



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 29.04.2021 r.

Poz. 1555

### UCHWAŁA NR XXI/253/2021 RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 25 marca 2021 r.

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

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/161/2020 Rady Gminy Przodkowo z dnia 13 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania fragmentów wsi Przodkowo ( w rejonie ul. Topolowej),

Rada Gminy Przodkowo uchwała, 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. Topolowej) 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. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Topolowej) 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. Topolowej);
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Topolowej);
- 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. Topolowej).

§ 2. 1. Plan obejmuje cztery wydzielone obszary:

- 1) obszar położony po wschodniej stronie ul. Topolowej, wzdłuż ul. Kasztanowej i po jej wschodniej stronie, o powierzchni ok. 2,26 ha - w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) obszar położony po wschodniej stronie ul. Topolowej i po południowej stronie ul. Jaśminowej, obejmujący działki ewidencyjne nr 301/12, 301/13, działkę ewidencyjną nr 301/25 oraz część działek ewidencyjnych nr

301/26 i 301/15, o powierzchni ok. 0,28 ha – w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 3) obszar położony po wschodniej stronie ul. Topolowej i po północnej stronie ul. Bursztynowej, obejmujący działki ewidencyjne nr 315/19, 315/20, 315/37, 315/40, o powierzchni ok. 0,78 ha – w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) działkę ewidencyjną nr 319 położoną po południowej stronie ul. Bursztynowej, o powierzchni ok. 0,16 ha – w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu nr 1 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 terenów objętych planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej;
- 7) PU - tereny produkcji, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej;
- 8) KDD – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
- 9) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 10) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 11) strefa ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Przodkowo – wszystkie tereny objęte planem;
- 12) kapliczka - obiekt o wartościach historyczno – kulturowych objęty ochroną ustaleniami planu;
- 13) strefa zieleni krajobrazowej;
- 14) pas infrastruktury technicznej;
- 15) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV ze strefą ochrony funkcyjnej.

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 stopni;
- 2) odnawialne źródła energii stanowiące mikro instalacje: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 3) infrastruktura techniczna: urządzenia, sieci i 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, oznaczające maksymalne usytuowanie płaszczyzny ściany zewnętrznej budynków i obiektów pomocniczych; linie te nie dotyczą: altan, szklarni oraz takich elementów budynku jak: loggie, balkony, wykusze, ryzality, tarasy, schody zewnętrzne, podjazdy, które mogą przekraczać linię zabudowy o nie więcej niż 1,50 m (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) oraz części budynków usytuowane całkowicie pod ziemią;
- 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; występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.;
- 10) przepisy odrębne: przepisy ustaw, akty wykonawcze do tych ustaw, przepisy prawa miejscowego;
- 11) strefa zieleni krajobrazowej: strefa wyróżniona na rysunku planu, przeznaczona do nasadzeń grup roślinności (drzew, krzewów, zieleni niskiej ) spełniająca cele krajobrazowe oraz cele przyrodnicze; do nasadzeń drzew i krzewów stosować gatunki rodzime zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem grup drzew i krzewów; w strefie dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej, przejścia i przejazdy na działki budowlane; powierzchnię zieleni krajobrazowej wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej właściwej działki;
- 12) 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, zieleń, infrastrukturę techniczną, dojazdy do działek budowlanych oraz inne obiekty związane z zagospodarowaniem terenu;
- 13) wskaźnik zabudowy: wskaźnik określający maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (według definicji podanej w pkt 9) w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 14) 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;
- c) podana w kartach terenów maksymalna wysokość nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej.

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) dla istniejących budynków:
  - a) jeśli wysokość i liczba kondygnacji budynków przekracza wartości ustalone w planie, dopuszcza się ich zachowanie;
  - b) jeśli budynek posiada inną formę dachu niż ustalono w planie:
    - dla rozbudowy w poziomie stosować formę dachu jak w karcie danego terenu lub jak w budynku istniejącym,
    - dla nadbudowy budynków z dachem płaskim wymagane jest uwzględnienie dachów jak podano w karcie terenu,
    - dla nadbudowy parterowych części budynku takich jak: wiatrołap, weranda, garaż, itp. dopuszcza się dach dowolny;
- 3) jeśli istniejący wskaźnik zabudowy i intensywności zabudowy przekraczają wartości ustalone w planie, dopuszcza się ich zwiększenie w odniesieniu do stanu istniejącego o 10%; ustalone w planie wartości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą działek, o których mowa powyżej, jeśli istniejący stan zagospodarowania nie pozwala na ich zastosowanie.

4. Dopuszcza się dowolną 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, stref zieleni krajobrazowej; wskaźniki powierzchni terenów biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów podano w kartach terenów.
- 4) tereny zieleni przydomowej 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 prześwitów 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, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w kartach terenów.

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

- 1) ustala się nakaz:
  - a) zebrania przed zabudową terenu wierzchniej warstwy gruntu (gleby) w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – 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 nisko emisyjnych 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 ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy (MNU) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 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;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów na terenach stanowiących strome skarpy, przed wykonaniem projektu budowlanego należy sporządzić opinię geotechniczną a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp.

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) 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 i wymogów 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 odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci;
  - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki.

**§ 6. Karta terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Topolowej) - teren C.1.MN (pow. ok. 0,31 ha) , teren C.2.MN (pow. ok. 0,79 ha)**

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – budynki mieszkalne wolnostojące i bliźniacze;
- 2) dopuszcza się:
  - a) obiekty pomocnicze;
  - b) infrastrukturę techniczną;
  - c) odnawialne źródła energii stanowiące mikro instalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem urządzeń napędzanych siłą wiatru (wykluczenie nie dotyczy zasilania punktów oświetleniowych) i biogazowni.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) części nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 2) zgodnie z ust.4, 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 ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Przodkowo; w strefie ochronie podlegają: panoramy i szczególnie wartościowe wglądy krajobrazowe na historyczną kompozycję przestrzenną, historyczną zabudowę, krajobraz związany przestrzennie z historycznymi elementami zabudowy; dla elewacji budynków stosować: tynk w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach koloru beżowego i szarego; dla dachów stosować: odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego; 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 0,20;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%;powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 0,60 dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,40;
- 5) wysokość i forma zabudowy:

- a) budynki mieszkalne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9m; dopuszcza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni lub od 18 stopni do 25 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 1,20 – 1,50 m; dopuszcza się naczółki, lukarny i okna połaciowe; dla wykusza, ganku, dobudowanego garażu dopuszcza się dachy płaskie i dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 50 stopni;
  - b) obiekty pomocnicze wolnostojące: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 6 m; wyklucza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 18 stopni do 25 stopni lub od 35 stopni do 45 stopni, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dopuszcza się dachy jednospadowe i dwuspadowe kąt nachylenia połaci dachowych od 10 do 15 stopni;
  - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 12m;
- 6) inne wymogi:
- a) poziom posadowienia posadzki parteru budynków: do 0,60m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
  - b) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższą kalenicą równolegle do linii rozgraniczającej z terenem C.6.KDW;
  - c) usytuowanie obiektów pomocniczych: obiekty sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem C.6.KDW;

#### 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: teren C.1.MN: w terenie położonym pomiędzy maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy a północą granicą terenu wprowadzić strefę zieleni krajobrazowej – jak oznaczono na rysunku planu; zagospodarowanie strefy zgodnie z w strefie zieleni krajobrazowej zgodnie z § 4 ust. 1, pkt 11; ustala się zakaz przekształceń ukształtowania terenu (zakaz nie dotyczy przejść i przejazdów na działki budowlane);

#### 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w 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 nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>, dla obiektów infrastruktury technicznej i działek drogowych - dojazdów powierzchnia dowolna.

#### 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: teren C.1.MN - z drogi publicznej C.6.KDW; teren C.2.MN - z drogi publicznej C.6.KDW oraz z drogi wewnętrznej C.7.KDW;
- 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 samochodów osobowych - dla lokali użytkowych w budynku mieszkalnym jednorodzinny:
    - minimum 2 mp na 50 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych 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: wody opadowe i roztopowe zagospodarować na terenie działki budowlanej objętej inwestycją; ustala się wymóg retencjonowania wód z co najmniej 30% powierzchni dachów;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i/lub z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikro instalacje – zgodnie z ustaleniami podanymi w ust.1 pkt. 2;
- 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. Topolowej) - teren C.3.MN (pow. 0,32 ha)**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – budynki mieszkalne wolnostojące;
- 2) dopuszcza się:
  - a) obiekty pomocnicze;
  - b) infrastrukturę techniczną;
  - c) odnawialne źródła energii stanowiące mikro instalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem urządzeń napędzanych siłą wiatru (wykluczenie nie dotyczy zasilania punktów oświetleniowych) i biogazowni.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) części nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 2) zgodnie z ust.4, 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 ekspozycji układu ruralistycznego wsi Przdokowo; w strefie ochronie podlegają: panoramy i szczególnie wartościowe wglądy krajobrazowe na historyczną kompozycję przestrzenną, historyczną zabudowę, krajobraz związany przestrzennie z historycznymi elementami zabudowy; dla elewacji budynków stosować: tynk w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach koloru beżowego i szarego; dla dachów stosować: odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego; 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 0,20;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00 maksymalna 0,60, dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,40;
- 5) wysokość i forma zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9m; dopuszcza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni lub od 18 stopni do 25 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 1,20 – 1,50 m; dopuszcza się naczółki, lukarny i okna połaciowe; dla wykusza, ganku, dobudowanego garażu dopuszcza się dachy płaskie i dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 50 stopni;
  - b) obiekty pomocnicze wolnostojące: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 6m; wyklucza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 18 stopni do 25 stopni lub od 35 stopni do 45 stopni, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dopuszcza się dachy jednospadowe i dwuspadowe kąt nachylenia połaci dachowych od 10 do 15 stopni;
  - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 12m;
- 6) inne wymogi:
  - a) poziom posadowienia posadzki parteru budynku: nie więcej niż 1m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
  - b) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższą kalenicą równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenu od strony północnej;
  - c) usytuowanie obiektów pomocniczych: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenu od strony północnej;

#### 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: w północnej i w południowej części terenu wprowadzić strefę zieleni krajobrazowej – jak oznaczono na rysunku planu; zagospodarowanie strefy zgodnie z w strefie zieleni krajobrazowej zgodnie z § 4 ust. 1, pkt 11; w strefie zieleni krajobrazowej ustala się zakaz przekształceń ukształtowania terenu (zakaz nie dotyczy przejść i przejazdów na działki budowlane);

#### 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w 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 nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej 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 wewnętrznej C.7.KDW, przez teren C.4.MN;
- 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 mieszkańców: minimum 1,5 mp/mieszkanie;

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

- minimum 2 mp na 50 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych 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, tymczasowo to jest do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: wody opadowe i roztopowe zagospodarować na terenie działki budowlanej objętej inwestycją; ustala się wymóg retencjonowania wód z co najmniej 30% powierzchni dachów;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i/lub z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikro instalacje – zgodnie z ustaleniami podanymi w ust.1, pkt. 2;
- 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%.

### **§ 8. Karta terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przdokowo ( w rejonie ul. Topolowej) - teren C.4.MN (pow. ok. 0,35 ha).**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – budynki mieszkalne wolnostojące i bliźniacze;
- 2) dopuszcza się:
  - a) obiekty pomocnicze;
  - b) infrastrukturę techniczną;
  - c) odnawialne źródła energii stanowiące mikro instalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem urządzeń napędzanych siłą wiatru (wykluczenie nie dotyczy zasilania punktów oświetleniowych) i biogazowni.

