

**UCHWAŁA NR III/14/2010
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 29 grudnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 119/13
w miejscowości Załęże oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Załęże
gmina Przodkowo (uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/270/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 roku, Dz.
U. Woj. Pom. Nr 108 z dnia 27 października 2006 roku, poz. 2210)**

Na podstawie art. 20, w związku z art.3, ust. 1, art.15, art.17, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz.U.z 2003r. nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późn. zm.)

Rada Gminy Przodkowo uchwala co następuje:

**Rozdział I.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 119/13 w miejscowości Załęże oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Załęże gmina Przodkowo uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/270/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 roku, Dz. U. Woj. Pom. Nr 108 z dnia 27 października 2006 roku, poz. 2210.

§ 2. Plan miejscowy dla części działki nr 119/13 w miejscowości Załęże oraz zmiana planu dla fragmentu wsi Załęże gmina Przodkowo obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.

2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:

- 1) części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale II niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne
- 2) części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale III niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe
- 3) części graficznej w formie rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:2000

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

**Rozdział II.
Ustalenia ogólne**

§ 4. Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

1. Strefa funkcyjna – fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym.

2. Karta terenu – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla terenu funkcyjnego.

3. Powierzchnia biologicznie czynna – część terenu działki lub strefy określona w %, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – linia oznaczona na rysunku planu, oznaczająca nieprzekraczalną linię lokalizacji ścian zewnętrznych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, tarasy naziemne (niepodpiwniczone), zadaszenia nad wejściami oraz balkony i wykusze wystające na max. 1,5 m i o szerokości maks. 30% szerokości frontu budynku.

5. Powierzchnia zabudowy – maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w % wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzona po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na działce lub w obrębie strefy funkcyjnej do powierzchni tej działki lub strefy funkcyjnej.

6. Wysokość zabudowy – wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy lub pokrycia dachu.

7. Zabudowa o funkcji wiodącej – zabudowa o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu określonym dla danej strefy funkcyjnej wg klasyfikacji w punkcie 3. §5 niniejszej uchwały.

8. Zabudowa o funkcji towarzyszącej – zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, wg klasyfikacji w punkcie 3 § 5 niniejszej uchwały.

9. Zapewnienie parkingów – w granicach działki lub terenu należy zapewnić minimalną ilość miejsc postojowych w liczbie określonej w ustaleniach szczegółowych.

10. Infrastruktura techniczna i drogowa – należy przez to rozumieć infrastrukturę publiczną i niepubliczną z zakresu dróg, ścieżek rowerowych, chodników, ciągów pieszo-jezdnych oraz uzbrojenia terenu w sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągowe, gazociąg, linie elektroenergetyczne i teletechniczne itp.

11. Usługi – wszelka działalność usługowa publiczna i niepubliczna z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, usług zdrowia, administracji, rekreacji i wypoczynku itp. Wyklucza się usługi związane z rzemiosłem samochodowym, warsztatami ślusarskimi, mechanicznymi, lakierniczymi itp. powodujące jakiegokolwiek emisje do środowiska w zakresie hałasu, zapachu, promieniowania elektromagnetycznego, gazów, pyłów, odpadów i innych zanieczyszczeń.

§ 5. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.

1. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.

2. Strefy funkcyjne oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, określającym w kolejności:

1) Tereny komunikacji

a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki)

b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji

2) Pozostałe tereny funkcyjne

a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.

3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dla funkcji projektowanych w planie. Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

1) MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu

- lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej

- lokalizacja dróg wewnętrznych

- lokalizacja obiektów służących reklamie (z wyjątkiem billboardów)

- lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.

- dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z zawodem właścicieli (lekarz, adwokat, architekt, krawiec itp.) o maksymalnej liczbie zatrudnionych 2 osoby. Powierzchnia usług do 100m².

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja warsztatów usług samochodowych, mechanicznych, elektrycznych, stolarni itp.

2) MN,U – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- usługi wbudowane lub zespolone z budynkiem mieszkalnym lub jako obiekty wolnostojące (hotele, pensjonaty, biura itp.)

- usługi publiczne

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej
- lokalizacja dróg wewnętrznych
- lokalizacja obiektów służących reklamie (z wyjątkiem billboardów)
- lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja warsztatów usług samochodowych, mechanicznych, elektrycznych, stolarni itp.

3)RM – Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- zabudowa zagrodowa związana z działalnością rolniczą: mieszkaniowa i gospodarcza

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja max. dwóch budynków mieszkalnych w obrębie siedliska
- lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną indywidualną
- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej
- lokalizacja dróg wewnętrznych
- lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat itp.
- realizacja usług agroturystycznych

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zakaz realizacji garaży w piwnicach (tj. z wjazdami poniżej terenu)
- lokalizacja warsztatów usług samochodowych, mechanicznych, elektrycznych, stolarni itp.

