, osadniki, syreny alarmowe, itp.) oraz dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

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

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

10. W przypadku lokalizacji obiektów na terenach stanowiących strome skarpy, należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno – inżynierską – przed wykonaniem projektu budowlanego, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp.

§ 5. 1. Wprowadza się ustalenia ogólne dla poszczególnych funkcji:

1) **U,MN – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 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,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- istniejąca zabudowa produkcyjna, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, określonymi w § 6,

- zabudowa towarzysząca,

- 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.U,MN.

1) PRZEZNACZENIE TERENU: U,MN – teren zabudowy usługowej oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m.

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

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,

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.

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

a) nie dotyczy.

5) USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie określa się.

6) USTALENIA DOTYCZĄCE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) linie zabudowy:

- należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

- od terenu lasu należy zachować odległość zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 30%,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 0,6,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki,

- e) wysokość zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 6,0 m,
  - f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej 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  $35^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$ ; dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się kąt nachylenia połaci  $25^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$ ,
    - dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci  $25^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$ ,
    - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci  $25^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$ , dopuszcza się dach płaski,
    - dla wolnostojących budynków o funkcji usługowej lub rzemieślniczej dopuszcza się kąt nachylenia połaci  $25^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$ ,
    - dla istniejącej zabudowy produkcyjnej nie określa się,
  - i) materiał i kolorystyka: kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych,
  - j) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,
  - k) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 2000m<sup>2</sup>,
  - l) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określone w § 6 ust. 1 pkt 6 lit. k nie dotyczy wydzieleń dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 7) USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy.
- 8) USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) nie określa się.
- 9) USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazd z drogi publicznej gminnej,
  - b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
    - min. 2 miejsca postojowe / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - min. 2 miejsca 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,
  - 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, ścieki technologiczne: wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
- g) wody opadowe:
- odprowadzenie wód opadowych na teren w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,
  - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
- h) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
- i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW,
- j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
- k) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
- l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 10) USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:
- a) nie określa się.
- 11) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI:
- a) nie dotyczy.
- 12) 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. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Przodkowo

**Dariusz Toporek**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/85/2019  
Rady Gminy Przodkowo  
z dnia 30 maja 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru działki nr 342/1, obręb ewidencyjny Pomieczyno, gmina Przodkowo**

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 18.02.2019 r. do 14.03.2019 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 28.03.2019 r. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie wyznaczonym do składania uwag, została wniesiona jedna uwaga, która została uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/85/2019  
Rady Gminy Przodkowo  
z dnia 30 maja 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 342/1, obręb ewidencyjny Pomieczyno, gmina Przodkowo**

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