#### 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 § 5.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Przodkowo; w strefie ochronie podlegają: panoramy i szczególnie wartościowe wglądy krajobrazowe na historyczną kompozycję przestrzenną, historyczną zabudowę, krajobraz związany przestrzennie z historycznymi elementami zabudowy; dla elewacji budynków stosować: tynk w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach koloru beżowego i szarego; dla dachów stosować: odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego; 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 w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalny 0,00, maksymalny 0,40;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 1,40, dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 1,00;
- 5) wysokość i forma zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne: do 3 kondygnacji nadziemnych (ostania kondygnacja w poddaszu), wysokość do 15m; dopuszcza się kondygnację podziemną; forma dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni, dopuszcza się naczółki, lukarny i okna połaciowe; dla wykusza, ganku, dobudowanego garażu dopuszcza się dachy płaskie i dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45 stopni;
  - b) obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6m; forma dachu: dachy dwuspadowe, dachy jednospadowe; kąt nachylenia połaci dachowych do 45 stopni; dopuszcza się kondygnację podziemną;
  - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 12 m;
- 6) inne wymogi:
  - a) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
  - b) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższą kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem C.7.KDW lub z terenem C.5.MN - na odcinku przyległym do działki;
  - c) usytuowanie obiektów pomocniczych: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem C.7.KDW lub z terenem C.5.MN - na odcinku przyległym do działki;

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:

- 1) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac budowlanych na istniejący drenaż należy go zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru;
- 2) przy podziale terenu na działki budowlane uwzględnić dojazd do terenu C.3.MN;

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w 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 nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>, dla obiektów infrastruktury technicznej i działek drogowych - dojazdów powierzchnia dowolna.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej C.7.KDW;
- 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 jednorodzinym:
    - minimum 2 mp na 50 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych oraz dodatkowo minimum 1 mp/ 5 osób zatrudnionych,
    - 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, tymczasowo to jest do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: zagospodarować na terenie działki budowlanej objętej inwestycją; ustala się wymóg retencjonowania wód z co najmniej 30% powierzchni dachów;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i/lub z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikro instalacje – zgodnie z ustaleniami podanymi w ust.1, pkt. 2;
- 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 Przodkowo.

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

**§ 9. Karta terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo ( w rejonie ul. Topolowej) - teren C.5.MN (pow. ok. 0,26 ha).**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – budynki mieszkalne wolnostojące i bliźniacze;
- 2) dopuszcza się:
  - a) obiekty pomocnicze;
  - b) infrastrukturę techniczną;
  - c) odnawialne źródła energii stanowiące mikro instalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem urządzeń napędzanych siłą wiatru (wykluczenie nie dotyczy zasilania punktów oświetleniowych) i biogazowni.

## 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;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Przodkowo; w strefie ochronie podlegają: panoramy i szczególnie wartościowe wglądy krajobrazowe na historyczną kompozycję przestrzenną, historyczną zabudowę, krajobraz związany przestrzennie z historycznymi elementami zabudowy; dla elewacji budynków stosować: tynk w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach koloru beżowego i szarego; dla dachów stosować: odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego; 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 0,20;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%; powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 0,50, dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,35;
- 5) wysokość i forma zabudowy:

a) budynki mieszkalne: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 9m; dopuszcza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni lub od 18 stopni do 25 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 1,20 – 1,50 m; dopuszcza się naczółki, lukarny i okna połaciowe; dla wykusza, ganku, dobudowanego garażu dopuszcza się dachy płaskie i dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 50 stopni;

b) obiekty pomocnicze wolnostojące: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 6 m; wyklucza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 18 stopni do 25 stopni lub od 35 stopni do 45 stopni, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe; dopuszcza się dachy jednospadowe i dwuspadowe kąt nachylenia połaci dachowych od 10 do 15 stopni;

c) inne obiekty budowlane: wysokość do 12m;

## 6) inne wymogi:

- a) poziom posadowienia posadzki parteru budynków: do 0,60m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- b) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższą kalenicą równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem C.6.KDW;
- c) usytuowanie obiektów pomocniczych: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem C.6.KDW;

## 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: w terenie położonym pomiędzy maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy a północą i wschodnią granicą terenu wprowadzić strefę zieleni krajobrazowej – jak oznaczono na rysunku planu; zagospodarowanie strefy zgodnie z w strefie zieleni krajobrazowej zgodnie z § 4 ust. 1, pkt 11;

## 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w 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 nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>, dla obiektów infrastruktury technicznej i działek drogowych - dojazdów powierzchnia dowolna.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej C.6.KDW;
- 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:
    - minimum 2 mp na 50 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych 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, tymczasowo to jest do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: zagospodarować na terenie działki budowlanej objętej inwestycją; ustala się wymóg retencjonowania wód z co najmniej 30% powierzchni dachów;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i/lub z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikro instalacje – zgodnie z ustaleniami podanymi w ust.1, pkt. 2;
- 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%.

**§ 10. Karta terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przdokowo (w rejonie ul. Topolowej) - teren C.6.KDW (pow. ok. 0,15 ha).**

1. Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych, droga dojazdowa - istniejąca ul. Kasztanowa.

- 1) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną z wykluczeniem trafostacji naziemnych;
- 2) powiązanie z układem zewnętrznym: droga połączona z Ul. Topolową (drogą powiatową nr 10209), położoną po stronie zachodniej, poza obszarem objętym planem;
- 3) parametry i wyposażenie:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem działek ewidencyjnych nr 134/3 i 134/12 obręb Przodkowo;
- 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) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 3) słupy oświetleniowe: wysokość dowolna;
- 4) zgodnie z ust.4, 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 ekspozycji układu ruralistycznego wsi Przodkowo; w strefie ochronie podlegają: panoramy i szczególnie wartościowe wglądy krajobrazowe na historyczną kompozycję przestrzenną, historyczną zabudowę, krajobraz związany przestrzennie z historycznymi elementami zabudowy; dla terenu objętego strefą ustala się: zakaz lokalizacji instalacji zasilanych energią wiatru (nie dotyczy zasilania punktów oświetleniowych).

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 wojskowego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac budowlanych na istniejący drenaż należy go zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

7. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0% (nie zmienia się użytkowania przeznaczenia terenu).

**§ 11. Karta terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Topolowej) - teren C.7.KDW (pow. ok. 0,08 ha).**

1. Przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych;

- 1) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną;
- 2) powiązanie z układem zewnętrznym: droga połączona po stronie zachodniej z ul. Kasztanową;
- 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) części nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 3) słupy oświetleniowe: wysokość dowolna;
- 4) zgodnie z ust.4, 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 ekspozycji układu ruralistycznego wsi Przodkowo; w strefie ochronie podlegają: panoramy i szczególnie wartościowe wglądy krajobrazowe na historyczną kompozycję przestrzenną, historyczną zabudowę, krajobraz związany przestrzennie z historycznymi elementami zabudowy; dla terenu objętego strefą ustala się: zakaz lokalizacji instalacji zasilanych energią wiatru (nie dotyczy zasilania punktów oświetleniowych).

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 wojskowego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac budowlanych na istniejący drenaż należy go zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

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

## **§ 12. Karta terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Topolowej) - teren C.8.MNU (pow. ok. 0,13 ha).**

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – budynki mieszkalne wolnostojące i bliźniacze, tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) mieszkanie w budynku usługowym;
  - b) obiekty pomocnicze;
  - c) infrastrukturę techniczną;
  - d) odnawialne źródła energii stanowiące mikro instalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem urządzeń napędzanych siłą wiatru (wykluczenie nie dotyczy zasilania punktów oświetleniowych) i biogazowni;
- 3) wyklucza się: przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) części nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 2) zgodnie z ust.4, 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 ekspozycji układu ruralistycznego wsi Przodkowo; w strefie ochronie podlegają: panoramy i szczególnie wartościowe wglądy krajobrazowe na historyczną kompozycję przestrzenną, historyczną zabudowę, krajobraz związany przestrzennie z historycznymi elementami zabudowy; dla elewacji budynków stosować: tynk w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach koloru beżowego i szarego; dla dachów stosować: odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego; 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 w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalny 0,00, maksymalny 0,40;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 1,40, dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 1,00;
- 5) wysokość i forma zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne i budynki usługowe: do 3 kondygnacji nadziemnych (ostania kondygnacja w poddaszu), wysokość do 15 m; dopuszcza się kondygnację podziemną; forma dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni, dopuszcza się naczółki, lukarny i okna połaciowe; dla wykusza, ganku, dobudowanego garażu dopuszcza się dachy płaskie i dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45 stopni;
  - b) obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m; forma dachu: dachy dwuspadowe, dachy jednospadowe; kąt nachylenia połaci dachowych do 45 stopni; dopuszcza się kondygnację podziemną;
  - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 12m, dla słupów oświetleniowych: wysokość dowolna;
- 6) poziom posadowienia posadzki parteru budynku: nie więcej niż 0,60m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
  - a) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższą kalenicą równolegle do linii rozgraniczającej z terenem ul. Topolowej;
  - b) usytuowanie obiektów pomocniczych: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem ul. Topolowej.

#### 6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) 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;
- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do obowiązujących norm.

#### 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w środkowej części terenu ustala się pas infrastruktury technicznej – jak oznaczono na rysunku planu; w pasie ustala się: zakaz nasadzeń drzew, trwałego utwardzania nawierzchni oraz wymóg zachowania dostępu do sieci; dopuszcza się przejazdy i przejścia na działki budowlane z nawierzchni rozbieralnej;
- 2) pomiędzy maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z ul. Topolową ustala się pas przebiegu infrastruktury technicznej rozgraniczającej – jak oznaczono na rysunku planu; w pasie ustala się: zakaz nasadzeń drzew, trwałego utwardzania nawierzchni oraz wymóg zachowania dostępu do sieci; dopuszcza się przejazdy i przejścia na działki budowlane z nawierzchni rozbieralnej;

#### 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w 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 dla zabudowy wolnostojącej 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 600m<sup>2</sup>, dla obiektów infrastruktury technicznej i działek drogowych - dojazdów powierzchnia dowolna.

#### 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z ul. Topolowej przyległej do terenu od strony zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem), z ul. Jaśminowej przyległej do terenu od strony północnej (położonej poza obszarem objętym planem);
- 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 usług i dla lokali użytkowych w budynku mieszkalnym jednorodzinny:
  - minimum 2 mp na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo minimum 1 mp/ 5 osób zatrudnionych,
  - 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; ustala się wymóg retencjonowania wód z co najmniej 30% powierzchni dachów;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i/lub z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikro instalacje – zgodnie z ustaleniami podanymi w ust.1, pkt. 2;
- 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%.

### **§ 13. Karta terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przdokowo ( w rejonie ul. Topolowej) - teren C.9.MN (pow. 0,13 ha).**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – budynki mieszkalne wolnostojące i bliźniacze;
- 2) dopuszcza się:
  - a) obiekty pomocnicze;
  - b) infrastrukturę techniczną;
  - c) odnawialne źródła energii stanowiące mikro instalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem urządzeń napędzanych siłą wiatru (wykluczenie nie dotyczy zasilania punktów oświetleniowych) i biogazowni.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) części nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- b) zgodnie z ust.4, 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 ekspozycji układu ruralistycznego wsi Przodkowo; w strefie ochronie podlegają: panoramy i szczególnie wartościowe wglądy krajobrazowe na historyczną kompozycję przestrzenną, historyczną zabudowę, krajobraz związany przestrzennie z historycznymi elementami zabudowy; dla elewacji budynków stosować: tynk w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach koloru beżowego i szarego; dla dachów stosować: odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego; 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 w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalny 0,00, maksymalny 0,40;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 1,40, dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 1,00;
- 5) wysokość i forma zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne: do 3 kondygnacji nadziemnych (ostania kondygnacja w poddaszu), wysokość do 15 m; dopuszcza się kondygnację podziemną; forma dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni, dopuszcza się naczółki, lukarny i okna połaciowe; dla wykusza, ganku, dobudowanego garażu dopuszcza się dachy płaskie i dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45 stopni;
  - b) obiekty pomocnicze: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6m; forma dachu: dachy dwuspadowe, dachy jednospadowe; kąt nachylenia połaci dachowych do 45 stopni; dopuszcza się kondygnację podziemną;
  - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 12m, dla słupów oświetleniowych: wysokość dowolna;
- 6) inne wymogi:
  - a) poziom posadowienia posadzki parteru budynku: nie więcej niż 0,60m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
  - c) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem ul. Topolowej;
  - d) usytuowanie obiektów pomocniczych: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem ul. Topolowej.

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. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) pomiędzy maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w środkowej części terenu ustala się pas infrastruktury technicznej – jak oznaczono na rysunku planu; w pasie ustala się zakaz nasadzeń drzew, trwałego utwardzania nawierzchni oraz wymóg zachowania dostępu do sieci;
- 2) pomiędzy maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z Ul. Topolową ustala się pas przebiegu infrastruktury technicznej rozgraniczającej – jak oznaczono na rysunku planu; w pasie ustala się zakaz nasadzeń drzew, trwałego utwardzania nawierzchni oraz wymóg zachowania dostępu do sieci; dopuszcza się przejazdy i przejścia na działki budowlane z nawierzchni rozbieralnej;

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w 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 nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>, , dla obiektów infrastruktury technicznej i działek drogowych - dojazdów powierzchnia dowolna.

#### 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji

- 1) dostępność drogowa: z ul. Topolowej przyległej do terenu od strony zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem), z drogi przyległej do terenu od strony południowej, położonej poza obszarem objętym planem;
- 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 mieszkańców: minimum 1,5 mp/mieszkanie;
  - b) wskaźniki miejsc do parkowania/ stanowisk postojowych (mp) dla lokali użytkowych w budynku mieszkalnym jednorodzinym:
    - minimum 2 mp na 50m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych oraz dodatkowo minimum 1 mp/ 5 osób zatrudnionych,
    - 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; ustala się wymóg retencjonowania wód z co najmniej 30% powierzchni dachów;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i/lub z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikro instalacje – zgodnie z ustaleniami podanymi w ust.1, pkt. 2;
- 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%.

**§ 14. Karta terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przdokowo ( w rejonie ul. Topolowej) - teren C.10.KDD (pow. ok.0,01 ha), teren C.11.KDD (pow. ok.0,01 ha).**

1. Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych, droga dojazdowa;

- 1) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną z wykluczeniem trafostacji naziemnych;
- 2) powiązanie z układem zewnętrznym:
  - a) teren C.10.KDD: teren przeznaczony do poszerzenia połączenia ul. Jaśminowej z ul. Topolową;

b) teren C.11.KDD: teren przeznaczony do poszerzenia połączenia drogi na działce nr 301/8 z ul. Topolową.

3) parametry i wyposażenie:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dostępność do terenów przyległych: wyklucza się;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 2) części nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 3) obiekty infrastruktury technicznej: wysokość do 12 m, dla słupów oświetleniowych: wysokość dowolna;
- 4) zgodnie z ust.4, 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 ekspozycji układu ruralistycznego wsi Przodkowo); w strefie ochronie podlegają: panoramy i szczególnie wartościowe wglądy krajobrazowe na historyczną kompozycję przestrzenną, historyczną zabudowę, krajobraz związany przestrzennie z historycznymi elementami zabudowy; dla terenu objętego strefą ustala się: zakaz lokalizacji instalacji zasilanych energią wiatru (nie dotyczy zasilania punktów oświetleniowych).

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 wojskowego przed wydaniem pozwolenia na budowę.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz nasadzeń drzew.

7. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0% (teren przeznaczony na realizację celów publicznych).

**§ 15. Karta terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Topolowej) - teren C.12.PU (pow. ok. 0,76 ha).**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny produkcji, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) infrastrukturę techniczną;
  - b) odnawialne źródła energii stanowiące mikro instalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem urządzeń napędzanych siłą wiatru (wykluczenie nie dotyczy zasilania punktów oświetleniowych) i biogazowni.
- 3) wyklucza się:
  - a) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
  - c) funkcję mieszkalną.

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 § 5.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Przodkowo); w strefie ochronie podlegają: panoramy i szczególnie wartościowe wglądy krajobrazowe na historyczną kompozycję przestrzenną, historyczną zabudowę, krajobraz związany przestrzennie z historycznymi elementami zabudowy; dla elewacji budynków stosować: tynk w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach koloru beżowego i szarego; dla dachów stosować: odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego; 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 w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalny 0,00, maksymalny 0,40;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 1,40, dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 1,00;
- 5) wysokość i forma zabudowy:
  - a) budynki: do 3 kondygnacji nadziemnych (ostatnia kondygnacja w poddaszu), dopuszcza się kondygnację podziemną; wysokość do 12m; forma dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni lub od 18 stopni do 25 stopni przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 1,20 – 1,50 m;
  - b) wiaty: wysokość do 12m; forma dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni lub od 18 stopni;
  - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 15m, dla słupów oświetleniowych: wysokość dowolna;
- 6) inne wymogi:
  - a) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: do 0,60 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
  - b) usytuowanie budynków i obiektów pomocniczych: dowolne;

