



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 29.04.2021 r.

Poz. 1553

### UCHWAŁA NR XXI/251/2021 RADY GMINY PPRZODKOWO

z dnia 25 marca 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Kartuskiej)**

Na podstawie art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2020 poz.293 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) w związku z uchwałą nr XII/163/2020 Rady Gminy Przodkowo z dnia 13 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Kartuskiej)

Rada Gminy Przodkowo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) stwierdza się, że miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Kartuskiej ) nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009 r. z późniejszymi zmianami.

2. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Kartuskiej) zwany dalej „planem”.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu nr 1 w skali 1: 1000 z wyrysem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo, obejmującym obszar objęty planem i jego otoczenie;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Kartuskiej);
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji dotyczącej infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Kartuskiej);
- 4) załącznik nr 4 - Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla miejscowego planu zagospodarowania fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Kartuskiej).

§ 2. 1. Plan obejmuje dwa obszary:

- 1) obszar położony przy ul. Kartuskiej 2, o powierzchni około 0,11 ha - w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) obszar położony przy ul. Kartuskiej 12, o powierzchni około 0,08 ha - w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla miejscowego planu zagospodarowania fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Kartuskiej).

2. Na rysunku planu ustala się następujące oznaczenia graficzne, stanowiące ustalenia planu:

- 1) Symbole terenów: poz.1 – symbol jednostki, poz.2 – numer terenu, poz.3. symbol przeznaczenia terenu;
- 2) granice obszarów objętych planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) MNU – tereny mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej;
- 6) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Przodkowo.

3. Położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych działek, wzdłuż których występują, a w przypadku gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy działek, poprzez odczyt wymiaru z rysunku planu w odniesieniu do osi linii.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) obszarów przestrzeni publicznych;
- 3) terenów i obszarów górniczych;
- 4) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) obszarów zagrożonych powodzią;
- 6) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

§ 4. 1. Ustala się następujące definicje pojęć używanych w niniejszym planie:

- 1) dach:
  - a) dwuspadowy: dach o dwóch połaciach, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia względem płaszczyzny pionowej budynku, położonej pod połacią dachu a kalenica jest usytuowana w osi budynku; w dachu dopuszcza się lukarny, wystawki, okna połaciowe, itp.; przy złożonej bryle dopuszcza się niesymetryczne przenikanie się dachów;
  - b) płaski: dach o kącie nachylenia do  $15^{\circ}$ ;
- 2) instalacje odnawialnych źródeł energii: instalacje w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 3) infrastruktura techniczna: urządzenia, sieci przesyłowe i dystrybucyjne, związane z nimi obiekty świadczące niezbędne usługi w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, gazu, usuwania ścieków i odpadów, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, telekomunikacji, teletechniki i tym podobne;
- 4) intensywność zabudowy: w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) kalenica główna: najdłuższa pozioma krawędź dachu nad bryłą główną budynku
- 6) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: linie oznaczone na rysunku planu, oznaczająca maksymalne usytuowanie płaszczyzny ściany zewnętrznej budynków i obiektów pomocniczych; linie ta nie dotyczą: altan, szklarni oraz takich elementów budynku jak: loggie, balkony, wykusze, ryzality, tarasy, schody zewnętrznych, podjazdów, które mogą przekraczać linię zabudowy o nie więcej niż 1,50 m (z uwzględnieniem przepisów odrębnych), części budynku usytuowanych całkowicie pod ziemią oraz elementów istniejących;

