



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 31.12.2024 r.

Poz. 5638

UCHWAŁA NR VI/62/2024 RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo - dz. nr 11/3, gmina Przodkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) oraz art. 20, art. 15, art. 16, art. 34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r., wraz z późniejszymi zmianami

uchwala, co następuje:

Rozdział 1. **Ogólne przepisy i ustalenia**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo – dz. nr 11/3, gmina Przodkowo.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr XLVI/497/2023 Rady Gminy Przodkowo z dnia 12. września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo – dz. nr 11/3, gmina Przodkowo.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1),
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2),
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3),
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (załącznik nr 4).

§ 3. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; linie te nie dotyczą części podziemnych budynków;
- 2) **Zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, itp.

2. Pojęcia użyte w planie i niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich znaczeniem słownikowym.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

3. Na działkach, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, która nie spowoduje dalszych przekroczeń dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych.

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

3. Dla prowadzonej działalności obowiązuje wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu.

4. Uciążliwości arosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska.

5. Przy realizacji inwestycji należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko.

6. Istniejące дренаże należy bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenazowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad drenażami pas wolny od zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień, itp. lub, w przypadku napotkania rurociągów drenarskich przy prowadzeniu wykopów pod fundamenty, należy wykonać ich obejście poza obręb wykopu.

7. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych i roztopowych oraz przed ich spływem na tereny sąsiednie. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

9. W przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zielenią nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu.

10. W przypadku lokalizowania obiektów budowlanych, należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską, przed wykonaniem projektu budowlanego, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp.

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu

1. Zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:

- 1) główna bryła budynku założona na rzucie poziomym w kształcie prostokąta; dopuszcza się kształtowanie rzutu budynku w postaci dwóch, połączonych ze sobą łącznikiem, brył założonych na rzucie poziomym w kształcie prostokąta; ponadto, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci werand, ganków, wnęk, podcieni, łączników;
- 2) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- 3) kolorystyka obiektów budowlanych: należy stosować kolorystykę stonowaną; zakaz stosowania kolorów jaskrawych,
- 4) pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, szarości, czerni.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach planu nie występują obiekty lub tereny chronione.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 9. Sposoby zagospodarowania terenów

lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 10. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania

i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Plan nie wyznacza terenów do scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku tej procedury:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000m²,
- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 12m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°,
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - b) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

3. Jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu..

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów

oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W obszarze objętym planem należy zapewnić nieskażoną wodę pitną i technologiczną w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla obiektów budowlanych produkcyjnych i magazynowych należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru z sieci wodociągowej.

3. W przypadku braku wystarczającej ilości wody dla celów przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, należy zapewnić ją we własnym zakresie.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy

i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu odbywa się z drogi gminnej, poza obszarem planu.
2. Woda: z sieci wodociągowej.
3. Ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej
4. Wody opadowe:
 - a) odprowadzenie wód opadowych w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi
5. Ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła
6. Energia elektryczna: z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii.
7. Gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy.
8. Zagospodarowanie odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy, w porozumieniu z zarządcą sieci.
10. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej w każdym terenie w ilości zależnej od potrzeb.
11. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.
12. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich w każdym terenie. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczególnym.
13. Istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej należy przystosować do planowanego zagospodarowania.
14. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Nie określa się.

§ 14. Wysokość stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty,

o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 15%,
- 2) dla terenów stanowiących grunt będący własnością gminy Przdkowo nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki procentowej.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1PP-PS

1) Przeznaczenie terenu:

- 1PP-PS – teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów.

2) Powierzchnia terenu: 1PP-PS – 1,35ha.

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa produkcyjna,
- składy i magazyny,
- obiekty budowlane związane z technologią funkcji wiodącej, np. silosy, kosze zasypowe, taśmociągi, itp.,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- usługi handlu,
- usługi rzemieślnicze,
- usługi gastronomii,
- usługi biurowe i administracji,
- 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 lokal mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla zarządcy nieruchomości; przy czym, jego powierzchnia użytkowa nie może przekraczać powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele funkcji wiodącej
- zabudowa towarzysząca,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

c) Kolejność realizacji wymienionych w pkt 3) lit. a) i b) funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – dowolna.