4)Tereny komunikacji:

KDW- tereny dróg dojazdowych wewnętrznych

§ 6. 1. Ustalenia planu odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian przeznaczenia terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Linie rozgraniczające stref funkcyjnych mogą ulegać korektom, jeżeli konieczność taka wyniknie z rozwiązań technicznych lub ochrony istniejących walorów, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu. W strefach funkcyjnych dopuszcza się również wydzielanie działek dla potrzeb infrastruktury (stacje trafo, przepompownie itp.) oraz dróg wewnętrznych (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej) po uzyskaniu zgody osób, których interes prawny może być naruszony.

3. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny, poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o ustawę o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

4. Sieć wodociągowa uliczna musi spełniać wymagania dotyczące zapotrzebowania w wodę do celów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział III. Ustalenia szczegółowe

§ 7. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyodrębnione 6 stref funkcyjnych, ujętych w 4 kartach terenu.

1.	KARTA TERENU Nr 1	część wsi Załęże 3/1217-04-10/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
3.	Nr STREFY	1.MN
	POWIERZCHNIA	0,78 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	
		Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
	5.1	Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia).
	5.1.1	Należy ograniczyć do niezbędnego minimum wszelkie roboty ziemne związane z makroniwelacją terenu. Zaleca się właściwą organizację placu budowy w celu ograniczenia przekształceń wierzchniej warstwy litosfery.
	5.1.2	Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zabezpieczenie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania.
	5.1.3	Wycinka drzew zgodnie z ustawą o ochronie przyrody może nastąpić jedynie za zgodą odpowiednich organów.
	5.1.4	Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
	5.2	Prowadzone prace budowlane, projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń środowiska gruntowo – wodnego, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
	5.3	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%.
	5.4	Przy realizacji planu należy objąć ochroną naturalne i półnaturalne ekosystemy: torfowiska, murawy, solniska, linie brzegowe wód, doliny rzeczne, źródła, źródlika; w celu zapewnienia trwałości i różnorodności genetycznej dzikich roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi w tym m.in. 1) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska (tekst jednolity: Dz.U.z 2008 r.Nr 25, poz.150 ze zm.) 2) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz.880, z 2005 r.Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087) 3) Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz.U.z 2005 r.Nr 239, poz. 2019 ze zm.) 4) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (tekst jedn. Dz. U.z 2003 r., Nr 106, poz. 1002 ze zm.) 5) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz.U.Nr 220, poz. 2237) 6) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz.U.Nr 168, poz.1764) 7) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz.U.Nr 168, poz.1765).
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
		Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	
		Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
	8.1	Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy: Max. 2 kondygnacje, ostatnia w formie poddasza, dodatkowo dopuszcza się kondygnację piwniczną. Wysokość zabudowy max. 10,0 m.
	8.2	Pow. zabudowy: Max.: 50% pow. pokrycia działki
	8.3	Dachy: Dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 35°÷45°
	8.4	Kształtowanie formy architektonicznej: Stosować spójne formy architektoniczne oraz jednolite materiały dla wszystkich obiektów zlokalizowanych w obrębie działki.
	8.5	Zabudowa o funkcji towarzyszącej: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki. Max wysokość zabudowy towarzyszącej - 6 m
	8.6	Mała architektura: Dopuszcza się małą architekturę związaną z funkcją wiodącą. Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości 1,5m. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe.
	8.7	Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW	
		Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	
	10.1	Dopuszcza się scalanie działek
	10.2	Dopuszcza się podział działek na zasadach:
		- min. pow. działki budowlanej - 800 m ² , max. pow. – nie określa się

		- szerokość frontu działki – nie określa się
10.3	Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o powierzchni mniejszej niż określone w pkt. 10.2.	
10.4	Dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych (o parametrach innych niż określone w pkt. 10.2)	
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
10.1 10.2	W strefie dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. W obrębie nieruchomości należy wprowadzić zieleni wysoką izolacyjno - ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m ² powierzchni działki.	
12.	KOMUNIKACJA	
12.1	Dojazd z dróg lokalnych i dojazdowych.	
12.2	Parkingi zapewnić w granicach własności w ilości: min. - 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie min. - 2 miejsca postojowe w przypadku lokalizacji usług wbudowanych / 1 mieszkanie	
13.	INFRASTRUKTURA	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	Ścieki sanitarne :	Do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.
	Ścieki deszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych po uzyskaniu stosownych decyzji administracyjnych.
	Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej.
	Energetyka:	Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi powinno odbyć się kosztem i staraniem inwestora.
	Utylizacja odpadów stałych:	Gospodarkę odpadami należy prowadzić w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, w oparciu o gminny i powiatowy program gospodarki odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; zaleca się selektywną zbiórkę odpadów, z zaleceniem podziału na frakcję suchą i mokrą.
	Uzbrojenie komercyjne, teletechnika, telewizja kablowa itp.:	Dopuszcza się lokalizację uzbrojenia na zasadach i w uzgodnieniu z gestorem sieci. Istniejące uzbrojenie dopuszcza się pozostawić i użytkować, ewentualne usunięcie kolizji z planowaną inwestycją usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA	
	Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.	
15.	STAWKA PROCENTOWA	
	15 %	
16.	INNE USTALENIA PLANU	
	16.1	Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora. Plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w ENERGA Zakład Kartuzy.

