

UCHWAŁA NR XII/159/2020
RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 13 lutego 2020 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Pomieczyno:
- obszar części działek nr 36/2, 37,
- obszar działki nr 30/11 i części działki nr 30/12,
- obszar działek nr 479, 316/10, 316/9, 316/33, 316/13, 315/2,
- obszar działki nr 180/33,
gmina Przodkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) 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 2018r. poz. 1945) Rada Gminy Przodkowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015r., Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r., Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r., Nr XXXVI/341/2018 z dnia 18 października 2018 r. uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Pomieczyno:

- obszar części działek nr 36/2, 37,
- obszar działki nr 30/11 i części działki nr 30/12,
- obszar działek nr 479, 316/10, 316/9, 316/33, 316/13, 315/2,
- obszar działki nr 180/33, gmina Przodkowo, zwany dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr IV/36/2019 Rady Gminy Przodkowo z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Pomieczyno:

- obszar części działek nr 36/2, 37,
- obszar działki nr 30/11 i części działki nr 30/12,
- obszar działek nr 479, 316/10, 316/9, 316/33, 316/13, 315/2,
- obszar działki nr 180/33, gmina Przodkowo, jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m 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 i budowli;
- 2) **Powierzchnia zabudowy** – powierzchnia działki zajęta przez wszystkie budynki, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki; 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, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.;
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, np. szklarnie, altany;

- 3) **Powierzchnia całkowita budynku** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przykrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia; do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 4) **Powierzchnia użytkowa budynku** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe;
- 5) **Zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, altany, itp.;
- 6) **Wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu do górnej powierzchni przykrycia lub do najwyższego punktu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) **Zabudowa** – budynki.

§ 4. 1. W przypadku natrafienia na rurociągi drenarskie, należy je zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad rurociągami drenarskimi pas wolny od zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień, itp. lub, w przypadku napotkania rurociągów drenarskich przy prowadzeniu wykopów pod fundamenty, należy wykonać ich obejście poza obręb wykopu.

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

3. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych.

4. W zakresie robót kubaturowych zaleca się ograniczenie makroniwelacji do niezbędnego minimum.

5. Gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych, w tym w szczególności z ustawą o odpadach.

6. Realizacja zapisów planu nie może powodować zmian stosunków wodnych. Należy zachować istniejące stosunki wodne, podmokłości, obszary wodno – błotne.

7. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

- dziko występujących roślin objętych ochroną,
- dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
- dziko występujących grzybów objętych ochroną.

8. Przeciwpowozarowe zaopatrzenie w wodę dla przedmiotowego obszaru – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN-15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14m – po 7m od osi linii. Zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej 15kV należy uzgodnić z jej zarządcą.

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

11. Kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy.

12. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci.

13. 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.

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

15. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i drogowej (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki, syreny alarmowe, itp.), o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych oraz dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

16. Wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

17. W przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego, zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.

18. Zapewnić słyszalność syreny alarmowej.

19. 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.

§ 5.1. W granicach planu wyodrębniono 12 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Dla poszczególnych terenów określa się następujące ustalenia ogólne:

1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,

- obiekty małej architektury,

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

2) UT – teren zabudowy usługowej z zakresu turystyki:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa usługowa z zakresu usług hotelarskich o charakterze ogólnodostępnym – hotele, motele, pensjonaty, kempingi, z wyłączeniem domków turystycznych,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 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,

- obiekty małej architektury,

- urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji,

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

3) RM - tereny zabudowy zagrodowej

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych związana z działalnością rolniczą: budynki mieszkalne, inwentarskie i gospodarcze.

- budowle związane z rolnictwem,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja maks. 2 budynków mieszkalnych w obrębie siedliska,
- budowle rolnicze,
- funkcja agroturystyki,
- zabudowa towarzysząca,
- obiekty małej architektury,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej

4) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- usługi nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych lub wolnostojących budynków takich jak nieuciążliwe usługi publiczne lub komercyjne oraz rzemiosło
- usługi publiczne z zakresu administracji publicznej, kultury, oświaty, ochrony zdrowia i pomocy społecznej,
- zabudowa mieszkaniowo – usługowa,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,
- obiekty małej architektury,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

5) UR – teren zabudowy usługowej i rzemieślniczej:

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- rzemiosło usługowe i produkcyjne (w tym warsztaty samochodowe, metalowe, lakiernicze, ślusarskie, stolarskie) oraz handel detaliczny i hurtowy,
- zabudowa usługowa,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 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,
- obiekty małej architektury,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

6) ML - teren zabudowy rekreacji indywidualnej:

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa rekreacji indywidualnej,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,
- obiekty małej architektury,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

7) ZK - teren zieleni krajobrazowej:

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zbiorniki wodne i ciekі wodne,

- naturalne zadrzewienia i zakrzewienia,
- teren rekreacji,
- zieleń urządzona,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obiekty małej architektury,
- urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

2. Kolejność realizacji wymienionych w §5 ust. 1 funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – dowolna.

§ 6.

1. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW Nr 1.01, 2.01, 3.01, 3.02

1) PRZEZNACZENIE TERENU: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- a) **1.01.MN** – 1,13ha,
- b) **2.01.MN** – 2,15ha,
- c) **3.01.MN** – 0,22ha,
- d) **3.02.MN** – 0,20ha,
- e) **3.03.MN** – 0,11ha;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 3, 4,
- b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych,
- c) w przypadku nowych nasadzeń drzew i krzewów należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,
- d) na terenie 3.03.MN na obszarze działki nr 316/13 znajduje się wilgotne obniżenie z grupą wielopniowych dębów szypułkowych, zaleca się wykorzystanie istniejących drzew w wieku powyżej 30 lat w urządzeniu zieleni towarzyszącej zabudowie;
- e) ochronie podlega zieleń wysoka, w szczególności okazy dębów na terenie 2.01.MN,

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub Środkowych charakteryzującej się zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni,
- b) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- c) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- a) części terenów 1.01.MN i 2.01.MN, oznaczone na rysunku planu, zlokalizowane są w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków; w przypadku prowadzenia prac naruszających strukturę gruntu, konieczne jest przeprowadzenie badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- b) tereny zlokalizowane są w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Pomieczyno,

6) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie dotyczy.

7) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

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

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- dla terenów 1.01.MN, 2.01.MN, 3.02.MN: nie więcej niż 20%,

- dla terenów 3.01.MN, 3.03.MN: nie więcej niż 40%

c) intensywność zabudowy:

- dla kondygnacji nadziemnych w terenach 1.01.MN, 2.01.MN, 3.02.MN: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,4,

- dla kondygnacji nadziemnych w terenach 3.01.MN, 3.03.MN: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,8,

- dla kondygnacji podziemnych w terenach 1.01.MN, 2.01.MN, 3.02.MN: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,2,

- dla kondygnacji podziemnych w terenach 3.01.MN, 3.03.MN: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,4,

d) powierzchnia biologicznie czynna:

- nie mniej niż 20% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy:

- dla terenów 1.01.MN, 2.01.MN, 3.02.MN: nie więcej niż 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m; maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

- dla terenu 3.01.MN: nie więcej niż 11,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m; maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

- dla terenu 3.03.MN: nie więcej niż 10,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m; maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

f) 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,

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

h) geometria dachu:

- dla terenów 1.01.MN, 2.01.MN: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki,

- dla terenów 3.01.MN, 3.02.MN, 3.03.MN: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki, dachy wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,

- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $25^{\circ} \div 35^{\circ}$ lub dachy płaskie,

- dla zabudowy towarzyszącej: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu; kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,

i) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1000m²,

j) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. i) 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,

k) budynki istniejące w momencie wejścia w życie planu o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza ich rozbudowę lub nadbudowę z zakazem rozbudowy lub nadbudowy powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień,

8) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

a) nie dotyczy,

9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) dopuszcza się scalenie działek oraz ponowny podział,
- b) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6 m,
- c) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: nie mniej niż 1000m²,
- d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 120°,

10) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) nie określa się.

11) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd z dróg publicznych gminnych lub z dróg publicznych gminnych przez drogi wewnętrzne,
b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:

- min. 1 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,

- min. 1 miejsca postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług,

e) woda: z sieci wodociągowej; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody,

f) ścieki sanitarne: do 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 sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków;

g) wody opadowe:

- odprowadzenie wód opadowych w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,

- wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,

h) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,

i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW,

j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,

k) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

13) STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 15%.

2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU Nr 1.02.

1) PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy usługowej z zakresu turystyki

a) **1.02.UT** – 1,50 ha;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 3,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych,

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,

c) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub Środkowych charakteryzującej się zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni

- d) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- e) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
- f) ochronie podlega zieleń wysoka,
- 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub Środkowych charakteryzującej się zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkujących bryłę w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni,
- b) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- c) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętej w ewidencji zabytków; w przypadku prowadzenia prac naruszających strukturę gruntu, konieczne jest przeprowadzenie badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- b) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Pomieczyno
- 6) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- a) nie dotyczy.
- 7) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 25%
- c) intensywność zabudowy:
- dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,5,
 - dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,25,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m; maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
- f) 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,
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- h) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $35^{\circ}\div 45^{\circ}$; główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami; kąt nachylenia połaci $25^{\circ}\div 45^{\circ}$; dopuszcza się dach płaski,
 - dla zabudowy towarzyszącej: dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu; kąt nachylenia połaci $25^{\circ}\div 45^{\circ}$, główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki,
- i) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1500m²,
- l) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. i) nie dotyczy wydzieleń dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 8) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW

PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

a) nie dotyczy.

9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) dopuszcza się scalenie działek oraz ponowny podział,

b) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6 m,

c) minimalna powierzchnia działek budowlanych: nie mniej niż 1500m²,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie określa się.

10) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) nie określa się.

11) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) dojazdy z dróg publicznych gminnych lub z dróg publicznych gminnych przez drogi wewnętrzne,

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

- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie oraz

- min. 1 miejsce postojowe / 1 pokój noclegowy,

c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,

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

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

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

e) woda: z sieci wodociągowej; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody,

f) ścieki sanitarne: do 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 sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków;

g) wody opadowe:

- odprowadzenie wód opadowych w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,

- wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczane w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,

h) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,

i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW,

j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,

k) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

13) STAWKI PROCENTOWE STANOWIĄCE PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

a) 15%.

3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU Nr 1.03

1) PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy zagrodowej

a) **1.03.RM** – 0,51 ha

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 3, 4,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,

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

c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,

d) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub Środkowych charakteryzującej się zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni

e) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,

f) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,

g) ochronie podlega zieleń wysoka,

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub Środkowych charakteryzującej się zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni,

b) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,

c) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków; w przypadku prowadzenia prac naruszających strukturę gruntu, konieczne jest przeprowadzenie badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

b) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Pomieczyno.

c) do wartościowych elementów układu przestrzennego wsi należą:

- obiekty o walorach historyczno-kulturowych (oznaczone na rysunku planu),
d) obiekty o walorach historyczno-kulturowych podlegają ochronie w zakresie:

- lokalizacji,
- historycznej bryły i formy architektonicznej,
- kształtu dachu,

6) WYMAGANIA WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

a) nie dotyczy.

7) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%

c) intensywność zabudowy:

- dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,6,

- dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,3,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, tj. nie więcej niż 9,0 m; dla budynków inwentarskich i gospodarczych: nie więcej niż 10,0 m; dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m;

maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej oraz budowli rolniczych,

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

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

h) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci: $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ przy ścianie kolankowej o wysokości do 0,6m oraz $25^{\circ} \div 30^{\circ}$ przy ścianie kolankowej o wysokości od 1,2m do 1,8m; dla budynków inwentarskich i gospodarczych kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,

- dla części budynku takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp.: dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami; kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$; dopuszcza się dach płaski,

- dla zabudowy towarzyszącej: dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu; kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$, główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki,

i) budynki istniejące w momencie wejścia w życie planu o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza ich rozbudowę lub nadbudowę z zakazem rozbudowy lub nadbudowy powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień;

8) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW

PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

a) nie dotyczy.

9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) dopuszcza się scalenie działek oraz ponowny podział,

b) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6 m,

c) minimalna powierzchnia działek budowlanych: nie mniej niż 3000m²; nie dotyczy wydzieleni dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie określa się.

10) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) nie określa się

11) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) dojazdy z drogi publicznej gminnej,

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

- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,

- c) woda: z sieci wodociągowej,

- d) ścieki sanitarne: do 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 sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci; dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków,

- e) wody opadowe:

- odprowadzenie wód opadowych w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,

- wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,

f) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,

g) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW,

h) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,

i) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

j) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

12) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

13) STAWKI PROCENTOWE STANOWIĄCE PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

a) 15%.

4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU Nr 3.03

1) PRZEZNACZENIE TERENU: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

a) **3.04.MN,U** – 0,22 ha;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 3, 4,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

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

b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,

c) w przypadku nowych nasadzeń drzew i krzewów należy wprowadzać zielenią nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,

d) ochronie podlega zielenią wysoka,

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub Środkowych charakteryzującej się zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni,

b) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,

c) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Pomieczyno,

6) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie dotyczy.

7) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

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

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 20%

c) intensywność zabudowy:

- dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,4,

- dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,2,

d) powierzchnia biologicznie czynna:

- nie mniej niż 20% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m; maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

f) 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,

- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- h) geometria dachu: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; dachy wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $25^{\circ} \div 35^{\circ}$ lub dachy płaskie,
 - dla zabudowy towarzyszącej: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu; kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- i) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1000m²,
- j) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. i) 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.
- 8) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**
- a) nie dotyczy,
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**
- a) dopuszcza się scalenie działek oraz ponowny podział,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6 m,
 - c) minimalna powierzchnia działek budowlanych: nie mniej niż 1000m²,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 120° ,
- 10) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:**
- a) nie określa się.
- 11) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
- a) dojazd z dróg publicznych gminnych lub z dróg publicznych gminnych przez drogi wewnętrzne,
 - b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
 - min. 1 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
 - min. 1 miejsca postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 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.
 - d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
 - e) woda: z sieci wodociągowej,
 - f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; 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 sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci; dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - g) wody opadowe:
 - odprowadzenie wód opadowych w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,
 - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
 - h) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
 - i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW,
 - j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
 - k) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

13) STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 15%.

5. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU Nr 3.05

1) PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

a) **3.05.MN,U** – 0,13ha;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 3, 4,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

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

b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych,

c) w przypadku nowych nasadzeń drzew i krzewów należy wprowadzać zielenią nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub Środkowych charakteryzującej się zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni,

b) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,

c) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Pomieczyno,

6) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie dotyczy.

7) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

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

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%

c) intensywność zabudowy:

- dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,8,

- dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,4,

d) powierzchnia biologicznie czynna:

- nie mniej niż 20% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 11,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m; maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

g) geometria dachu: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 30°÷45°; główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki,

- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, wieżyczki, itp. geometrii dachu nie określa się,

- dla zabudowy towarzyszącej: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu; kąt nachylenia połaci 25° ÷ 45° , główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki,
- h) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1000m²,
- i) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. h) 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,
- j) budynki istniejące w momencie wejścia w życie planu o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza ich rozbudowę lub nadbudowę z zakazem rozbudowy lub nadbudowy powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień;
- 8) **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**
 - a) nie dotyczy,
- 9) **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**
 - a) dopuszcza się scalenie działek oraz ponowny podział,
 - b) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6 m,
 - c) minimalna powierzchnia działek budowlanych: nie mniej niż 1000m²,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 120° ,
- 10) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:**
 - a) nie określa się.
- 11) **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
 - a) dojazd z dróg publicznych gminnych lub z dróg publicznych gminnych przez drogi wewnętrzne,
 - b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
 - min. 1 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
 - min. 1 miejsca postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 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.
 - d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
 - e) woda: z sieci wodociągowej,
 - f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; 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 sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci; dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - g) wody opadowe:
 - odprowadzenie wód opadowych w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,
 - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczane w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
 - h) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
 - i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW,
 - j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
 - k) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
 - l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

13) STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 15%.

6. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU Nr 3.06

1) PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy usługowej i rzemieślniczej

a) **3.06.UR** – 0,13ha;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 3, 4,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych,

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

c) uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska,

d) ochronie podlega zieleń wysoka,

e) na przedmiotowym terenie znajduje się drzewo do zachowania ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych: dąb szypułkowy, ok. 100 lat, ok. 100cm średnicy; częściowo wypróchniały

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub Środkowych charakteryzującej się zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni,

b) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,

c) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Pomieczyno,

6) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

a) nie dotyczy.

7) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

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

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%

c) intensywność zabudowy:

- dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,8,

- dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,4,

d) powierzchnia biologicznie czynna:

- nie mniej niż 20% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 11,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m; maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- g) geometria dachu: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki,
- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $25^{\circ} \div 35^{\circ}$ lub dachy płaskie,
 - dla zabudowy towarzyszącej: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu; kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$, główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki,
- h) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1000m²,
- i) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. h) nie dotyczy wydzieleni dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 8) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**
- a) nie dotyczy,
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**
- a) dopuszcza się scalenie działek oraz ponowny podział,
- b) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6 m,
- c) minimalna powierzchnia działek budowlanych: nie mniej niż 1000m²,
- d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 120° ,
- 10) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:**
- a) nie określa się.
- 11) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
- a) dojazd z dróg publicznych gminnych lub z dróg publicznych gminnych przez drogi wewnętrzne,
- b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
- min. 1 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
 - min. 1 miejsca postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- c) 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.
- d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
- e) woda: z sieci wodociągowej,
- f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; 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 sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci; dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków,
- g) wody opadowe:
- odprowadzenie wód opadowych w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,
 - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
- h) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
- i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW,
- j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
- k) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

13) STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 15%.

7. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU Nr 4.01

1) PRZEZNACZNIE TERENU: teren zabudowy rekreacji indywidualnej

a) **4.01.ML** – 0,10 ha;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt. 3,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) teren znajduje się w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego; działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych,

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub Środkowych charakteryzującej się zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni,

b) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,

c) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) nie dotyczy

6) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

a) nie dotyczy

7) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 20%

c) intensywność zabudowy:

- dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,6

- dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,2

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 75% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, tj. nie więcej niż 11,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m; maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,

f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomemu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

h) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, dachy wielospadowe, o jednakowym kącie

nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $30^{\circ} \div 50^{\circ}$;

- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami; kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$; dopuszcza się dach płaski,
- dla zabudowy towarzyszącej: dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu; kąt nachylenia połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$, główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki,

8) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW

PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

a) nie dotyczy.

9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

a) nie określa się.

10) SZCZEGÓŁNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) nie określa się.

11) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) dojazdy z istniejącej drogi, graniczącej z przedmiotowym terenem od strony północnej,

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

- min. 1 miejsce postojowe / 1 budynek o funkcji wiodącej,

c) woda: z sieci wodociągowej,

f) ścieki sanitarne: do 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 sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci; dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków,

g) wody opadowe:

- odprowadzenie wód opadowych w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,

- wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,

h) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,

i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW,

j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,

k) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

13) STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

a) 15%

8. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW Nr 1.04, 2.02.

- 1) **PRZEZNACZNIE TERENU:** teren zieleni krajobrazowej,
a) **1.04.ZK** – 0,43 ha,
b) **2.02.ZK** – 0,15 ha;
- 2) **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**
a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 3, 5,
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:**
a) teren zlokalizowany jest w granicach korytarza ekologicznego oraz w obrębie krawędzi doliny rzecznej; należy zachować i podtrzymywać trwałość powiązań ekologicznych obszaru objętego planem,
b) ochronie podlega zieleń wysoka,
c) na terenie 2.02.ZK znajduje się drzewo do zachowania ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych: dąb szypułkowy, ok. 70 lat, ok. 80cm średnicy;
- 4) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**
a) nie określa się,
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**
a) części terenów 1.04.ZK i 2.02.ZK, oznaczone na rysunkach planu, zlokalizowane są w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków; w przypadku prowadzenia prac naruszających strukturę gruntu, konieczne jest przeprowadzenie badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
b) tereny 1.04.ZK, 2.02.ZK zlokalizowane są w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego,
- 6) **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**
a) nie dotyczy,
- 7) **PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**
a) forma architektoniczna obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
b) wody opadowe: zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 8) **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**
a) nie dotyczy.
- 9) **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**
a) nie określa się.
- 10) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:**
a) nie określa się.
- 11) **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
a) nie określa się,
- 12) **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**
a) nie określa się.
- 13) **STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:**
a) 0%.

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

- a) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1; arkusze od nr 1 do nr 4),

- b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2),
- c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 8. Tracą moc, w granicach objętych niniejszym planem miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone nw. uchwałami:

- a) Uchwałą nr XXVI/271/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 108 z dnia 27.10.2006 r., poz. 2211),
- b) Uchwałą nr XXIV/345/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 17 grudnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 38, poz. 640),
- c) Uchwałą nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 73 z dnia 02.06.2003 r., poz. 1168),
- d) Uchwałą nr XIII/198/2008 Rady Gminy Przodkowo z dnia 6 maja 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1845),
- e) Uchwałą nr XI/94/99 Rady Gminy Przodkowo z dnia 11 października 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 5 z dnia 14 stycznia 2000r., poz. 15).

§ 9. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/159/2020

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 13 lutego 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Pomieczyno:**

- obszar części działek nr 36/2, 37,
 - obszar działki nr 30/11 i części działki nr 30/12,
 - obszar działek nr 479, 316/10, 316/9, 316/33, 316/13, 315/2,
 - obszar działki nr 180/33,
- gmina Przodkowo**

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 08.11.2019 r. do 09.12.2019 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 24.12.2019 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.

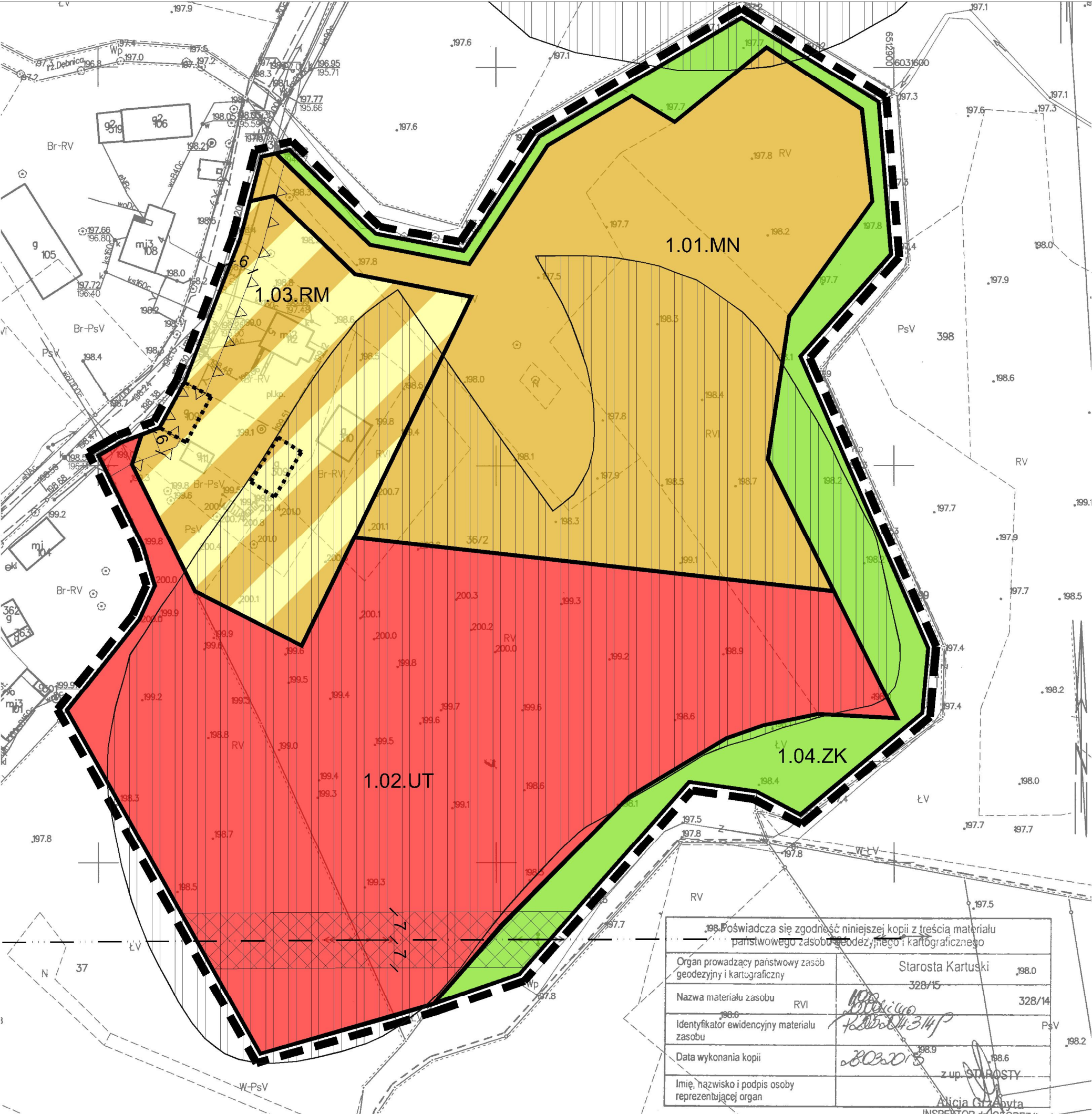
**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do miejscowego planu**

zagospodarowania przestrzennego

dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Pomieczyno:

- obszar części działek nr 36/2, 37,
 - obszar działki nr 30/11 i części działki nr 30/12,
 - obszar działek nr 479, 316/10, 316/9, 316/33, 316/13, 315/2,
 - obszar działki nr 180/33,
- gmina Przodkowo**

1. Finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o budżet uchwalany każdego roku, określający wysokość i przedmiot finansowania. Współfinansowanie może odbywać się z wykorzystaniem środków zewnętrznych, np. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych.



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r. zmienionego uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015 r., Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r., Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r., Nr XXXVI/341/2018 z dnia 18 października 2018r. skala 1:10.000

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
Rolnicza przestrzeń produkcyjna

- rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową
- tereny z występowaniem gruntów pochodzenia organicznego, torfowisk

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK
zanieczyszczenia powietrza i wody, hałas, wibracje i pole elektromagnetyczne
Źródła hałasu, wibracji i zanieczyszczeń

- układ drogowy

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
Obszary proponowane do ochrony (części uwzględniane jest w obowiązujących mapach)
- strefy ochrony konserwatorskiej dla obszarów zabytkowych

- zabytki archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków - stanowiska archeologiczne (numeracja wg wykazu w tekście)

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
Kierunki rozwoju systemów komunikacji
docelowy układ dróg publicznych

- droga wojewódzka DW nr 224 - klasa Z
- drogi gminne numeracja wg wykazu w tekście
- trasy turystyczne
- szlak turystyczny - przyrodniczy

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
obszary położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych

Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium - pkt "2.2.7. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej", podpunkt "2.2.7.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna" cyt.: "Zasady sytuowania zabudowy na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej: (...) 2) zabudowę zagrodową (...), zabudowę mieszkaniową, usługową oraz techniczno-produkcyjną (w tym przemysłową) oraz związanych z infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizować poza wyznaczonymi w studium terenami rozwojowymi (...)"

Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium - pkt 2.2.2.1. Tereny wyłączone spod zabudowy: w obszarach położonych w granicach korytarza ekologicznego gminy oraz tereny położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych
- dopuszcza się lokalizowanie budynków i obiektów budowlanych w obszarach wskazanych pod zabudowę w studium i jednocześnie wchodzących w skład osnowy ekologicznej (proponuje się uwzględnienie położenia w sposobie zagospodarowania działek budowlanych - duża powierzchnia terenu biologicznie czynnego)
- dopuszcza się jedynie lokalizację inwestycji z zagospodarowaniem działki związanych m.in. z funkcją usług turystycznych z możliwością lokalizowania obiektów turystycznych i z wykluczeniem dokonywania znacznych niwelacji i przekształceń rzeźby terenu

ZAŁOŻENIA SŁUŻĄCE WYZNACZENIU KIERUNKÓW ROZWOJU GMINY
ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- tereny zainwestowane (zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa)
- tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową
- granice obowiązujących mpzp (wg wykazu w tabelach nr 1A i 1B znajdujące się w cz.III schematy, wykazy i zestawienia tabelaryczne)

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

- tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych

TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB O ISTOTNYCH OGRANICZENIACH MOŻLIWOŚCI JEJ LOKALIZACJI
Tereny wyłączone spod zabudowy

- tereny stanowiące fragmenty większych kompleksów gruntów o pochodzeniu organicznym
- krawędzie dolin rzecznych

Tereny o istotnych ograniczeniach dla lokalizacji zabudowy

- znajdujące się w ewidencji zabytków - stanowiska archeologiczne wg wykazu w części Uwarunkowania Rozdz.3.4.3.

OZNACZENIA:
USTALENIA PLANU

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRON86-NH obr. Pomieczyno 0007: dz. 36/2

SKALA 1:1000

- granice opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UT** teren zabudowy usługowej z zakresu turystyki
- RM** teren zabudowy zagrodowej
- ZK** teren zieleni krajobrazowej
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujęta w ewidencji zabytków
- obiekty o walorach historyczno-kulturowych
- pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN-15kV) o szerokości 14m, tj. po 7m w każdą stronę od osi linii
- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV

INFORMACJE I ZALECENIA

Cały obszar planu położony jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Pomieczyno.

ARCHITECTO
Pracownia Projektowa
ul. Wassowskiego 12/36
80-225 Gdańsk, tel.: 58 355 62 15
www.architecto.pl

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XII/159/2020 Rady Gminy Przodkowo z dnia 13. lutego 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Pomieczyno:

- obszar części działek nr 36/2, 37,
- obszar działki nr 30/11 i części działki nr 30/12,
- obszar działek nr 479, 316/10, 316/9, 316/33, 316/13, 315/2,
- obszar działki nr 180/33,

gmina Przodkowo

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Pomieczyno:

- obszar części działek nr 36/2, 37,

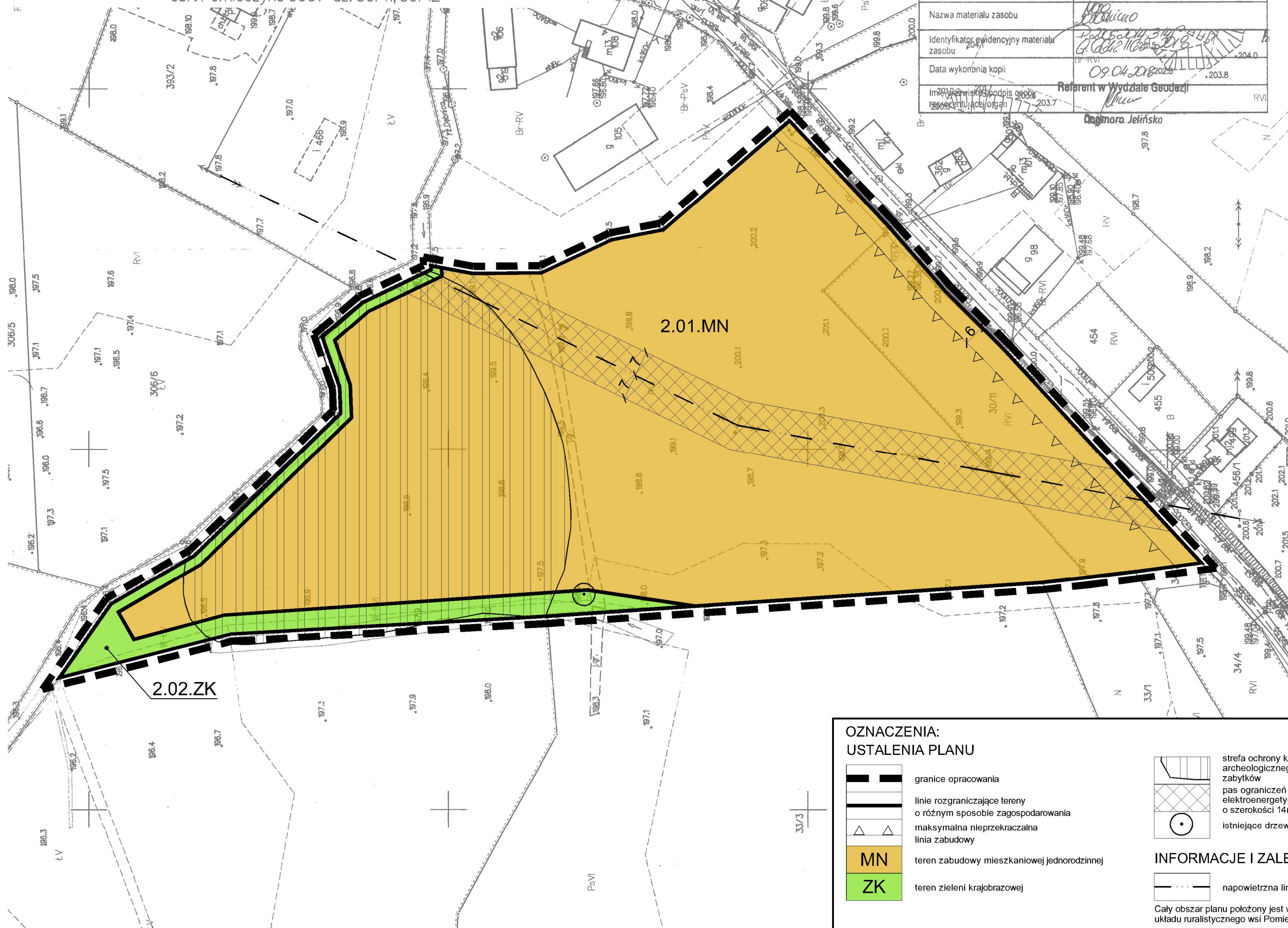
gmina Przodkowo

Autorzy planu: mgr inż. arch. Ewa Pięnkowska
mgr inż. arch. Magda Rosenbajer-Chojnowska

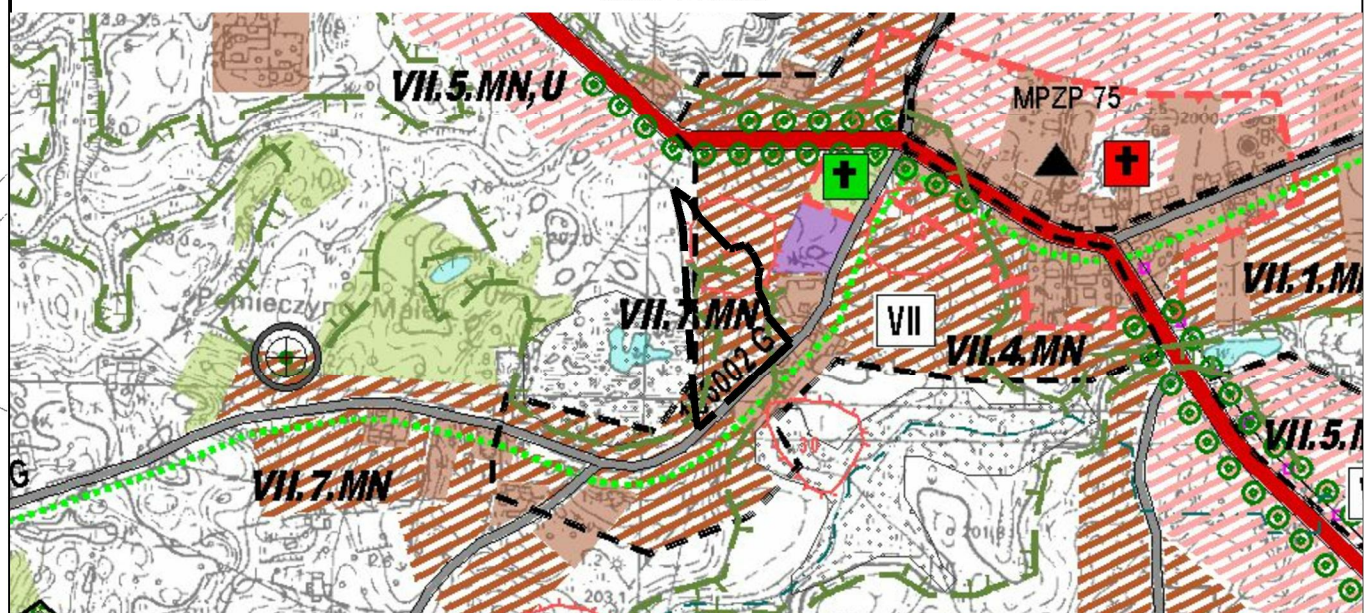
Numer arkusza
1

Skala
1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRON86-NH
obr. Pomieczyno 0007: dz. 30/11, 30/12



zmienionego uchwałami Rady Gminy Przodkowo:
Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015 r.,
Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r.,
Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r.,
Nr XXXVI/341/2018 z dnia 18 października 2018r.
skala 1:10.000



- | | | |
|---|--|---|
|  | przedmiotowy teren | <p>ZASADY WYZNACZENIA I WYKAZUJĄCE WYZNACZENIE KIERUNKÓW ROZWOJU GMINY</p> <p>ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU</p> <p> tereny zainwestowane (zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa)</p> <p> tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową</p> <p> granice obowiązujących mpzp (wg wykazu w tabelach nr 1A i 1B znajdujących się w cz. III schematy, wykazy i zestawienia tabelaryczne)</p> |
|  | tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych | <p>KIERUNKI I ZASADY WYZNACZENIA I WYKAZUJĄCE WYZNACZENIE KIERUNKÓW ROZWOJU GMINY</p> <p>KIERUNKI I WSKAZNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY</p> <p> tereny wyłączające fragmenty większych kompleksów gruntów o pochodzeniu organicznym</p> <p> krawędzie dolin rzecznych</p> |
|  | tereny z występowaniem gruntów pochodzenia organicznego, torfowisk | <p>KIERUNKI I WSKAZNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY</p> <p> tereny wyłączające fragmenty większych kompleksów gruntów o pochodzeniu organicznym</p> <p> krawędzie dolin rzecznych</p> |

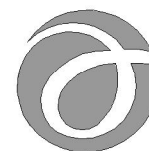
Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium - pkt 2.2.2.1. Tereny wyłączone spod zabudowy: w obszarach położonych w granicach korytarza ekologicznego gminy oraz tereny położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych - dopuszcza się lokalizowanie budynków i obiektów budowlanych w obszarach wskazanych pod zabudowę w studium i jednocześnie wchodzących w skład osnowy ekologicznej (proponuje się uwzględnienie położenia w sposobie zagospodarowania działek budowlanych - duża powierzchnia terenu biologicznie czynnego)

	granice opracowania
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren zieleni krajobrazowej

- | | |
|---|---|
|  | strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska
archeologicznego ujęta w ewidencji
zabytków |
|  | pas ograniczeń od napowietrznej linii
elektroenergetycznej średniego napięcia (SN-15kV)
o szerokości 14m, tj. po 7m w każdą stronę od osi linii |
|  | istniejące drzewo do zachowania |

 napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV

Cały obszar planu położony jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Pomieczyno.



ARCHITECTO
Pracownia Projektowa
ul. Wassowskiego 12/36
80-225 Gdańsk, tel.: 58 355 62 15
www.architecto.pl

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XII/159/2020
Rady Gminy Przewodkovo z dnia 13. lutego 2020 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Pomiechno:
- obszar części działek nr 36/2, 37,
- obszar działki nr 30/11 i części działki nr 30/12,
- obszar działek nr 479, 316/10, 316/9, 316/33, 316/13, 315/2,
- obszar działki nr 180/33,
gmina Przewodkovo

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Pomieczyno:
- obszar działki nr 30/11 i części działki nr 30/12,
gmina Przodkowo

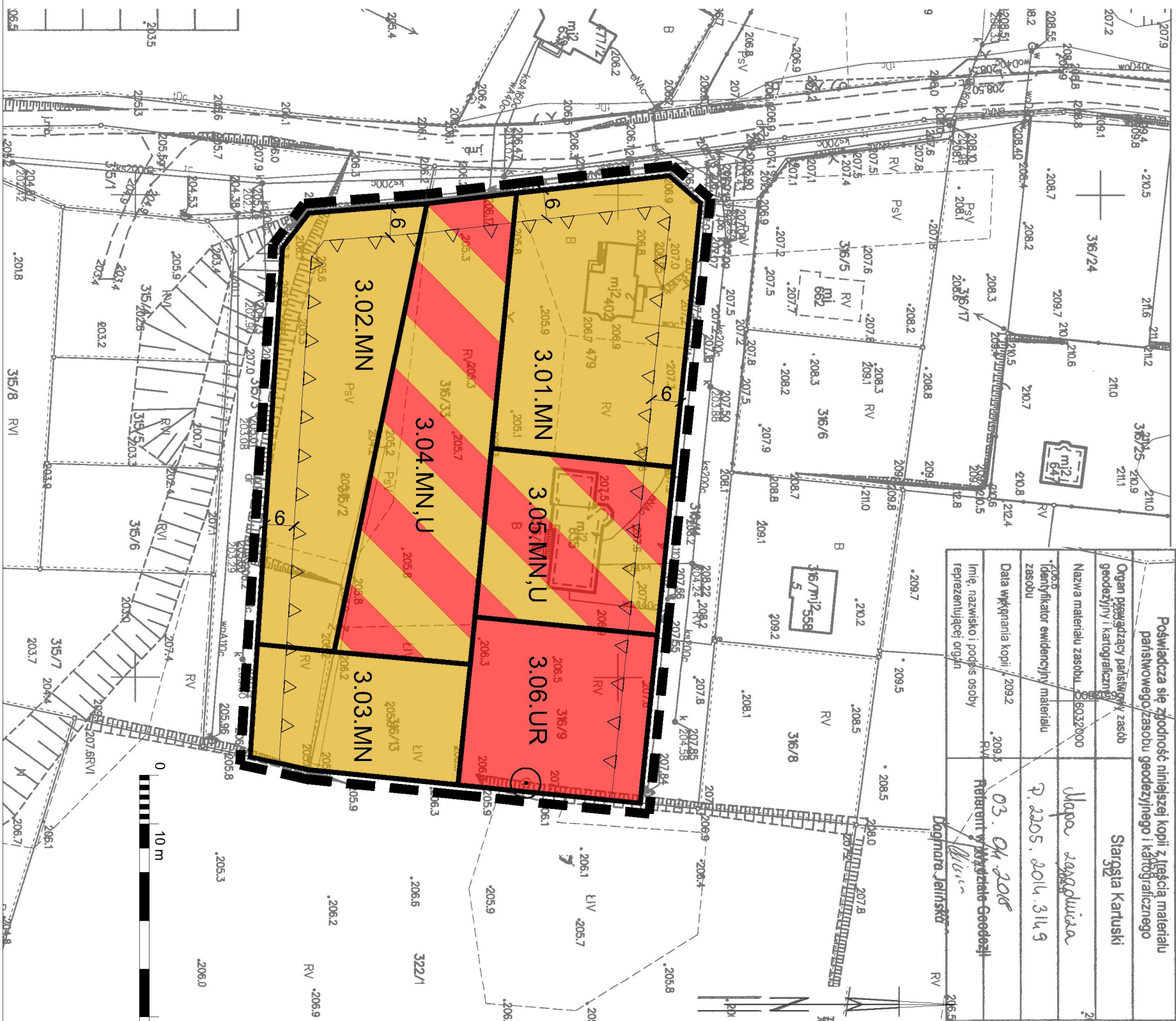
Autorzy planu: mgr inż. arch. Ewa Pieńkowska
mgr inż. arch. Magda Rosenbajger-Choinowska

Numer arkusza	2
---------------	---

Skala
1:1000

SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRON86-NH
obr. Pomieczyño 0007: dz. 316/10



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo uchwałonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r.

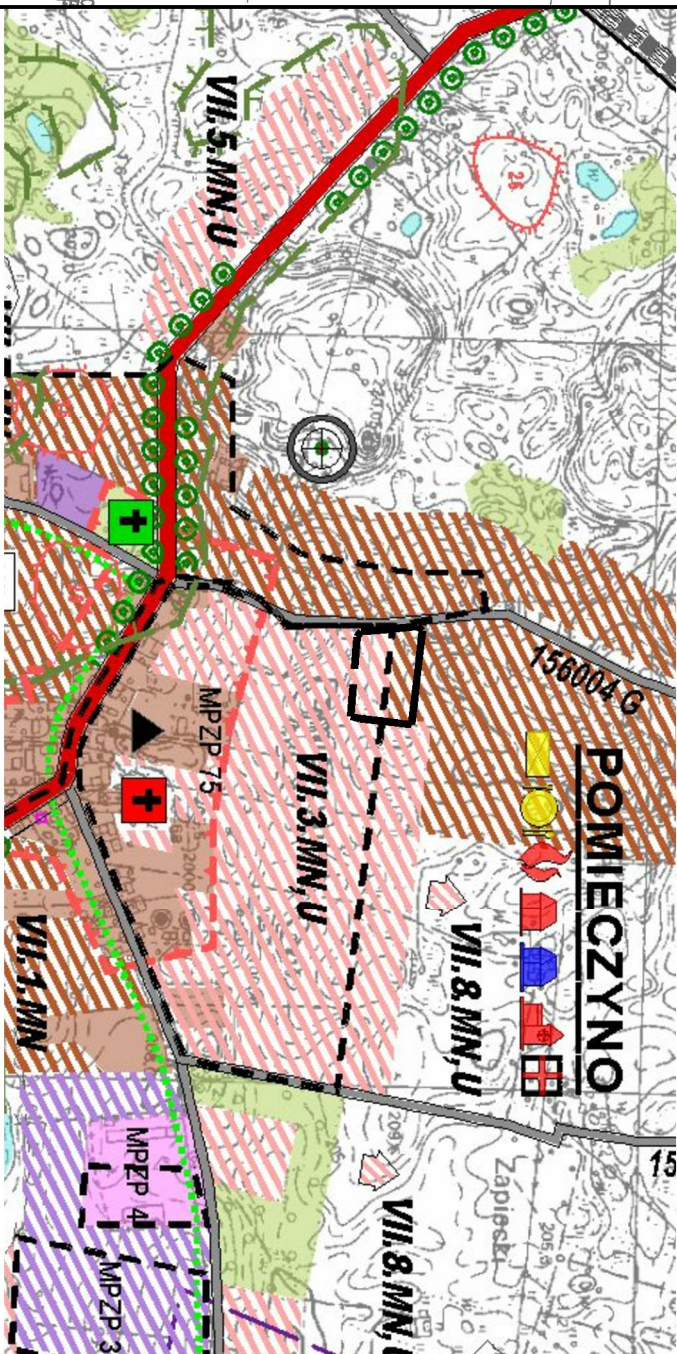
zmienionego uchwałami Rady Gminy Przodkowo:

Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015 r.,

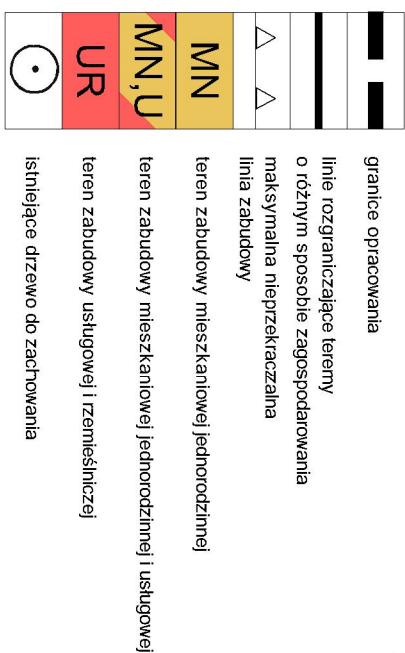
Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r.,

Nr XXXXV/341/2018 z dnia 18 października 2018r.

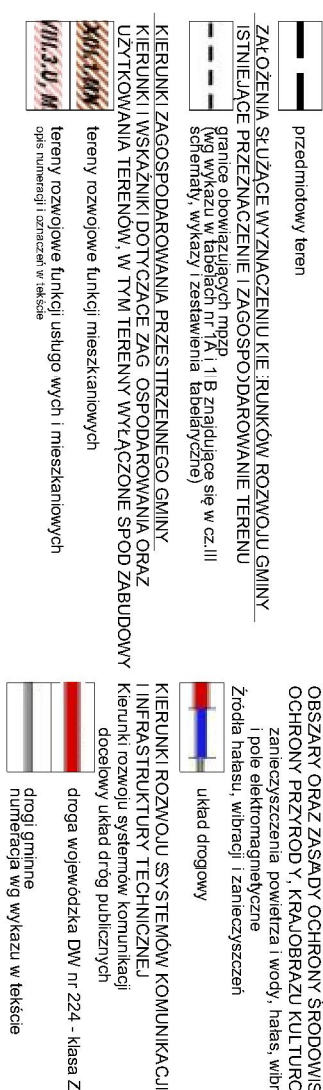
Skala 1:10.000



**OZNACZENIA:
USTALENIA PLANU**



Cały obszar planu położony jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego w si Pomiecyńno.



OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW
 OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK
 zanieczyszczenia powietrza i wody, hałas, wibracje

**KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI
I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
Kierunki rozwoju systemów komunikacji
docelowo układ dróg publicznych

	droga wojewódzka DW nr 224 -
	drogi gminne
	numeracja wg wykazu w tekście

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XII/159/2020
Rady Gminy Przodkowo z dnia 13. lutego 2020 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

obszar działki nr 180

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Pomieczyno:

gmina Przodkowo

Autorzy planu: mgr inż. arch. Ewa Pieńkowska
mgr inż. arch. Magda Rosenbajger-Chojnowska

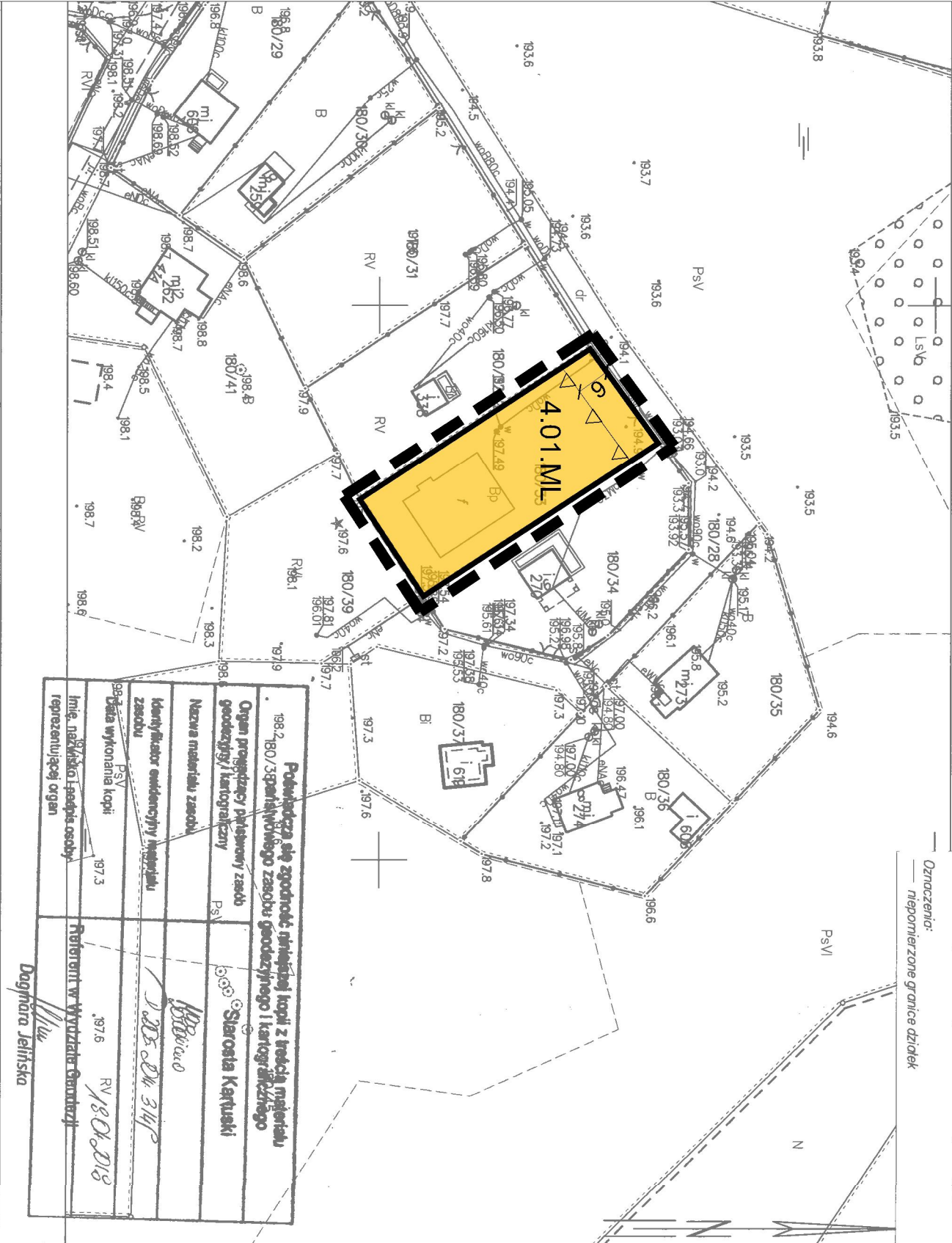
Numer arkusza
3

Skala
1:1000

WYRYS Z MAPY ZASADNICZEJ MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRON86-NH
obr. Pomieczyno 0007: dz. 180/33