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

c) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 1,2,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków: 12,0 m, przy czym, dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,
- budowli: 15,0m,

f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

g) geometria dachu: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci do 45°; dopuszcza się naczółki, lukarny i okna połaciowe; kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki nie określa się,

h) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:

- min. 2 miejsce postojowe / 100m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług
- min. 1 miejsce postojowe / 4 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie,

- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie

i) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,

- min. 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,

- min. 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40,

j) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

k) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni:

- 1000m²,

n) minimalna powierzchnia określona w pkt 5) lit. k) nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1ZN

1) Przeznaczenie terenu:

- 1ZN – teren zieleni naturalnej

2) Powierzchnia terenu: 1ZN – 0,15ha

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- naturalne zadrzewienia i zakrzewienia,

- zieleń urządzona

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Skala 1:10.000

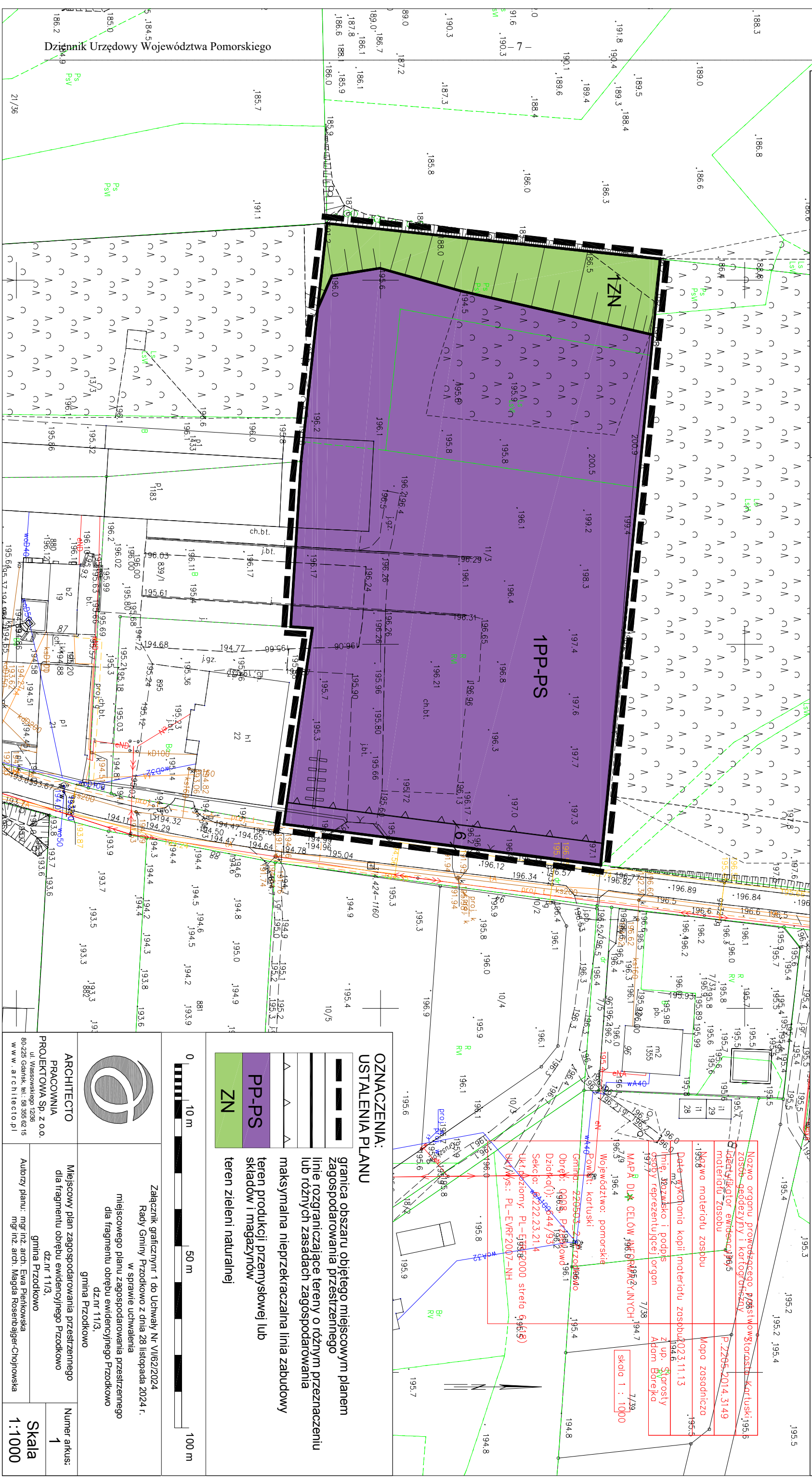
uchwalonego uchwałą nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przdokowo z dnia 22 października 2009r. wraz z późniejszymi zmianami