1.	KARTA TERENU Nr 2	część wsi Załęże 3/1217-04-10/PP/II	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		
	MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami		
3.	Nr STREFY	2.MN,U	3.MN,U
	POWIERZCHNIA	0,06 ha	0,90 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO		
		Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8 ze szczególnym uwzględnieniem kontynuacji tradycji zabudowy zagrodowej w zakresie formy arch., gabarytu oraz układu urbanistycznego.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO		
	5.1	Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zielen (zadrzewienia, zakrzewienia), cieków wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz systemy drenarskie.	
	5.1.1	Należy ograniczyć do niezbędnego minimum wszelkie roboty ziemne związane z makroniwelacją terenu. Zaleca się właściwą organizację placu budowy w celu ograniczenia przekształceń wierzchniej warstwy litosfery.	
	5.1.2	Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zabezpieczenie swobodnego odpływu wód opadowych , nie dopuszczając do ich zalegania.	
	5.1.3	Wycinka drzew zgodnie z ustawą o ochronie przyrody może nastąpić jedynie za zgodą odpowiednich organów.	
	5.1.4	Wszelkie cieków wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji	

		i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji.
	5.1.5	Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
	5.2	Prowadzone prace budowlane, projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń środowiska gruntowo – wodnego, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
	5.3	Inwestor jest zobowiązany bezwzględnie ograniczyć zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej 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.
	5.4	Na obszarze o zwiększonej emisji hałasu należy stosować bierną ochronę akustyczną
	5.5	Działalność usługowa nie może powodować na granicy działki przekroczenia standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej
	5.6	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
	5.7	Przy realizacji planu należy objąć ochroną naturalne i półnaturalne ekosystemy: torfowiska, murawy, solniska, linie brzegowe wód, doliny rzeczne, źródła, źródlika; w celu zapewnienia trwałości i różnorodności genetycznej dzikich roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi w tym m.in. 1) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska (tekst jednolity: Dz.U.z 2008 r.Nr 25, poz.150 ze zm.) 2) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz.880, z 2005 r.Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087) 3) Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz.U.z 2005 r.Nr 239, poz. 2019 ze zm.) 4) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 106, poz. 1002 ze zm.) 5) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz.U.Nr 220, poz. 2237) 6) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz.U.Nr 168, poz.1764) 7) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz.U.Nr 168, poz.1765).
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
	Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.	
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	
	Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielenie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.	
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
	8.1	Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej: Dla zabudowy mieszkaniowej max. 2 kondygnacje, ostatnia w formie poddasza, dodatkowo dopuszcza się kondygnację piwniczną. Dla zabudowy usługowej max 3 kondygnacje dodatkowo dopuszcza się kondygnację piwniczną. Max wysokość zabudowy 10,0 mdla zabudowy mieszkaniowej, 12 mdla zabudowy usługowej.
	8.2	Pow. zabudowy: Do 30% powierzchni pokrycia działki.
	8.3	Dachy: Dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 35°÷45°. Dla zabudowy usługowej nie określa się.
	8.4	Kształtowanie formy architektonicznej: Stosować spójne formy architektoniczne oraz jednolite materiały dla wszystkich obiektów zlokalizowanych w obrębie działki
	8.5	Zabudowa o funkcji towarzyszącej: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki. Max wysokość zabudowy towarzyszącej - 6 m
	8.6	Mała architektura: Dopuszcza się małą architekturę związaną z funkcją wiodącą. Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości 1,5m. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe.
	8.7	Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW	
	Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.	
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	
	10.1	Dopuszcza się podział działki na zasadach: - min. powierzchnia działki budowlanej – 1000 m².
	10.2	Dopuszcza się zabudowę na działkach istniejących o powierzchni mniejszej niż określone w pkt. 10.1.
	10.3	Dopuszcza się regulację granic i podział terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
	11.1	W strefie dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
	11.2	W obrębie strefy należy wprowadzić zieleni wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głąb, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m² powierzchni działki.
12.	KOMUNIKACJA	
	12.1	Dojazd z dróg lokalnych i dojazdowych i zbiorczych na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
	12.2	W granicach własności należy zapewnić w zależności od funkcji usług miejsca parkingowe w ilości:

		- min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie - min. 1 miejsce postojowe / 3 łóżka hotelowe
13.	INFRASTRUKTURA	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	Ścieki sanitarne :	Do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.
	Ścieki deszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów sąsiednich. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych po uzyskaniu stosownych decyzji administracyjnych.
	Ogrzewanie:	Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej.
	Energetyka:	Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci.
	Utylizacja odpadów stałych:	Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach i prawem ochrony środowiska.
	Uzbrojenie komercyjne, teletechnika, telewizja kablowa itp.:	Dopuszcza się lokalizację uzbrojenia na zasadach i w uzgodnieniu z gestorem sieci. Istniejące uzbrojenie dopuszcza się pozostawić i użytkować, ewentualne usunięcie kolizji z planowaną inwestycją usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
14.	SPÓSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA	
		Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	STAWKA PROCENTOWA	
		15 %
16.	INNE USTALENIA PLANU	
	16.1	Tereny znajdujące się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych n/n, ś/n można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim ich skablowaniu lub przełożeniu; Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora. Plany zagospodarowania działek pod względem kolizji uzgodnić w ENERGA Zakład Kartuzi.

1.	KARTA TERENU Nr 3	część wsi Załęże 3/1217-04-10/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	RM	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.
3.	Nr STREFY	4.RM
	POWIERZCHNIA	0,48 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	
		Działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy określone szczegółowo w pkt. 8 ze szczególnym uwzględnieniem kontynuacji tradycji zabudowy zagrodowej w zakresie formy arch., gabarytu oraz układu urbanistycznego.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
	5.1	Ochronie podlegają: rzeźba terenu, istniejąca zieleń (zadrzewienia, zakrzewienia), ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz systemy drenarskie.
	5.1.1	Należy ograniczyć do niezbędnego minimum wszelkie roboty ziemne związane z makronielacją terenu. Zaleca się właściwą organizację placu budowy w celu ograniczenia przekształceń wierzchniej warstwy litosfery.
	5.1.2	Powierzchnie terenu chronić przed erozją wodną poprzez zabezpieczenie swobodnego odpływu wód opadowych , nie dopuszczając do ich zalegania.
	5.1.3	Wycinka drzew zgodnie z ustawą o ochronie przyrody może nastąpić jedynie za zgodą odpowiednich organów.
	5.1.4	Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji.
	5.1.5	Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
	5.2	Prowadzone prace budowlane, projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń środowiska gruntowo – wodnego, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
	5.3	Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

5.4	Przy realizacji planu należy objąć ochroną naturalne i półnaturalne ekosystemy: torfowiska, murawy, solniska, linie brzegowe wód, doliny rzeczne, źródła, źródlika; w celu zapewnienia trwałości i różnorodności genetycznej dzikich roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi w tym m.in. 1) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska (tekst jednolity: Dz.U.z 2008 r.Nr 25, poz.150 ze zm.) 2) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz.880, z 2005 r.Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087) 3) Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz.U.z 2005 r.Nr 239, poz. 2019 ze zm.) 4) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (tekst jedn. Dz. U.z 2003 r., Nr 106, poz. 1002 ze zm.) 5) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz.U.Nr 220, poz. 2237) 6) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz.U.Nr 168, poz.1764) 7) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz.U.Nr 168, poz.1765).	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
6.1	Obiekty i zespoły zabudowy o walorach historyczno - kulturowych oznaczone graficznie na rysunku planu podlegają ochronie.	
6.2	Rozbiórka obiektu o wartości zabytkowej i kulturowej możliwa jest tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiorowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej.	
6.3	Zasady ochrony obiektów o walorach historyczno - kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu: 6.3.1 Ochronie podlega historyczna, tradycyjna bryła budynków, kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałem stolarki okiennej), materiały budowlane i kolorystyka 6.3.2 Dopuszcza się rewaloryzację, adaptację, ew. modernizację pod warunkiem zachowania form podlegających ochronie, wymienionych w pkt. 6.4.1	
6.4	Zachowaniu i adaptacji podlega starodrzew we wnętrzu wsi, wzdłuż dróg oraz związany z historycznymi siedliskami	
6.5	Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8.	
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	
	Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.	
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
8.1	Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej:	Max. 2 kondygnacje, ostatnia kondygnacja w formie poddasza, dodatkowo dopuszcza się kondygnację piwniczną. Max. wysokość zabudowy 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, dla zabudowy gospodarczej i hodowlanej max. 15 m (nie dotyczy obiektów technologicznych związanych z produkcją rolną).
8.2	Pow. zabudowy:	Do 30% powierzchni pokrycia działki.
8.3	Dachy	Dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 35°÷45°. Dla zabudowy gospodarczej nie określa się.
8.4	Kształtowanie formy architektonicznej:	Stosować spójne formy architektoniczne oraz jednolite materiały dla wszystkich obiektów zlokalizowanych w obrębie działki
8.5	Zabudowa o funkcji towarzyszącej:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki.
8.6	Mała architektura:	Dopuszcza się małą architekturę związaną z funkcją wiodącą. Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości 1,5m. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe.
8.7	Linie zabudowy:	Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu.
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBYNYCH ZAPISÓW	
	Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.	
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	
	Istniejące podziały do zachowania i regulacji w zakresie wydzielenia działek oraz zmiany granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) i dróg.	
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
11.1	Zabudowę realizować na zasadzie kontekstualności historycznej zabudowy zagrodowej.	
11.2	W obrębie nieruchomości należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m ² powierzchni działki.	
12.	KOMUNIKACJA	
	Dojazd z drogi zbiorczej, lokalnej i dojazdowych.	
13.	INFRASTRUKTURA	
	Woda:	Z wodociągu wiejskiego.
	Ścieki sanitarne :	Do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej. Z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy je bezwzględnie zlikwidować a obiekt podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.
	Ścieki deszczowe :	1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych pod warunkiem zabezpieczenia terenu przed zaleganiem wód opadowych i zalewaniem terenów

		sąsiednich. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych po uzyskaniu stosownych decyzji administracyjnych.
Ogrzewanie:		Systemem indywidualnym lub zbiorowym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej.
Energetyka:		Z sieci energetycznej, na warunkach gestora sieci.
Utylizacja odpadów stałych:		Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach i prawem ochrony środowiska.
Uzbrojenie komercyjne, teletechnika, telewizja kablowa itp.:		Dopuszcza się lokalizację uzbrojenia na zasadach i w uzgodnieniu z gestorem sieci. Istniejące uzbrojenie dopuszcza się pozostawić i użytkować, ewentualne usunięcie kolizji z planowaną inwestycją usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA	
		Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	STAWKA PROCENTOWA	
		15%
16.	INNE USTALENIA PLANU	
	16.1	Istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić i adaptować.
	16.2	Dopuszcza się zabudowę agroturystyczną o parametrach określonych w pkt. 8.

1.	KARTA TERENU Nr 4	część wsi Załęże 3/1217-04-10/PP/II	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		
	KDW	tereny dróg dojazdowych wewnętrznych	
3.	Nr STREFY	01.KDW	02.KDW
	POWIERZCHNIA	0,12 ha	0,19 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO		
		nie dotyczy	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO		
	5.1	Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.	
	5.2	Zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ		
		Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.	
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH		
		Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej	
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY		
		Zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.	
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW		
		Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.	
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		
		nie dotyczy	
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW		
		1.szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 7m do 18m, wg rysunku planu , nie dotyczy narożnych ścieg	
		2.parametry jezdni: - jezdnia 2 x 2,5m	
		3.chodniki: - minimalna szerokość – 1,5m; jednostronny lub dwustronny	
		4. W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację wszelkich rodzajów infrastruktury technicznej.	
		5. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.	
		6. Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt.: 1, 2, 3, na terenach zainwestowanych w zależności od lokalnych warunków.	
12.	KOMUNIKACJA		
		Droga dojazdowa wchodzi w skład istniejącego układu dróg Gminy Przodkowo.	
13.	INFRASTRUKTURA		
	Ścieki deszczowe :	Powierzchniowo lub do wiejskiej kanalizacji deszczowej	
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA		

		Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób dotychczasowy.
15.	STAWKA PROCENTOWA	
		0 %
16.	INNE USTALENIA PLANU	
		W strefie dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.

Rozdział IV.

Stwierdzenie zgodności planu ze studium

§ 8. Stwierdza się zgodność Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego z polityką przestrzenną Gminy, określoną w Zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009 r.

Rozdział V.

Załączniki do uchwały

§ 9. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Rysunek planu nr 1 w skali 1:2000 – załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały

Rozdział VI.

Postanowienia końcowe

§ 10. Zobowiązuje się Wójta Gminy Przodkowo do:

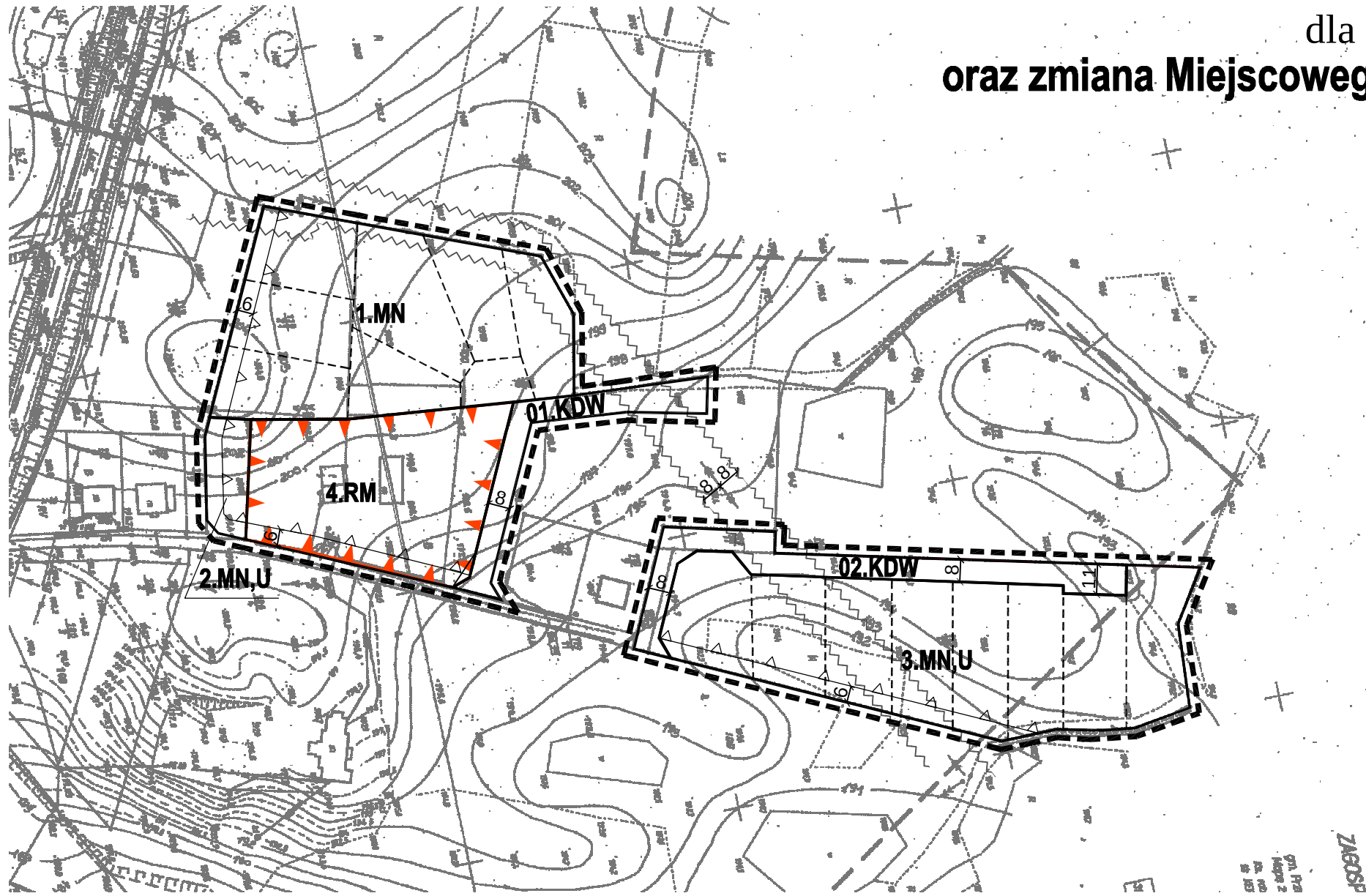
- 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
- 2) Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Przodkowo.
- 3) Publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy Przodkowo.
- 4) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan oraz wydawanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów z planu.

§ 11. Uchyla się Uchwałę Nr XXVI/270/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 roku, (Dz. U. Woj. Pom. Nr 108 z dnia 27 października 2006 roku, poz. 2210) w sprawie uchwalenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Załęże gmina Przodkowo”, dla obszaru objętego zmianą planu.

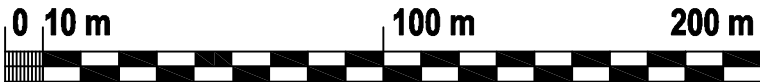
§ 12. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego za wyjątkiem § 10 ust. 1 i 2, które wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
dla części dz. nr 119/13 w miejscowości Załęże
oraz zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
dla fragmentu wsi Załęże gmina Przodkowo

(uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/270/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 roku, Dz. U. Woj. Pom. Nr 108 z dnia 27 października 2006 roku, poz. 2210)



skala 1:2000



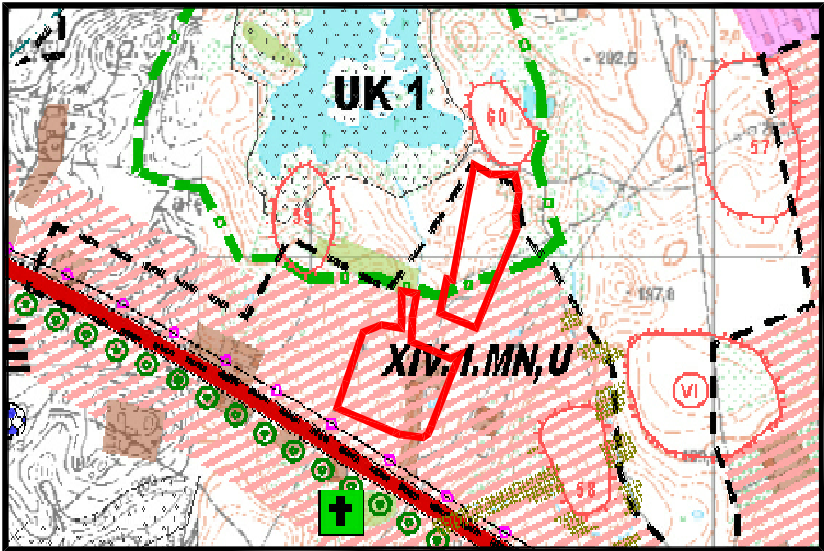
Legenda
I USTALENIA PLANU

1. Ustalenia ogólne

- granice opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- △ △ nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa ochronna napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia (8m od linii energetycznej)
- ▲ ▲ zespoły zabudowy zagrodowej i obiekty o wartościach kulturowych

2. Ustalenia funkcji terenów

MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
KDW	tereny dróg dojazdowych wewnętrznych



- obszar wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych
- tereny zainwestowane
- droga wojewódzka DW nr 224 - klasa Z
- korytarze ekologiczne
- zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
- aleje i szpalery drzew
- wody powierzchniowe
- użytki ekologiczne
- cmentarze znajdujące się w ewidencji zabytków WKZ
- koncepcja przebiegu trasy gazociągu średniego ciśnienia

skala 1:10000
Wyrys ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo
zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Przodkowo
Nr XXIII/325/09 z dn.22.10.2009 r.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III/14/2010
Rady Gminy w Przodkowie z dnia 29 grudnia 2010 r.

	Generalny Projektant	mgr. inż. arch. Maria Krystyna Sikorska upr.urb.1491/99/PUMIRM	Data sierpień 2010
	Opracowanie graficzne	mgr. inż. Karol Mallszewski	Tom 3/1217-04-10/IMP
	Umowa 1217/04/10	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części dz. nr 119/13 w miejscowości Załęże oraz zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Załęże gmina Przodkowo uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/270/2006 z 16 marca 2006 r.	Nr rysunku 1
	Skala 1:2000	Rysunek planu	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/14/2010

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 29 grudnia 2010 r.

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

Przedmiotem opracowania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 119/13 w miejscowości Załęże oraz zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Załęże gmina Przodkowo uchwalonego uchwałą nr XXVI/270/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 108 z dnia 27 października 2006r., poz.2210). W granicach planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, których realizacja należy do zadań własnych gminy.

Ponadto finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o każdorocznie uchwalony budżet obejmujący wysokość i przedmiot finansowania. Każdego roku gmina występuje również o pozyskanie środków celowych (dotacje i inne fundusze związane z ochroną środowiska, w tym fundusze unijne).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III/14/2010
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 29 grudnia 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego w dniach 03.11.2010r. do 24.11.2010r.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w czasie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu planu nie wpłynęły uwagi, które byłyby nieuwzględnione przez Wójta Gminy.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XXIV/344/2009 Rady Gminy Przodkowo z dnia 17 grudnia 2009 r. i uchwałą Nr XXVIII/394/2010 z dnia 6 lipca 2010r. przystąpiono do sporządzania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Załęże gmina Przodkowo uchwalonego uchwałą nr XXVI/270/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006r. (Dz. U. Woj. Pom. Nr 108 z dnia 27 października 2006r., poz.2210) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 119/13 w miejscowości Załęże.

Na podstawie wyżej wymienionej uchwały opracowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla w/w terenu. Wójt, działając zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późniejszymi zmianami) w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i w internecie powiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w terenu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu
- sporządził projekt planu miejscowego
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień
- ogłosił w prasie, a także poprzez obwieszczenie zawiadomił o terminie wyłożenia projektu planu wraz z załącznikiem graficznym i prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu
- wyłożył projekt planu do publicznego wglądu w dniach od 03.11.2010r. do 24.11.2010r.
- przeprowadził w dniu 16.11.2010r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 08.12.2010r.
- uwagi we wskazanym terminie nie wpłynęły
- ogłosił w prasie a także poprzez obwieszczenie o terminie sesji, której przedmiotem będzie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Dla projektu planu Wójt sporządził prognozę oddziaływania na środowisko dokonując następujących czynności:

- uzgodnił z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
- podał do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej i obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń informację o przystąpieniu do opracowywania prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków i uwag do w/w dokumentu
- uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Inspektora Sanitarnego
- wprowadził zmiany wynikające z uwag wniesionych przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska
- podał do publicznej wiadomości informacje o przyjęciu ostatecznego dokumentu wymagającego udziału społeczeństwa i możliwości zapoznania się z jego treścią oraz podsumowaniem i uzasadnieniem.

Podsumowanie do przyjętego dokumentu prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 119/13 w miejscowości Załęże oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Załęże gmina Przodkowo (uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/270/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 roku, Dz. U. Woj. Pom. Nr 108 z dnia 27 października 2006 roku, poz. 2210)

Na podstawie art.55 ust 3 ustawy z dn. 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.Nr 199, poz.1227, z późn. zm.) Wójt Gminy Przodkowo informuje:

1. W toku postępowania, w prognozie oddziaływania na środowisko stwierdzono, biorąc pod uwagę rozwiązania alternatywne przedstawione w dokumencie, uwarunkowania środowiskowe związane z lokalizacją zaproponowanej funkcji oraz ich potencjałe oddziaływanie na środowisko, uzasadnionym jest wprowadzone zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania terenu.

2. Realizacja przyjętych ustaleń planu wiązać się będzie z korzystaniem ze środowiska w zakresie poboru wód, odprowadzania ścieków, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, powstawaniem odpadów, zwiększeniem emisji hałasu związanym z prowadzoną działalnością oraz obsługą komunikacyjną terenu.

3. Do projektu planu wraz prognozą na środowisko Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku wniósł uwagi zgłoszone w piśmie RDOŚ-22-PN.II-7041-7-84/10/as z dnia 21.10.2010r. dotyczące m.in. uwzględnienia przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, prawidłowej gospodarki odpadami, działań w zakresie gospodarki ściekowej itp., które zostały uwzględnione w projekcie planu.

4. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kartuzach – nie odpowiedział w czasie 21 dni od dnia udostępnienia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, co zgodnie z art.25 ust.2 ustawy z dnia 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uważa się za równoznaczne z pozytywnym zaopiniowaniem projektu.

5. Do projektu dokumentu nie zgłoszono uwag ani wniosków w związku z udziałem społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu.

6. W toku postępowania w prognozie oddziaływania na środowisko stwierdzono, że dokument nie spowoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko.

7. W związku z projektowanym przeznaczeniem terenu prognozowane przekształcenia środowiska należą do typowych nieuniknionych związanych z urbanizacją obszaru. Mając na uwadze zasadę zrównoważonego rozwoju – uznając za priorytet zachowanie wartości środowiska przyrodniczego a jednocześnie racjonalne inwestowanie dla potrzeb lokalnej społeczności - w celu ograniczenia prognozowanych negatywnych oddziaływań na środowisko wynikających z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opracowanie zawiera rozwiązania eliminujące lub ograniczające te oddziaływania, a w szczególności proponuje:

- rozwiązanie gospodarki wodno – ściekowej w oparciu o istniejący nieszkodliwy dla środowiska przyrodniczego system gminnej gospodarki wodno – ściekowej,
- wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także części rodzajów przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska
- wykorzystanie ekologicznych źródeł energii (olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, drewno, pompa ciepła, kolektory słoneczne, itp.) z zaleceniem zastosowania odnawialnych
- maksymalne ograniczenie rozmiarów palców budów, aby zminimalizować przekształcenia wierzchniej warstwy litosfery,
- zabezpieczenie gruntu i wody w rejonie prac budowlanych przed zanieczyszczeniami związanymi z pracą sprzętu mechanicznego,
- uporządkowanie i przywrócenie do stanu właściwego terenów zniszczonych w procesie budowlanym,
- właściwą organizację placu budów w celu skrócenia czasu trwania prac budowlanych i związanych z nimi uciążliwości dla środowiska i ludzi,
- wykorzystanie zdjętej w miejscach wykopów aktywnej biologicznie warstwy gleby do kształtowania terenów zieleni przyobiektovej,
- wprowadzenie pasów nasadzeń zieleni ozdobnej,
- zapewnienie nienaruszalnego przepływu wód, a w przypadku kanalizowania cieków wodnych zachowania spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego,
- ochronę powierzchni ziemi przed erozją wodną poprzez zabezpieczenie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania,
- ochronę spójności systemu drenażowego całego obszaru,
- pozostawienie maksymalnej powierzchni terenu czynnego biologicznie,
- podczyszczanie wód opadowych z terenów utwardzonych przed ich odprowadzeniem do odbiornika,

8. W związku z ustaleniami planu nie jest wymagane przeprowadzenie monitoringu skutków ustaleń planu.

Biorąc powyższe pod uwagę Wójt Gminy przedstawia do rozpatrzenia projekt uchwały, którego przedmiotem są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 119/13 w miejscowości Załęże oraz

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Załęże gmina Przodkowo (uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/270/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 roku, Dz. U. Woj. Pom. Nr 108 z dnia 27 października 2006 roku, poz. 2210).

Podjęcie niniejszej uchwały pozwoli na wprowadzenie nowych zasad zagospodarowania terenów oraz określenie warunków ich zabudowy, mając na względzie ład przestrzenny i zrównoważony rozwój obszaru objętego planem.