- 7) obiekty pomocnicze: budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany, szklarnie, itp.;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynna: teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych (budowlanych);
- 9) powierzchnia zabudowy: powierzchnia zajęta przez wszystkie budynki i obiekty pomocnicze (z wyłączeniem szklarni i altan) na działce budowlanej objętej inwestycją, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu 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;
  - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.;
- 10) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do ustaw;
- 11) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w karcie terenu niniejszej uchwały, przeznaczony także pod dojazdy, zielen, infrastrukturę techniczną oraz inne obiekty związane z zagospodarowaniem terenu;
- 12) wskaźnik zabudowy: wskaźnik określający maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (według definicji podanej w pkt 9) w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 13) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów budowlanych;
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od projektowanego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu tego obiektu;
- 14) Inne pojęcia i określenia używane w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi a w przypadku braku takich definicji, zgodnie z definicjami słownikowymi.
  2. Inne pojęcia i określenia używane w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi a w przypadku braku takich definicji, zgodnie z definicjami słownikowymi.
  3. W odniesieniu do określonych w kartach terenów wskaźników zagospodarowania terenów, wysokości budynków i formy dachu dopuszcza się odstępstwa:
    - 1) dla obiektów infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się stosowanie parametrów dowolnych wynikających z technologii;
    - 2) jeśli istniejący wskaźnik zabudowy i intensywności zabudowy przekraczają wartości ustalone w planie, dopuszcza się ich zachowanie, bez możliwości zwiększenia;
    - 3) jeśli wysokość budynków istniejących przekracza wartości ustalone w planie, dopuszcza się jej zachowanie; dopuszcza się zachowanie budynków o wysokości i formie dachu innych niż ustalono w planie; dla rozbudowy tych budynków ustala się:
      - a) dla rozbudowy w poziomie stosować dachy jak w karcie danego terenu; dopuszcza się stosowanie dachów jak w budynku istniejącym;
    - 4) dla nadbudowy bryły głównej budynków z dachem płaskim wymagane jest uwzględnienie dachów jak podano w karcie danego terenu, dla nadbudowy parterowych części budynku takich jak: wiatrołap, weranda, garaż, itp. dopuszcza się dach płaski.

#### 4. Dopuszcza się dowolna kolejność realizacji inwestycji.

#### § 5. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 1) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenie powyższe nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń

odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych roślin, zwierząt oraz grzybów;

- 2) ewentualną, planowaną wycinkę drzew przeprowadzać poza okresem lęgowym ptaków;
- 3) dla kształtowania powierzchni biologicznie czynnych należy stosować gatunki rodzime zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem grup drzew i krzewów; zaleca się wykorzystanie istniejących zadrzewień dla kształtowania zieleni przydomowej i zieleni izolacyjno – krajobrazowej; wskaźniki powierzchni terenów biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów podano w kartach terenów;
- 4) tereny zieleni na działkach budowlanych objętych inwestycją przystosować do retencji wód opadowych i roztopowych;
- 5) nakaz przeprowadzenia i wykonania urządzeń i sieci infrastruktury w sposób zapewniający ochronę walorów środowiskowych i krajobrazowych oraz w sposób zapewniający możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;
- 6) w celu zachowania swobodnej migracji drobnej zwierzyny ustala się nakaz realizacji przejść umożliwiających migrację drobnej zwierzyny zrealizowany w formie otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce ogrodzeń przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m, lub przeswitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzeń, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;
- 7) zasady kształtowania krajobrazu ustalono poprzez zasady kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zawarte w kartach terenów.

## 2. Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania gruntami.

- 1) ustala się nakaz:
  - a) zebrania przed zabudową terenu wierzchniej warstwy gruntu (gleby) w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
  - b) ograniczenia wykonywania budowlanych prac ziemnych i prac niwelacyjnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zakaz:
  - a) wprowadzania zmian w rzeźbie terenu powodujących negatywny wpływ na działki przyległe;
  - b) stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
  - c) do wykonania placów postojowych, dojazdów i miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnej (gruntowej) lub półprzepuszczalnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych; ustalenie nie dotyczy placów postojowych, dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, dla których należy stosować nawierzchnie szczelne, nieprzepuszczalne.

## 3. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

- 1) w zakresie ochrony powietrza ustala się wymóg przyjęcie do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych;
- 2) w zakresie ochrony wód ustala się:
  - a) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń cieków wodnych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze objętym planem i w terenach przyległych;
  - b) wody opadowe i roztopowe odprowadzane z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiorników (w tym do gruntu) należy oczyścić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; zakaz spływu wód z działki budowlanej na przyległe działki budowlane i tereny;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami: dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla poszczególnych funkcji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych: nie dotyczy.

4. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi.

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 2) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami;
- 3) dla prowadzonej działalności ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;
- 4) prowadzona działalność nie może naruszać naturalnych poziomów wód powierzchniowych i podziemnych oraz wpływać negatywnie na ich stan sanitarny i biologiczny, w szczególności prowadzić do eutrofizacji cieków wodnych;
- 5) w celu zachowania swobodnej migracji drobnej zwierzyny ustala się nakaz realizacji przejść umożliwiających migrację drobnej zwierzyny zrealizowany w formie otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce ogrodzeń przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m, lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzeń, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;
- 6) inne wymogi zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w kartach terenów.

5. Zasady rozwoju infrastruktury

- 1) w obszarze objętym planem dopuszcza się możliwości realizacji nowej infrastruktury technicznej, przebudowy, rozbudowy i likwidacji infrastruktury istniejącej z uwzględnieniem wykluczeń podanych w kartach terenów;
- 2) przy planowaniu sieci wodociągowej uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzeni w wodę;
- 3) ustala się wymóg zapewnienia wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz drogi pożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej ustala się:
  - a) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania;
  - b) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi
  - c) odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci;
  - d) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki.

§ 6. Karta terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Kartuskiej) - teren E.1.MNU (powierzchnia 0,10 ha)

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – budynki mieszkalne wolnostojące, tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) obiekty pomocnicze;
  - b) składy, magazyny związane z funkcją usługową;
  - c) obiekty i urządzenia uzbrojenia terenu;

d) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem ich lokalizacji na powierzchni terenu i z wykluczeniem urządzeń napędzanych siłą wiatru i biogazowni;

3) wyklucza się:

- a) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy inwestycji celu publicznego);
- b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 2) zgodnie z ust.4 i ust. 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 5.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Przodkowo; dla terenu objętego strefą ustala się:

- a) ochronę: historycznej kompozycji przestrzennej, układu zabudowy i zasad jej stosowania; historycznego układu komunikacyjnego i zieleni wysokiej, innych historycznych elementów zagospodarowania;
- b) ochronę archeologiczną: wszelkie prace naruszające strukturę gruntu w obrębie strefy wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres określa wojewódzki konserwator zabytków trybie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- c) ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy zgodnie z ustaleniami podanymi w ust. 5;
- d) zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję historycznego układu zabudowy i historycznej struktury;
- e) zakaz niwelacji terenu zmieniających istniejących ukształtowanie o więcej niż 0,50 m poniżej lub powyżej istniejących rzędnych;
- f) dla elewacji budynków stosować: tynk w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach koloru beżowego i szarego, cegłę w naturalnym kolorze (odcienie czerwieni);
- g) dla dachów stosować: dachówkę ceramiczną lub blachodachówkę z posypką ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, dla obiektów pomocniczych dopuszcza się pokrycie papą w kolorze grafitowym; obowiązuje jednolita kolorystyka elewacji i dachu dla budynków i obiektów pomocniczych w obrębie jednej działki budowlanej.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: minimalny 0,00, maksymalny 0,50;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 0,80, dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,40;
- 5) wysokość i forma zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne i budynki usługowe:
    - wysokość: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 10m,
    - dopuszcza się kondygnację podziemną,

- dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 25 stopni do 30 stopni ze ścianką kolankową o wysokości od 1,20 m do 1,50 m lub od 40 stopni do 45 stopni; dopuszcza się naczółki, lukarny i okna połaciowe – na maksimum 30% powierzchni dachu stromeego; dla wykusza, ganku, dobudowanego garażu dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych jak w dachu nad bryłą główną budynku; dla budynków lub części budynków o dachach płaskich – dopuszcza się ich zachowanie;

b) obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6m; forma dachu: dachy dwuspadowe, dachy jednospadowe; kąt nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni;

c) inne obiekty budowlane: do 10m;

6) inne wymogi dla budynków i obiektów pomocniczych:

a) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: do 0,60m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;

b) usytuowanie budynków: budynki sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem ul. Kartuskiej, dopuszcza się odchylenie do 15 stopni;

6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie

odrębnych przepisów: wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu, wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się;

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) na terenie nie wyznacza się granic obszarów do scalenia i podziału nieruchomości;

2) scalenia i podział nieruchomości dokonywany na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami: wielkość działki, szerokość frontu działki, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: dowolne;

3) inne podziały na działki budowlane: minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>; dla obiektów infrastruktury technicznej i działek drogowych - dojazdów powierzchnia dowolna.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa: z drogi na działce ew. nr 875/2 (poza obszarem objętym planem) i w terenie E.2.KDW; wyklucza się wjazd na teren z ul. Kartuskiej (drogi wojewódzkiej nr 224);

2) zasady lokalizacji wskaźnik miejsc do parkowania (mp) w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów oraz sposób ich realizacji:

a) wskaźniki miejsc do parkowania/ stanowisk postojowych (mp) dla samochodów osobowych dla mieszkań: minimum 1,5 mp/mieszkanie;

b) wskaźniki miejsc do parkowania/ stanowisk postojowych (mp) dla lokali użytkowych w budynku mieszkalnym jednorodzinny i dla usług:

- minimum 2 mp na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo dla osób zatrudnionych: minimum 1 mp,

- minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych dla usług: minimum 1 mp/ 5 miejsc do parkowania samochodów,

- wskaźniki miejsc do parkowania dla rowerów: minimum 1 mp/ 5 miejsc do parkowania samochodów, minimum 1;

c) realizacja miejsc do parkowania/stanowisk postojowych w obrębie działek objętych inwestycją: na powierzchni terenu lub w budynkach.

10. Zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

- 2) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: zagospodarować na terenie działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i/lub z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje – zgodnie z ustaleniami podanymi w ust.1, pkt. 2 lit c;
- 5) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 6) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 7) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 8) odpady: zgodnie z wymogami obowiązującymi w gminie Przdokowo;

11. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 15%.

§ 7. Karta terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przdokowo ( w rejonie ul. Kartuskiej) - teren E.2.KDW (powierzchnia ok. 0,01 ha).

1. Przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych;

- 1) dopuszcza się: obiekty i urządzenia uzbrojenia terenu z wykluczeniem trafostacji naziemnych;
- 2) powiązanie z układem zewnętrznym: teren do połączenia z drogą na działce nr 875/2, przyległą od strony południowej (położoną poza obszarem objętym planem);
- 3) parametry i wyposażenie:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
  - b) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
  - c) dopuszcza się urządzenie drogi bez wydzielania jezdni;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 2) wysokość obiektów budowlanych: do 15 m;
- 3) zgodnie z ust. 4, ust. 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej; teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Przdokowo; dla terenu objętego strefą ustala się:

- a) ochronę: historycznej kompozycji przestrzennej, układu zabudowy i zasad jej stosowania; historycznego układu komunikacyjnego i zieleni wysokiej, innych historycznych elementów zagospodarowania;
- b) ochronę archeologiczną: wszelkie prace naruszające strukturę gruntu w obrębie strefy wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres określa wojewódzki konserwator zabytków trybie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- c) ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy zgodnie z ustaleniami podanymi w ust. 2;
- d) zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję historycznego układu zabudowy i historycznej struktury;
- e) zakaz niwelacji terenu zmieniających istniejących ukształtowanie o więcej niż 0,50 m poniżej lub powyżej istniejących rzędnych;

5. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie

odrębnych przepisów: wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu, wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojewódzkiego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się;

7. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

**§ 8.** Karta terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Kartuskiej) - teren E.3.MNU (powierzchnia ok. 0,08 ha)

1. Przeznaczenie terenu

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – budynki mieszkalne wolnostojące, teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) obiekty pomocnicze;
  - b) obiekty i urządzenia uzbrojenia terenu;
  - c) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem ich lokalizacji na powierzchni terenu i z wykluczeniem urządzeń napędzanych siłą wiatru i biogazowni;
- 3) wyklucza się:
  - c) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy inwestycji celu publicznego);
  - d) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 2) zgodnie z ust.4, ust. 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

- 1) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Przodkowo; dla terenu objętego strefą ustala się:
  - a) ochronę: historycznej kompozycji przestrzennej, układu zabudowy i zasad jej stosowania; historycznego układu komunikacyjnego i zieleni wysokiej, innych historycznych elementów zagospodarowania;
  - b) ochronę archeologiczną: wszelkie prace naruszające strukturę gruntu w obrębie strefy wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres określa wojewódzki konserwator zabytków trybie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - c) ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy zgodnie z ustaleniami podanymi w ust. 5;
  - d) zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję historycznego układu zabudowy i historycznej struktury;
  - e) zakaz niwelacji terenu zmieniających istniejącą ukształtowanie o więcej niż 0,50 m poniżej lub powyżej istniejących rzędnych;
  - f) dla elewacji budynków stosować: tynk w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach koloru beżowego i szarego, cegłę w naturalnym kolorze (odcienie czerwieni);
  - g) dla dachów stosować: dachówkę ceramiczną lub blachodachówkę z posypką ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, dla obiektów pomocniczych dopuszcza się pokrycie papą w kolorze grafitowym; obowiązuje jednolita kolorystyka elewacji i dachu dla budynków i obiektów pomocniczych w obrębie jednej działki budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: minimalny 0,00, maksymalny 0,50;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
  - 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 1,00, dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,70;
  - 5) wysokość i forma zabudowy:
    - a) budynki mieszkalne i budynki usługowe:
      - wysokość: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 10m,
      - dopuszcza się kondygnację podziemną, -dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 25 stopni do 30 stopni ze ścianką kolankową o wysokości od 1,20 m do 1,50 m lub od 40 stopni do 45 stopni; dopuszcza się naczółki, lukarny i okna połaciowe – na maksimum 30% powierzchni dachu stromeego; dla wykusza, ganku, dobudowanego garażu dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych jak w dachu nad bryłą główną budynku; dla budynków lub części budynków o dachach płaskich – dopuszcza się ich zachowanie;
    - b) obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m; forma dachu: dachy dwuspadowe, dachy jednospadowe; kąt nachylenia połaci dachowych do 45 stopni;
    - c) inne obiekty budowlane: do 10m;
  - 6) inne wymogi dla budynków i obiektów pomocniczych:
    - a) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: do 0,60 m od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
    - b) usytuowanie budynków: dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem ul. Kartuskiej, dopuszcza się odchylenie do 15 stopni;
5. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu, wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojewódzkiego przed wydaniem pozwolenia na budowę;
  - b) teren położony jest w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza, w której obowiązują przepisy odrębne;
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się;
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) na terenie nie wyznacza się granic obszarów do scalenia i podziału nieruchomości;
  - 2) scalenia i podział nieruchomości dokonywany na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami: wielkość działki, szerokość frontu działki, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: dowolne;
  - 3) inne podziały: minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>, dla obiektów infrastruktury technicznej i działek drogowych - dojazdów powierzchnia dowolna.
8. Zasady dotyczące systemów komunikacji:
- 1) dostępność drogowa: z ul. Polnej przyległej do terenu od strony południowo – zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem); wyklucza się wjazd na teren z ul. Kartuskiej (drogi wojewódzkiej nr 224);
  - 2) zasady lokalizacji wskaźnik miejsc do parkowania (mp) w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów oraz sposób ich realizacji:
    - a) wskaźniki miejsc do parkowania/ stanowisk postojowych (mp) dla samochodów osobowych dla mieszkań: minimum 1,5 mp/mieszkanie;
      - wskaźniki miejsc do parkowania/stanowisk postojowych (mp) dla lokali użytkowych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym i dla usług:
      - minimum 2 mp na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo dla osób zatrudnionych: minimum 1 mp,

- minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych dla usług: minimum 1 mp/ 5 miejsc do parkowania samochodów,
- wskaźniki miejsc do parkowania dla rowerów: minimum 1 mp/ 5 miejsc do parkowania samochodów, minimum 1;

b) realizacja miejsc do parkowania/stanowisk postojowych w obrębie działek objętych inwestycją: na powierzchni terenu lub w budynkach.

9. Zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej; tymczasowo, to jest do czas realizacji sieci kanalizacji sanitarnej w przyległym terenie dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: wody zagospodarować na terenie działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i/lub z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje – zgodnie z ustaleniami podanymi w ust.1, pkt. 2 lit c;
- 5) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 6) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 7) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 8) odpady: zgodnie z wymogami obowiązującymi w gminie Przdokowo; 10 Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 15%.

**§ 9.** Traci moc obowiązującą:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przdokowo, uchwalony uchwałą Nr XXII/225/2005 r Rady Gminy Przdokowo z dnia 30.06.2005 r. (Dz. U.Woj.Pom. z 2006 r. poz. 101 r. ) w granicach objętych niniejszym planem.

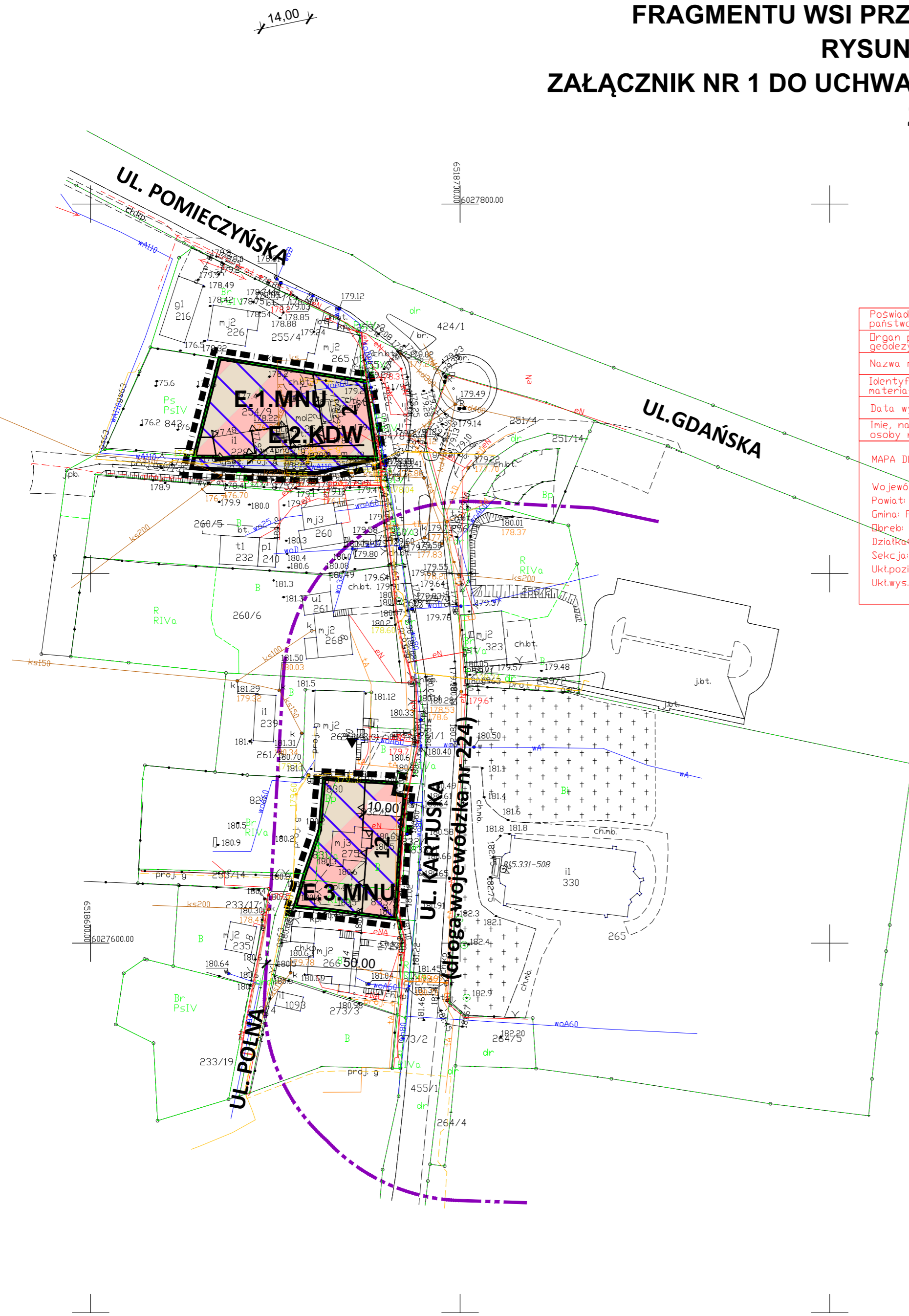
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przdokowo uchwalonego uchwałą Nr XXII/225/2005 r Rady Gminy Przdokowo z dnia 30.06.2005 r, uchwalona uchwałą nr IV/121/2012 z dnia 25.06.2012 r. (Dz.U.Woj.Pom. z 2012 r. poz. 2560) w granicach objętych niniejszym planem.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Dariusz Toporek**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI PRZODKOWO ( W REJONIE UL. KARTUSKIEJ) RYSUNEK PLANU , SKALA 1:1000 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR: XXI/251/2021 RADY GMINY PRZODKOWO Z DNIA 25.03.2021R.