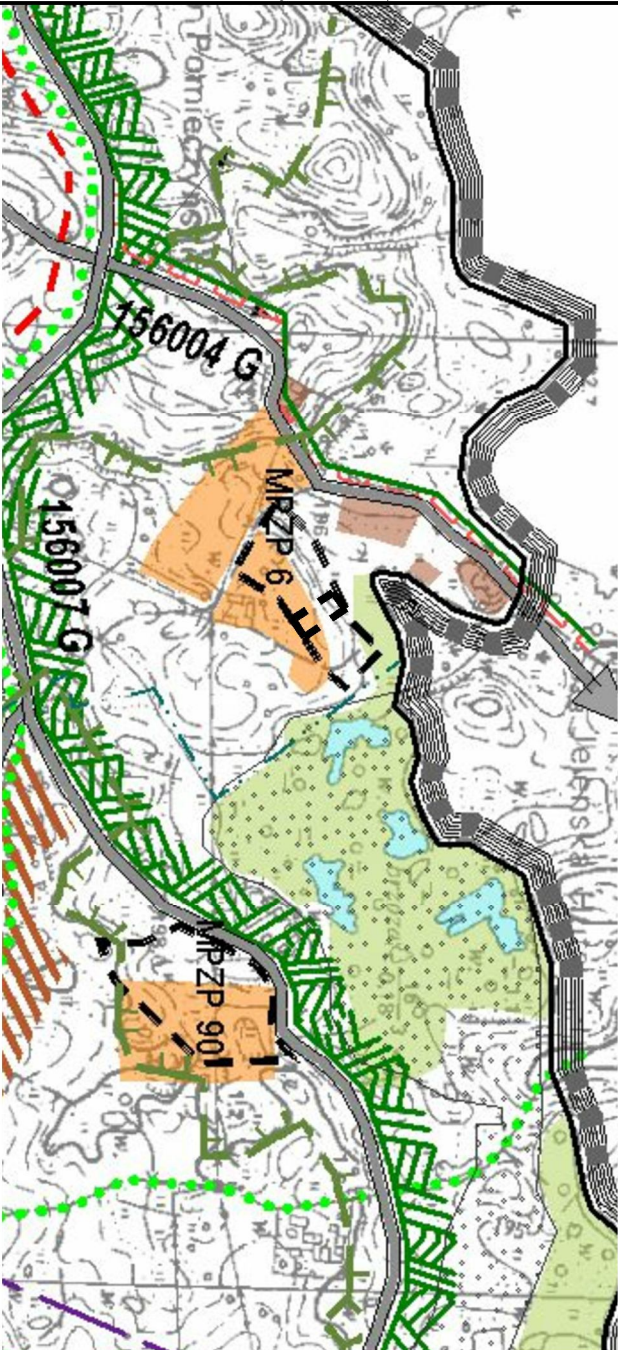
Powodzą się zgodnie z treścią materiału	
180/33: Wykazywanie zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący planowy zasób geodezyjny/kartograficzny	Starosta Kartuski
Nazwa materiału zasobu	Plan
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	180/33: 314P
Data wykonania kopii	18.06.2018
Imię, nazwisko i funkcja osoby reprezentującej organ	Referent w Wydziale Geodezji

OZNACZENIA:
USTALENIA PLANU

	granice opracowania
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren zabudowy rekreacji indywidualnej

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r.

Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015 r.,
Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r.,
Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r.,
Nr XXVI/341/2018 z dnia 18 października 2018r.
skala 1:10.000



	przebiegający teren
	granica gminy
ZAKOŃCZENIE SŁUŻĄCE WYKAZANIE KIERUNKÓW ROZWOJU GMINY	
ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU	
	tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową
	tereny z obiektami rekreacji indywidualnej
	ogrodów działkowych
	granice obowiązków mogą być wyrażone w formie nr 1A i 1B znanego się w cz. III schematy, wykazy i zestawienia tabelaryczne
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	
KIERUNKI I WSKAZNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	
TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LU B O ISTOTNYCH OGRANICZENIACH MOŻLIWOŚCI JEJ LOKALIZACJI	
Tereny wyłączone spod zabudowy	
	krawędzie dolin rzecznych
KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICTWA I LESNICTWA PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	
Rolnicza przestrzeń produkcyjna	
	rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową
Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium (pkt 1.2.2.3.1.) "zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową, usługoową oraz techniczną (w tym przemysłową) oraz związaną z infrastrukturą techniczną dopuszcza się do katalizowania poza wyznaczonymi w studium terenami rozwoju wyry"	
Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium - pkt 1.2.2.2.1. Tereny wyłączone spod zabudowy:	
w obszarach położonych w granicach korytarza ekologicznego gminy oraz tereny położone pomiędzy krawędzią a dolin rzecznych	
- dopuszcza się lokalizowanie budynków i obiektów budowlanych w obszarach wskazanych pod zabudowę w studium, jednocześnie wchodzących w skład osnowy ekologicznej (proponuje się uwzględnienie pola żenia w sposobie zagospodarowania działki budowlanych - duża powierzchnia terenu biologicznie czynnego)	
- dopuszcza się jedynie lokalizację inwestycji z zagospodarowaniem działki związanych m.in. z funkcją usług tu turystycznych z możliwością lokalizowania obiektów turystycznych i z wyłączeniem dokonywania znaczących niwelacji i przekształceń rzeźby terenu	
	obszary położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych
OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	
	drogi gminne
	numeryacja wg wykazu w tekście
Ochrona przyrody	
	pozostałe formy ochrony przyrody
	granica ochrony Trójmiejskiego Parku Krajoznawczego
KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
Kierunki rozwoju systemów komunikacji	
dostępny układ dróg publicznych	
	układ drogowy
	Zróżniczenie, wibracje, zanieczyszczenia
	Źródła hałasu, wibracji, zanieczyszczeń
	pole elektromagnetyczne
OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEJ ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	
zanieczyszczenia powietrza i wody, hałas, wibracje	
i pole elektromagnetyczne	

ARCHITECTO Pracownia Projektowa ul. Wiosnowskiego 12/26 80-225 Gdańsk, tel.: 58 355 82 15 www.architecto.pl	
Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XII/159/2020 Rady Gminy Przodkowo z dnia 13. lutego 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Pomieczyno:	
- obszar części działek nr 36/2, 37, - obszar działki nr 30/11 i części działki nr 30/12, - obszar działek nr 479, 316/10, 316/9, 316/33, 316/13, 315/2, - obszar działki nr 180/33, gmina Przodkowo	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Pomieczyno:	
- obszar działki nr 180/33, gmina Przodkowo	
Autorzy planu: mgr inż. arch. Ewa Pieńkowska mgr inż. arch. Magda Rosenbajer-Chojnowska	
Numer arkusza 4	
Skala 1:1000	

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XII/159/2020

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 13 lutego 2020 r.

w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Pomieczyno:

- obszar części działek nr 36/2, 37,

- obszar działki nr 30/11 i części działki nr 30/12,

- obszar działek nr 479, 316/10, 316/9, 316/33, 316/13, 315/2,

- obszar działki nr 180/33,

gmina Przodkowo

1. Opis przedmiotu planu

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 1 zlokalizowany jest w południowej części obręb ewidencyjnego Pomieczyno, przy granicy z obrębem ewidencyjnym Barwik, nad rzeką Dębnicą.

Obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,6ha.

Przedmiotowy teren graniczy: od strony północno-wschodniej, wschodniej i południowo-wschodniej z rzeką Dębnicą, za którą znajdują się tereny rolne, od strony zachodniej z terenami rolnymi oraz z terenami zabudowy zagrodowej, od strony północnej z drogą publiczną gminną, za którą znajdują się tereny zabudowy zagrodowej.

Przedmiotowy teren stanowi teren rolniczy, z zabudową zagrodową (na dz.nr 36/2).

Obecnie, dla obszaru części działek nr 36/2, 37, obręb ewidencyjny Pomieczyno obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/271/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Pomieczyno.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu, przedmiotowy obszar położony jest w terenie oznaczonym jako:

- 12.RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 16.R – tereny rolnicze.

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 2 zlokalizowany jest w południowej części obręb ewidencyjnego Pomieczyno. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 2,3ha.

Przedmiotowy obszar graniczy: od strony północno-wschodniej z rzeką Dębnicą, za którą znajduje się zakład produkcyjny oraz tereny rolnicze, od strony wschodniej z terenem zabudowy zagrodowej, od strony południowo-wschodniej z drogą publiczną gminną, za którą znajduje się zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, od strony zachodniej z terenami rolniczymi, zadrzewionymi.

Przedmiotowy teren jest niezabudowany.

Obecnie, dla przedmiotowego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/345/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pomieczyno na terenie oznaczonym 19.R, dla działki Nr 30/6.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu, przedmiotowy obszar położony jest w terenie oznaczonym

jako:

- 01.R – tereny rolnicze.

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 3 zlokalizowany jest w centralnej części obręb ewidencyjnego Pomieczyno. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 1,0ha.

Przedmiotowy obszar graniczy: od strony północnej z wydzielonymi działkami, częściowo zabudowanymi zabudową mieszkaniową jednorodzinną, od strony wschodniej z terenami rolnymi, od strony południowej z drogą wewnętrzną oraz wydzielonymi działkami, od strony zachodniej z drogą publiczną powiatową, za którą znajdują się tereny rolnicze.

Przedmiotowy teren jest częściowo zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz częściowo nieużytkowany.

Obecnie, dla przedmiotowego obszaru obowiązują ustalenia dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pomieczyno, gm. Przodkowo,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XIII/198/08 Rady Gminy Przodkowo z dnia 06 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Pomieczyno działki nr 316/12 i 315/2 w gm. Przodkowo.

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą nr III/32/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 lutego 2003 r., obszar cz. dz.nr 479 oraz dz.nr 316/10, 316/9, 316/13 położony jest w terenie oznaczonym jako: 2UR – rzemiosło i usługi.

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą nr XIII/198/08 Rady Gminy Przodkowo z dnia 06 maja 2008 r., obszar cz. dz.nr 479 oraz dz.nr 315/2, 316/33 położony jest w terenie oznaczonym jako: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 4 zlokalizowany jest w północno-wschodniej części obręb ewidencyjnego Pomieczyno, w niewielkiej odległości od jeziora Otałżyno. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 0,1ha.

Przedmiotowy obszar graniczy: od strony północno-wschodniej, południowo-wschodniej i południowo-zachodniej z działkami zabudowanymi zabudową rekreacji indywidualnej, od strony północno-zachodniej z drogą dojazdową, za którą znajdują się tereny rolnicze.

Obecnie, dla przedmiotowego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XI/94/99 Rady Gminy Przodkowo z dnia 11 października 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 180/27 we wsi Pomieczyno w gminie Przodkowo.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu, przedmiotowy obszar położony jest w terenie oznaczonym jako:

- ML – zabudowa letniskowa.

2. Sposób realizacji w uchwale wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Planowane zagospodarowanie terenu stanowi harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe,

kulturowe i kompozycyjno-estetyczne.

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 1 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową z zakresu turystyki, zabudowę zagrodową oraz teren zieleni krajobrazowej.

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 2 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz teren zieleni krajobrazowej.

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 3 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz zabudowę usługową i rzemieślniczą.

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 4 przeznaczony jest pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów zawarte są odpowiednio w § 6 pkt 2 poszczególnych kart terenu.

Ponadto, w § 6 pkt 7 poszczególnych kart terenu, zawarte są ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:

Plan w § 6 pkt 2 poszczególnych kart terenu, określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 pkt 3 poszczególnych kart terenu – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a w § 6 pkt 7 poszczególnych kart terenu – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy. Ponadto, w § 4 ust. 6, 7 określono konieczność ochrony rzeźby terenu, środowiska gruntowo-wodnego oraz ochrony siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków.

Zgodnie z ww. ustaleniami, plan zapewnia zachowanie, na przedmiotowym terenie, walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 799) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1121).

W § 6 pkt 3 poszczególnych kart terenu, plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Ponadto, w § 4 ust. 6,7 określono konieczność ochrony rzeźby terenu, środowiska gruntowo-wodnego oraz ochrony siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków.

Na przedmiotowym terenie nie występują grunty leśne ani grunty rolne podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161).

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na fragmentach terenów opracowania przedstawionych na arkuszach nr 1 i 2 zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu; w obrębie ww. stref ochrony konserwatorskiej obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych poprzedzających proces zainwestowania terenu i podjęcia prac ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W § 6 ust. 1 pkt 5, § 6 ust. 2 pkt 5 oraz § 6 ust. 4 pkt 5, plan określa wymagania dla strefy.

- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
Plan w § 6 pkt 3 i § 6 pkt 11 poszczególnych kart terenu oraz w § 4 ust. 8 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni:
Plan, ustalając sposób przeznaczenia terenów, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.
Przestrzeń obszaru planu jest wykorzystana w sposób optymalny: głównie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej, usług turystycznych, rekreacji indywidualnej. Pod zabudowę przeznaczone są obszary przylegające do terenów obecnie zainwestowanych.
- 7) Prawo własności:
Na przedmiotowym terenie występują grunty własności prywatnej. Plan miejscowy w swoich ustaleniach, uwzględnia potrzeby właścicieli terenu przy zachowaniu zgodności z przepisami prawa.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
Na przedmiotowym terenie nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne. Plan w § 4 ust. 14 zawiera ustalenie dotyczące bezpieczeństwa państwa.
Plan uzyskał pozytywne uzgodnienie od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 9) Potrzeby interesu publicznego:
Ustalenia planu uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności przeznaczając pod funkcje inwestycyjne obszary przylegające do terenów obecnie zainwestowanych.
Do projektu planu wpłynęły wnioski prywatne, które zostały rozpatrzone.
Wnioski były rozpatrywane w taki sposób aby pogodzić interes prywatny właścicieli działek z interesem właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz z potrzebami lokalnej społeczności.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
Plan w § 4 ust. 9, 10, 11, 12, 13 oraz w § 6 pkt 11 poszczególnych kart terenu, zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:
Wójt gminy zagwarantował społeczeństwu udział w pracach nad planem miejscowym:
- dnia 19.03.2019 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - dnia 11.03.2019 r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - dnia 22.10.2019r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do

- publicznego wglądu,
- a gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Wójt gminy, na każdym etapie opracowywania planu, zachowywał jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Dotyczy to w szczególności etapów, które związane są z udziałem społeczeństwa, co wykazano w punkcie 11.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Plan w § 6 pkt 11 poszczególnych kart terenu zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, co przełoży się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Ponadto, w § 4 pkt 8, zawarty jest zapis nt. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

14) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi:

Teren objęty planem stanowią grunty własności prywatnej.

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 1 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową z zakresu turystyki, zabudowę zagrodową oraz teren zieleni krajobrazowej.

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 2 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz teren zieleni krajobrazowej.

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 3 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz zabudowę usługową i rzemieślniczą.

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 4 przeznaczony jest pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

Pod funkcje inwestycyjne przeznaczone zostały obszary przylegające do terenów obecnie zainwestowanych.

Do projektu planu wpłynęły wnioski prywatne. Wnioski zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015r., Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r., Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r., Nr XXXVI/341/2018 z dnia 18 października 2018r., zostały uwzględnione.

W trakcie włożenia planu do publicznego wglądu oraz w trakcie biegu terminu na składanie uwag wyznaczonego po wyłożeniu planu do publicznego wglądu, do Wójta Gminy nie wpłynęły uwagi.

15) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy:

- a) Wykładnią polityki przestrzennej gminy Przodkowo jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr VIII/96/2015 z dnia 19

listopada 2015r., Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r., Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r., Nr XXXVI/341/2018 z dnia 18 października 2018r.

- Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 1, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo zatwierdzonym uchwałą nr XIV/154/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 września 2016 r. w sprawie uchwalenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo, przedmiotowy teren oznaczony jest jako: tereny zainwestowane (zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa), tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych (VII.4.MN), rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową.
- Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 2, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo, przedmiotowy teren oznaczony jest jako: tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych (VII.7.MN), rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową.
- Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 3, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo, przedmiotowy teren oznaczony jest jako: tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych (VII.4.MN), tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych (VII.3.MN,U).
- Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 4, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo, przedmiotowy teren oznaczony jest jako: rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową, tereny z obiektami rekreacji indywidualnej.

b) W terenach rozwojowych funkcji mieszkaniowych Studium dopuszcza: tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w formie lokali wbudowanych lub wolnostojących budynków takich jak nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne oraz rzemiosło, wyklucza się lokalizacje obiektów handlowych z powierzchnią sprzedaży powyżej 1000m², dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych, boisk.

Dla terenu o symbolu VII.4.MN Studium przewiduje: tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych położone przy drodze gminnej nr 156004G: pasy terenu o głębokości około długości trzech działek budowlanych z terenem pod nową obsługę komunikacyjną.

Dla terenu o symbolu VII.7.MN Studium przewiduje: tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych położone przy drodze gminnej nr 156003G, 156002G: ze względu na położenie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 224 o planowanej klasie technicznej Z – zbiorczej, należy przewidzieć obsługę komunikacyjną obszarów z wykluczeniem lokalizacji bezpośrednich zjazdów z działek budowlanych na tę drogę.

Studium jako tereny zabudowy usługowej rozumie: usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego), usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym,

drogowym i innym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, rzemiosło – rozumiane jako drobna wytwórczość obejmująca wykonywanie lub naprawianie przedmiotów użytkowych, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu rtv, tapicer, piekarz, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej.

Dla terenu o symbolu VII.3.MN,U Studium przewiduje: tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych, położone w części wschodniej Pomieczyna.

Zgodnie ze Studium (pkt 2.2.3.1.), w terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązują następujące zasady sytuowania zabudowy: zabudowa związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych może być lokalizowana wszędzie, z uwzględnieniem ograniczeń możliwości lokalizowania omówionych w pkt 2.2.2. *Pt.: Tereny wyłączone spod zabudowy lub o istotnych ograniczeniach możliwości jej lokalizowania, w części II. Kierunki*; zabudowę zagrodową (z dopuszczeniem wykorzystania jej dla potrzeb funkcji agroturystycznej), zabudowę mieszkaniową, usługową oraz techniczno-produkcyjną (w tym przemysłową) oraz związanych z infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizować poza wyznaczonymi w studium terenami rozwojowymi oraz z uwzględnieniem ograniczeń możliwości lokalizowania zabudowy omówionych w pkt 2.2.2. *Pt.: Tereny wyłączone spod zabudowy lub o istotnych ograniczeniach możliwości jej lokalizowania, w części II. Kierunki*.

- c) Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015r., Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r., Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r., Nr XXXVI/341/2018 z dnia 18 października 2018r.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- 1) Dla gminy Przodkowo obowiązuje Uchwała Nr XVI/186/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy PRZODKOWO oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy PRZODKOWO. Zgodnie z zawartym w „Wynikach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przodkowo” punktem 5.: „REKOMENDACJE DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH” wskazuje się dokonanie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podejmowane w wypadku m.in. złożonych wniosków do planu uzasadnionych prawnie lub faktycznie. Przedmiotowy plan jest więc zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

- 1) Ustalenia planu spowodują wzrost wydatków z budżetu gminy oraz wzrost wpływów do budżetu.
- 2) Przychody do budżetu gminy będą wpływały z tytułu: opłaty planistycznej, podatków od gruntów oraz budynków, a także podatku od czynności cywilnoprawnych.
- 3) Wydatki z budżetu przeznaczone będą na wykonanie infrastruktury technicznej.