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:

- 1) wzdłuż nieprzekraczalnej linii rozgraniczającej z ul. Topolową ustala się strefę zieleni krajobrazowej - jak oznaczono na rysunku planu; zagospodarowanie strefy zgodnie z w strefie zieleni krajobrazowej zgodnie z § 4 ust. 1, pkt 11; w strefie ustala się zachowanie istniejących drzew (z dopuszczeniem cięć sanitarnych) oraz uzupełnienie nasadzeniem drzew gatunków szlachetnych (np. lipa, buk, dąb, kasztanowiec);
- 2) w terenie występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV z pasem ochrony funkcyjnej – jak oznaczono na rysunku planu; zagospodarowanie terenu w pasie ochrony funkcyjnej na podstawie opinii zarządcy tej linii.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w 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 nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>, dla obiektów infrastruktury technicznej i działek drogowych - dojazdów powierzchnia dowolna;

#### 9. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z ul. Topolowej przyległej do terenu od strony zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem) – ustala się jeden wjazd na teren, z drogi przyległej do terenu od strony południowej (położonej poza obszarem objętym planem), z drogi położonej po stronie wschodniej terenu (położonej poza obszarem objętym planem), przez teren przyległy;
- 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):
    - minimum 2 mp na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo minimum 1 mp/ 5 osób zatrudnionych,
    - minimum 1 mp na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz dodatkowo minimum 1 mp/ 5 osób zatrudnionych,
    - 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; tymczasowo, to jest do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w przyległym terenie dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
- 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 mikro instalacje – zgodnie z ustaleniami podanymi w ust.1, pkt. 2;
- 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%.

### **§ 16. Karta terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przdokowo ( w rejonie ul. Topolowej) - teren C.13.E (pow. ok.0,02 ha).**

#### 1. Przeznaczenie terenu

- a) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
- b) dopuszcza się: inną infrastrukturę techniczną;

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

a) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Przodkowo); w strefie ochronie podlegają: panoramy i szczególnie wartościowe wglądy krajobrazowe na historyczną kompozycję przestrzenną, historyczną zabudowę, krajobraz związany przestrzennie z historycznymi elementami zabudowy; dla elewacji kubaturowych obiektów budowlanych stosować: tynk w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach koloru beżowego i szarego; dla dachów stosować: odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego; 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: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalny 0,00, maksymalny 0,80;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 0,80;
- 5) wysokość i forma zabudowy:
  - a) wysokość obiektów budowlanych: dowolna;
- 6) inne wymogi: nie ustala się;

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:

- 1) wzdłuż nieprzekraczalnej linii rozgraniczającej z ul. Topolową ustala się strefę zieleni krajobrazowej - jak oznaczono na rysunku planu; zagospodarowanie strefy zgodnie z w strefie zieleni krajobrazowej zgodnie z § 4 ust. 1, pkt 11; w strefie ustala się ochronę istniejących drzew (z dopuszczeniem cięć sanitarnych) oraz uzupełnienie na sadzeniach drzew gatunków szlachetnych (np. lipa, buk, dąb, kasztanowiec);
- 2) w terenie występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV z pasem ochrony funkcyjnej- jak oznaczono na rysunku planu; zagospodarowanie terenu w pasie ochrony funkcyjnej na podstawie opinii zarządcy linii.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z ul. Topolowej przyległej do terenu (położonej poza obszarem objętym planem);
- 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: nie dotyczy.

10. Zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej: nie dotyczy.

11. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0% (nie zmienia się sposobu użytkowania terenu).

**§ 17. Karta terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo (w rejonie ul. Topolowej) - teren C.14.MN (pow. ok. 0,16 ha).**

1. Przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – budynki mieszkalne wolnostojące i bliźniacze;
- b) dopuszcza się:
  - obiekty pomocnicze;

- infrastrukturę techniczną;

- odnawialne źródła energii stanowiące mikro instalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem urządzeń napędzanych siłą wiatru (wykluczenie nie dotyczy zasilania punktów oświetleniowych) i biogazowni.

## 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 § 5.

## 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

1) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Przodkowo); w strefie ochronie podlegają: panoramy i szczególnie wartościowe wglądy krajobrazowe na historyczną kompozycję przestrzenną, historyczną zabudowę, krajobraz związany przestrzennie z historycznymi elementami zabudowy; dla elewacji budynków stosować: tynk w kolorze białym lub w pastelowych odcieniach koloru beżowego i szarego; dla dachów stosować: odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego; obowiązuje jednolita kolorystyka elewacji i dachu dla budynków i obiektów pomocniczych w obrębie jednej działki budowlanej;

2) w terenie znajduje się kapliczka - obiekt o wartościach historyczno – kulturowych objęty ochroną ustaleniami planu, oznaczony na rysunku planu; dla obiektu ustala się:

a) nakaz zachowania formy architektonicznej i detalu architektonicznego, historycznych materiałów;

b) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów pod warunkiem zachowania pierwotnego wyglądu tych elementów.

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

1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalny 0,00, maksymalny 0,40;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 1,60, dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 1,20;

5) wysokość i forma zabudowy:

a) budynki mieszkalne: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (ostania kondygnacja w poddaszu), wysokość do 15m; dopuszcza się kondygnację podziemną; forma dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni; dopuszcza się naczółki, lukarny i okna połaciowe; dla wykusza, ganku, dobudowanego garażu dopuszcza się dachy płaskie i dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 30 stopni;

a) obiekty pomocnicze: 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, wysokość do 6m; forma dachu: dachy dwuspadowe, dachy jednospadowe; kąt nachylenia połaci dachowych do 45 stopni; dopuszcza się kondygnację podziemną;

b) inne obiekty budowlane: wysokość do 15m;

6) inne wymogi:

a) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: do 0,6m od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;

b) usytuowanie budynków i obiektów pomocniczych: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem ul. Bursztynowej.

## 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) w 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; kąt położenia granic działki w stosunku linii rozgraniczającej z ul. Bursztynową - 90 stopni z tolerancją +/- 30 stopni.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z ul. Bursztynowej przyległej do terenu od strony południowej i zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem);
- 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 jednorodzinnym:
    - minimum 2 mp na 50 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych oraz dodatkowo minimum 1 mp/ 5 osób zatrudnionych,
    - 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; tymczasowo, to jest do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w przyległym terenie dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: zagospodarować na terenie działki budowlanej objętej inwestycją; ustala się wymóg retencjonowania wód z co najmniej 30% powierzchni dachów;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i/lub z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikro instalacje – zgodnie z ustaleniami podanymi w ust.1, pkt. 2;
- 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%.

**§ 18.** Traci moc obowiązującą:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Przodkowo, część działki nr 134/7 w gminie Przodkowo, uchwalony uchwałą nr XVII/184/200 Rady Gminy Przodkowo z dnia 31.08.2000r. (Dz.U.Woj.Pom. 2000 r. nr 105 poz. 690) w granicach objętych niniejszym planem.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 315/16, 315/21, 315/22, 315/26, 315/27, 315/19, 315/20, uchwalony uchwałą Nr VII/69/1999 Rady Gminy Przodkowo z dnia 35.03.1999 r. (Dz.Urż.Woj.Pom. z 1999 r. nr 80 poz. 464) w granicach objętych niniejszym planem.

3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo, gmina Przodkowo - działka nr 315/16, 315/19, 315/20, 315/21, 315/22, 315/26, 315/27, uchwalona uchwałą nr XXXII/417/2010 Rady Gminy Przodkowo z dnia 3.11.2010 r. (Dz.U.Woj.Pom. z 2011 r. nr 1 poz. 5) w granicach objętych niniejszym planem.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo, uchwalony uchwałą nr XXII/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30.06.2005 r.(Dz.U.Woj.Pom. z 2006 r. nr 7 poz. 101) w granicach objętych niniejszym planem.

5. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo, uchwalonego uchwałą nr XIV/225/2005 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005 r. , uchwalona uchwałą nr XIV/225/08 Rady Gminy Przodkowo z dnia 03.07.2008 r., opublikowaną w Dz.U.Woj.Pom. Nr 91 poz. 2553) w granicach objętych niniejszym planem.

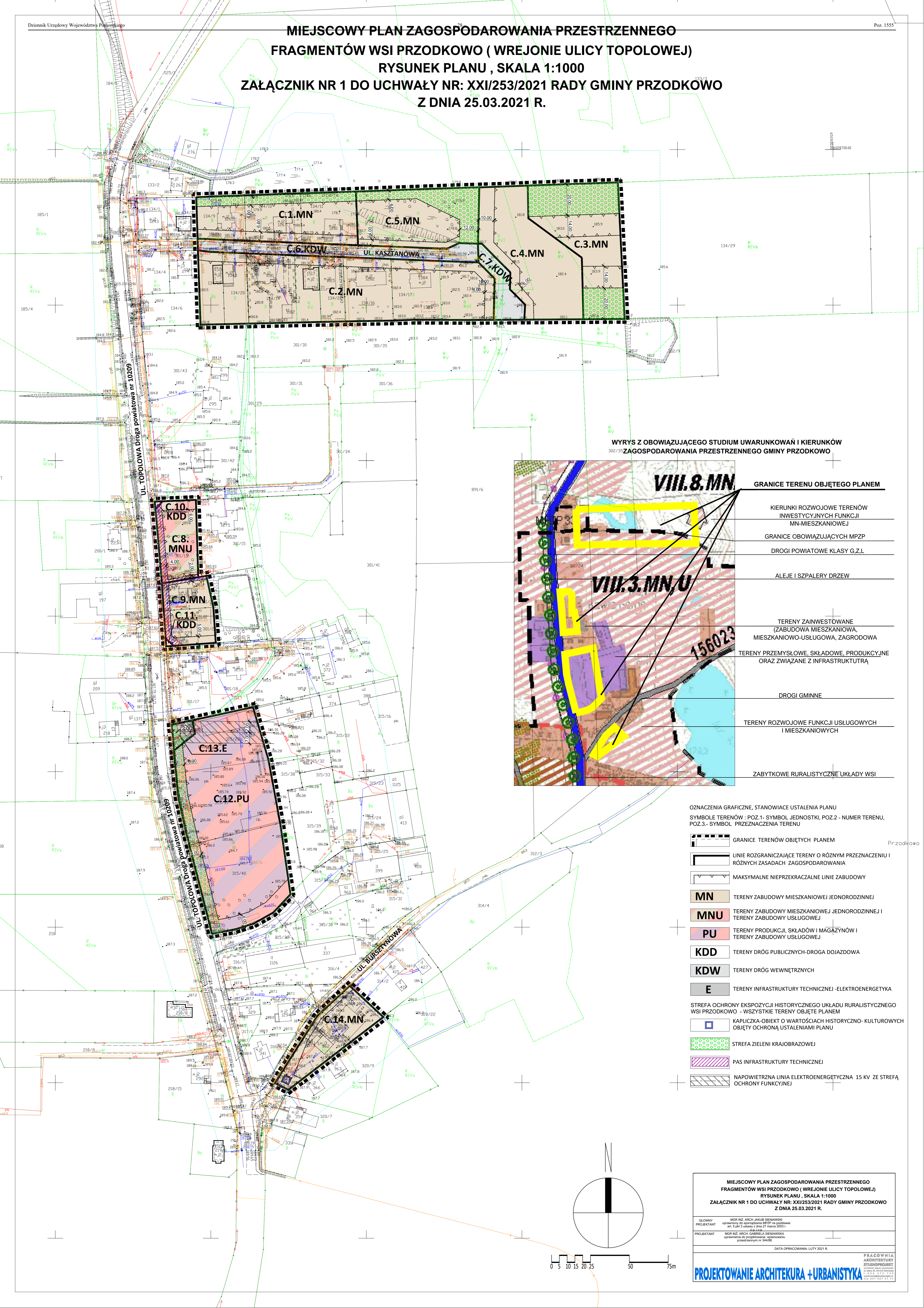
6. Zmiana w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo, uchwalonego uchwałą nr XXII/225/2005 z dnia 30.06.2005 r. Rady Gminy Przodkowo (Dz.Urż.Woj.Pom. nr 7 z dnia 19.01.2006 r. ), uchwalona uchwałą nr XIV/121/2012 Rady Gminy Przodkowo z dnia 25.06.2012 r. (Dz.U.Woj.Pom. z 2012 r. poz. 2560) w granicach objętych niniejszym planem.

**§ 19.** 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  
FRAGMENTÓW WSI PRZODKOWO ( WREJONIE ULICY TOPOLOWEJ)  
RYSUNEK PLANU , SKALA 1:1000  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR: XXI/253/2021 RADY GMINY PRZODKOWO  
Z DNIA 25.03.2021 R.**



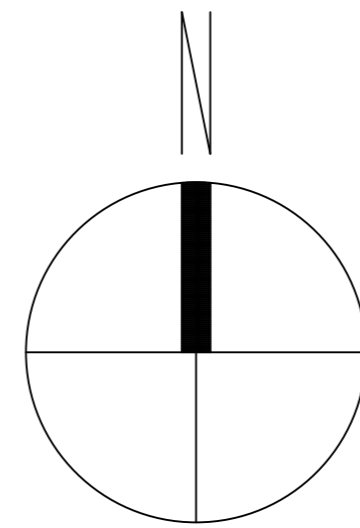
**WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZODKOWO**



- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM**
- KIERUNKI ROZWOJOWE TERENÓW INWESTYCYJNYCH FUNKCJI MN-MIESZKANIOWEJ
  - GRANICE OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP
  - DROGI POWIATOWE KLASY G,Z,L
  - ALEJE I SZPALERY DRZEW
  - TERENY ZAINWESTOWANE (ZABUDOWA MIESZKANIOWA, MIESZKANIOWO-USŁUGOWA, ZAGRODOWA)
  - TERENY PRZEMYSŁOWE, SKŁADOWE, PRODUKCYJNE ORAZ ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ
  - DROGI GMINNE
  - TERENY ROZWOJOWE FUNKCJI USŁUGOWYCH I MIESZKANIOWYCH
  - ZABYTKOWE RURALISTYCZNE UKŁADY WSI

OZNACZENIA GRAFICZNE, STANOWIĄCE USTALENIA PLANU  
SYMBOLY TERENÓW : POZ.1- SYMBOL JEDNOSTKI, POZ.2 - NUMER TERENU, POZ.3- SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

- GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNE NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- PU** TERENY PRODUKCJI, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW I TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH-DROGA DOJAZDOWA
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- E** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ -ELEKTROENERGETYKA
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI PRZODKOWO - WSZYSTKIE TERENY OBJĘTE PLANEM
- KAPLICZKA-OBIEKT O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO- KULTUROWYCH OBJĘTY OCHRONĄ USTALENIAMI PLANU
- STREFA ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
- PAS INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- NAPIEWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 KV ZE STREFĄ OCHRONY FUNKCYPNEJ



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTÓW WSI PRZODKOWO ( WREJONIE ULICY TOPOLOWEJ)  
RYSUNEK PLANU , SKALA 1:1000  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR: XXI/253/2021 RADY GMINY PRZODKOWO  
Z DNIA 25.03.2021 R.**

GŁÓWNY PROJEKTANT: MGR INŻ. ARCH. JAKUB SIENIAWSKI  
uprawnienia do sporządzania MPZP na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

PROJEKTANT: MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA  
uprawnienia do projektowania, egzekwowania przestrzennym nr 344/08

DATA OPRACOWANIA: LUTY 2021 R.

**PROJEKTOWANIE ARCHITEKTURA + URBANISTYKA**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/253/2021  
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. Topolowej).**

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. Topolowej) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego w siedzibie Urzędu Gminy Przodkowo w dniach od 4 lutego 2021 r. do dnia 5 marca 2021 r. dyskusja publiczna odbyła się w dniu 24 lutego 2021 r.

2. Termin składania uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 19 marca 2021 r.

3. W terminach tych do wyłożonych dokumentów złożone zostało jedno pismo, zawierające uwagę, dotyczącą dopuszczenia przejazdów/ dojazdów przez wyznaczone w planie pasy techniczne (przebiegu infrastruktury technicznej). Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Przodkowo rozstrzygnięciem z dnia 22 marca 2021 r. i wprowadzona do projektu planu. Wprowadzona zmiana nie narusza interesu publicznego i prywatnego i nie wymagała powtórzenia uzgodnień projektu planu.

Przewodniczący Rady Gminy

**Dariusz Toporek**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/253/2021  
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.Topolowej).**

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) 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 nie przewiduje się realizacji zadań z zakresu inwestycji infrastruktury komunikacyjnej stanowiących zadania własne gminy.

2. W obszarze objętym planem przewiduje się realizację zadań z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy: budowa kanalizacji sanitarnej i budowa sieci wodociągowej w drodze wewnętrznej C.7.KDW.

3. Finansowanie inwestycji publicznych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2019 poz. 869). Limity wydatków budżetowych na zadania inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.

4. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

**Dariusz Toporek**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI/253/2021

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. Topolowej).**

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. Topolowej) znajdują się pod adresem: <https://przodkowo.e-mapa.net/>

Przewodniczący Rady Gminy

**Dariusz Toporek**