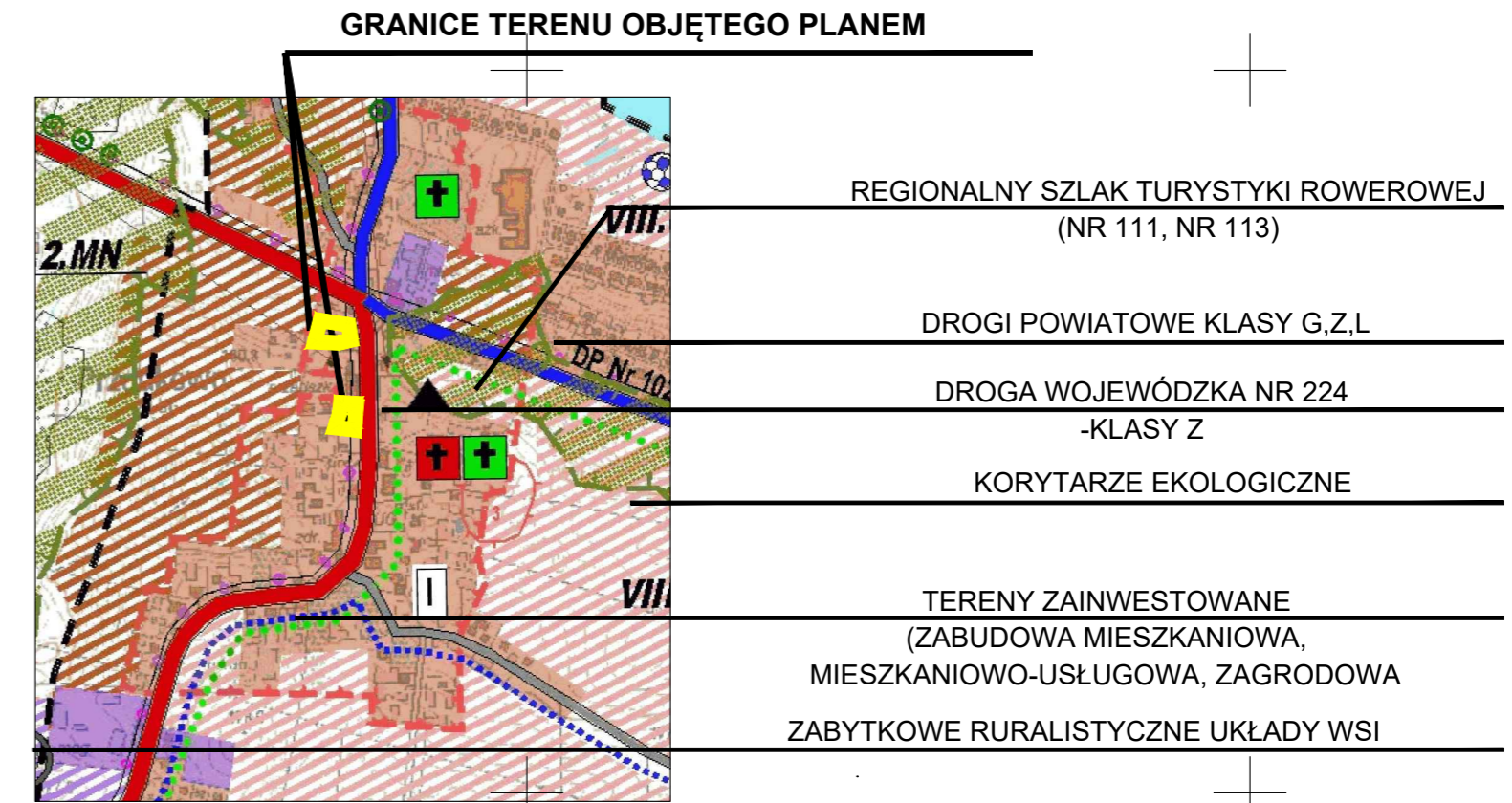
Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.  
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: Starosta Kartuski

Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.3149
Data wykonania kopii	2020.04.21
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosta Adam Barejka

MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH  
Województwo: pomorskie  
Powiat: kartuski  
Gmina: Przodkowo  
Dzielnica: Przodkowo  
Działka (wg zakresu): 6.221.23.12.2  
Uktypozioły: PL-ETRF2000 strefa 6 (18)  
Uktwys: PL-EVRF2007-NH

skala 1 : 1000

WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZODKOWO



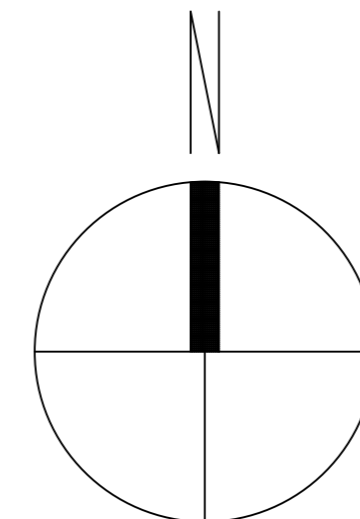
**OZNACZENIA GRAFICZNE, STANOWIĄCE USTALENIA PLANU**

SYMBOLY TERENÓW: POZ.1-SYMBOL JEDNOSTKI, POZ.2 -NUMER TERENU, POZ.3- SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE I TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI PRZODKOWO

**OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- STREFA 50M OD ISTNIEJĄCEGO CMENTARZA



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTU WSI PRZODKOWO ( W REJONIE UL. KARTUSKIEJ)  
RYSUNEK PLANU , SKALA 1:1000  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR: XXI/251/2021 RADY GMINY PRZODKOWO  
Z DNIA 25.03.2021R.**

GŁÓWNY PROJEKTANT PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. JAKUB SIENIAWSKI uprawniony do sporządzania MPZP na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o p. i. z. p.  MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA uprawnienia do projektowania i planowania przestrzennego nr 34468
DATA OPRACOWANIA: LUTY 2021 R.	

PRACOWNIA ARCHITEKTURY STUDIOPROJEKT  
architekt Jakub Sieniawski  
ul. Słowackiego 10, 83-013 Nornia  
t: 60 6 3 7 9 7 3 5  
e: projekty@studioprojekt.pl  
nip 957 067 07 73

PROJEKTOWANIE ARCHITEKTURA + URBANISTYKA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/251/2021  
Rady Gminy Pprzodkowo  
z dnia 25 marca 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Kartuskiej).**

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Przodkowo rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Kartuskiej) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego w siedzibie Urzędu Gminy Przodkowo dniach od 4 lutego 2021 r. do 5 marca 2021 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu w dniu 24 lutego 2021 r., termin składania uwag do dnia 19 marca 2021 r.

2. W terminach tych do wyłożonych dokumentów nie złożono uwag ani wniosków.

Przewodniczący Rady Gminy

**Dariusz Toporek**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/251/2021  
Rady Gminy Pprzodkowo  
z dnia 25 marca 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo ( w rejonie ul. Kartuskiej).**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 293 ze zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 poz.713 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.), Rada Gminy Przodkowo rozstrzyga, co następuje:

1. W obszarze objętym planem przewiduje się realizację zadań z zakresu inwestycji infrastruktury komunikacyjnej stanowiących zadania własne gminy – budowę drogi wewnętrznej w terenie E.2.KDW.
2. W obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji zadań z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

**Dariusz Toporek**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI/251/2021

Rady Gminy Pprzodkowo

z dnia 25 marca 2021 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla miejscowego planu zagospodarowania fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Kartuskiej).**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla miejscowego planu zagospodarowania fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Kartuskiej) znajdują się pod adresem: <https://przodkowo.e-mapa.net/>.

Przewodniczący Rady Gminy

**Dariusz Toporek**