- przedmiotowy teren
- tereny wyłączone spod zabudowy
- tereny stanowiące fragmenty większych kompleksów gruntów o pochodzeniu ogólnokrajowym
- tereny wykorzystywane rolniczo z zabudową zagrodową
- lasy i zadrzewienia
- wody powierzchniowe
- granice obowiązków map
- Środowisko, Wykaz Zastawienia Biorącej Ziemi

- TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY LUB O ISTOTNYCH OGRANICZENIACH MOŻLIWOSCI JEJ LOKALIZACJI
- TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY
- tereny stanowiące fragmenty większych kompleksów gruntów o pochodzeniu ogólnokrajowym
- koniarze ekologiczne
- KIERUNKI ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LESNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
- rolnictwa przestraszeń produkcyjna z zabudową ogólnokrajową, torowisk
- tereny z wystepowaniem gruntów pochodzenia ogólnokrajowego, torowisk
- lasy
- OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK, Obszary z zastrzeżeniem eksploatacji złóż kopalin/
- korciarze ekologiczne

- zanieczyszczenia powietrza i wody, hałas, wibracje
- pole elektromagnetyczne
- Złóża hałasu, wibracji i zanieczyszczeń
- układ drogowy
- tereny przemysłowe, składowe, produkcyjne oraz związane z infrastrukturą
- KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI
- INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- Kierunki rozwoju systemów komunikacji
- docełowy układ dróg publicznych
- drogi powiatowe - klasy G, Z, L (wg Wykazu w Białym)
- drogi gminne
- trasy turystyczne
- trasy rowerowe
- trasy szlak turystyki rowerowej
- trasy rowerowe
- OBSZARY NA KTÓRYCH OROWIAKOWE JEST SPORZĄDZENIE MPZP W OPARCIU NA PLANIE MAKROKRAJOWYM PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNICZYCH I LESNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELESNE
- tereny rozwojowe funkcji MN, U, P



ARCHITECTO PRACOWNIA
PROJEKTOWA Sp. z o.o.
ul. Waszowskiego 12/26
80-225 Gdańsk, tel.: 58 355 82 15
www.architecto.pl

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr VI/62/2024 Rady Gminy Przdokowo z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przdokowo

gmina Przdokowo

Numer arkus: 1

Skala 1:1000

OZNACZENIA: USTALENIA PLANU

- 1PP-PS teren produkcji przemysłowej lub składow i magazynów
- ZN teren zieleni naturalnej

granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/62/2024
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 28 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

**wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo**

- dz. nr 11/3,

gmina Przodkowo

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 12.09.2024 r. do 10.10.2024 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 24.10.2024 r. W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w trakcie biegu terminu na składanie uwag wyznaczonego po wyłożeniu planu do publicznego wglądu, nie wpłynęły uwagi do planu.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/62/2024
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 28 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo

- dz. nr 11/3,

gmina Przodkowo

1. W granicach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/62/2024
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 28 listopada 2024 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo

- dz. nr 11/3,

gmina Przodkowo

[Zalacznik4.gml](#)

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek