UCHWAŁA NR XV/191/2020
RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 17 czerwca 2020 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obręb ewidencyjnego Kobysewo:
- obszar działek nr 108/80, 108/81, 108/82,
- obszar działki nr 208/1,
- obszar działki nr 36/7,
oraz
dla fragmentów obręb ewidencyjnego Tokary:
- obszar części działek nr 15/7 i 15/6,
- obszar działki nr 35/10,
gmina Przodkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 2020r. poz. 293) 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 2018r. uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obręb ewidencyjnego Kobysewo:

- obszar działek nr 108/80, 108/81, 108/82,
- obszar działki nr 208/1,
- obszar działki nr 36/7, oraz dla fragmentów obręb ewidencyjnego Tokary:
- obszar części działek nr 15/7 i 15/6,
- obszar działki nr 35/10, gmina Przodkowo, zwany dalej „planem”

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr IV/35/2019 Rady Gminy Przodowo z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obręb ewidencyjnego Kobysewo:

- obszar działek nr 108/80, 108/81, 108/82,
- obszar działki nr 208/1,
- obszar działki nr 36/7, oraz dla fragmentów obręb ewidencyjnego Tokary:
- obszar części działek nr 15/7 i 15/6,
- obszar działki nr 35/10, 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 przekrytych 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, magazynowe (o powierzchni zabudowy do 200m^2), garażowe, altany, itp.;

6) **Wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu do górnej powierzchni przekrycia 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. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo – wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie (zachowanie istniejących stosunków wodnych, podmokłości, obszarów wodno – błotnych).

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

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

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

11. 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.

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

13. 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.

14. 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.

§ 5. 1. W granicach planu wyodrębniono 7 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:

- dla terenów 1.01.MN, 1.02.MN: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa,
- dla terenu 2.01.MN: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- dla terenu 1.01.MN, 1.02.MN, 2.01.MN, 3.01.MN: usługi nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych lub wolnostojących budynków takich jak nieuciążliwe usługi publiczne lub komercyjne oraz rzemiosło,
- dla terenu 4.01.MN: lokalizacja usług wbudowanych lub zespolonych z budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej do 50m2 związanych z zawodem właścicieli (lekarz, adwokat, architekt, krawiec, itp.),
- zabudowa towarzysząca,
- obiekty małej architektury,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

2) **ZK - teren zieleni krajobrazowej:**

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zbiorniki wodne i cieki 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 TERENU Nr 1.01
1) PRZEZNACZNIE TERENU: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a) **1.01.MN** - 0,37ha, b) **1.02.MN** – 0,40ha 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 dojść, 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,
4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub charakteryzującej się przekryciem dachami dwuspadowymi oraz 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 budowalnej,
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 zespołu dworsko-parkowego wsi Kobysewo; obowiązuje wymóg ograniczenia intensywności i wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami parametrów w punkcie 7),

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 terenu 1.01.MN: nie więcej niż 40%,
c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenu 1.02.MN: nie więcej niż 30%,
d) intensywność zabudowy dla terenu 1.01.MN:
- dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 1,2,
- dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,4,
e) intensywność zabudowy dla terenu 1.02.MN:
- dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,9,
- dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,3,
f) powierzchnia biologicznie czynna:
- nie mniej niż 30% powierzchni działki,
g) wysokość zabudowy:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej: nie więcej niż 11,0m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: nie więcej niż 9,0m,
- dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0m; maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
h) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku; przez główne wejście do budynku rozumie się wejście do funkcji wiodącej,
i) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
j) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 25º÷45º; w przypadku dachu wielospadowego długość głównej kalenicy: min. 30% szerokości elewacji równoległej do kalenicy; główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki,
- dachy dwuspadowe półpłaskie z erklem lub bez, o kącie nachylenia połaci 12º÷25º, na ściance kolankowej o wysokości 1,2m÷1,8m;
- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie

nachylenia połaci 25º÷35º; dopuszcza się dachy płaskie,
- dla zabudowy towarzyszącej: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu; kąt nachylenia połaci 25º÷45º, główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki,
k) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni:
- 800m^2 dla zabudowy wolnostojącej;
- 400m^2 dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
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 ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
a) nie dotyczy,

9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM:
a) dopuszcza się scalenie działek oraz ponowny podział,
b) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6 m,
c) minimalna powierzchnia działek budowlanych:
- 800m^2 dla zabudowy wolnostojącej;
- 400m^2 dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
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,
b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
- min. 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
- min. 1 miejsca postojowe / 100 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; 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 2.01

1) PRZEZNACZNIE TERENU: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
a) **2.01.MN** – 0,08ha,

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 dojść, 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,
4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub charakteryzującej się przekryciem dachami dwuspadowymi oraz 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 budowalnej,
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 zespołu dworsko-parkowego wsi Kobysewo; obowiązuje wymóg ograniczenia intensywności i wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami parametrów w punkcie 7),

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 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 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 głównym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku w części frontowej oraz nie więcej niż 1,5m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku w części tylnej (nie dotyczy wjazdu do garażu),
g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
h) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 35º÷45º;

główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki,
- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci 25º÷35º; dopuszcza się dachy płaskie,
- dla zabudowy towarzyszącej: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu; kąt nachylenia połaci 25º÷45º, 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 ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
a) nie dotyczy,

9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM:
a) nie dotyczy.

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,
b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
- min. 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
- min. 1 miejsca postojowe / 100 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;
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%.

3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU Nr 3.01

1) PRZEZNACZNIE TERENU: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
a) **3.01.MN** – 0,21ha,

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 dojść, 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,
4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub charakteryzującej się przekryciem dachami dwuspadowymi oraz 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 budowalnej,
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 zespołu dworsko-parkowego wsi Kobysewo; obowiązuje wymóg ograniczenia intensywności i wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami parametrów w punkcie 7),

6) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
a) nie dotyczy.

7) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
a) linie zabudowy: nie określa się,
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 50% powierzchni działki,
e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,5 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 9,0 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 30º÷45º;
- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 25º÷35º; dopuszcza się dachy płaskie,
- dla zabudowy towarzyszącej: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu; kąt nachylenia połaci 20º÷45º,
h) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1000m^2,
i) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. h) 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,
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) w bliskim sąsiedztwie działki nr 36/7, obręb Kobysewo – teren 3.01.MN (arkusz nr 3 załącznika graficznego nr 1), przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150; MOP 5,5MPa, relacji Pruszcz Gdański - Wiczlino, wobec czego obowiązuje konieczność spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie zachowania stref kontrolowanych gazociągów względem projektowanych obiektów; w strefach kontrolowanych obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągów,
b) szerokości stref kontrolowanych dla gazociągu DN150 uzależnione są od rodzaju obiektów terenowych, wobec których zostały wyznaczone:
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości po 20m na stronę od osi gazociągu,
- dla budynków użyteczności publicznej obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości po 35m na stronę od osi gazociągu,
- dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci cieplnej, kanalizacji kablowej i wodociągów mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości po 15m na stronę od osi gazociągu,
- dla pozostałych obiektów obowiązuje strefa kontrolowana od osi gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi,
c) projekt zagospodarowania działki nr 36/7, obręb Kobysewo – teren 3.01.MN (arkusz nr 3 załącznika graficznego nr 1) oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefie kontrolowanej wynoszącej 70,0m (po 35,0m na stronę od osi gazociągu DN150) i sąsiedztwie gazociągu należy uzgadniać z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., Oddział w Gdańsku,

9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM:
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 1000m^2,
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,
b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
- min. 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
- min. 1 miejsca postojowe / 100 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%.

4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU Nr 4.01

1) PRZEZNACZNIE TERENU: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
a) **4.01.MN** – 0,55ha,

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 dojść, 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,
4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub charakteryzującej się przekryciem dachami dwuspadowymi oraz 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 budowalnej,
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 Tokary; obowiązuje wymóg ograniczenia intensywności i wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami parametrów w punkcie 7),

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) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
g) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 22º÷50º;
- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. dopuszcza się dachy płaskie,
h) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 800m^2,
i) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. h) 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,

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 OBJĘTYCH PLANEM:
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 800m^2,
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,
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 / 100 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; 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%.

5. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU Nr 5.01

1) PRZEZNACZNIE TERENU: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
a) **5.01.MN** – 0,36ha,

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 dojść, 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,
4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub charakteryzującej się przekryciem dachami dwuspadowymi oraz 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 budowalnej,
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 Tokary; obowiązuje wymóg ograniczenia intensywności i wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami parametrów w punkcie 7),

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 głównym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
h) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 30º÷45º; w przypadku dachu wielospadowego długość głównej kalenicy: min. 30% szerokości elewacji równoległej do kalenicy,
- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20º÷45º; dopuszcza się dachy płaskie,
- dla zabudowy towarzyszącej: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu; kąt nachylenia połaci 20º÷45º,
i) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1500m^2,
j) 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 ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
a) nie dotyczy,

9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM:
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 1500m^2,
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,
b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w ilości:
- min. 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
- min. 1 miejsca postojowe / 100 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%.

6. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU Nr 5.02.

1) PRZEZNACZNIE TERENU: teren zieleni krajobrazowej,
5.02.ZK – 0,29 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) nie określa się,
4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) nie określa się,

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 Tokary;

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 budowalnej,
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 OBJĘTYCH PLANEM:
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 5),

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 XXII/207/2013 Rady Gminy Przodkowo z dnia 20 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 25.07.2013 r., poz. 3013),

b) Uchwałą nr IX/82/99 Rady Gminy Przodkowo z dnia 17 czerwca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 81 z 3 sierpnia 1999r. poz. 467),

c) Uchwałą nr V/52/2015 Rady Gminy Przodkowo z dnia 21 maja 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 3 lipca 2015 r., poz. 2059),

d) Uchwałą nr XXVI/276/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 63 z 14.06.2006r. poz. 1310).

e) Uchwałą nr XXV/277/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz.Urz. Woj. Pom. Nr 104 poz. 2103 z 13.10.2006r.)

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

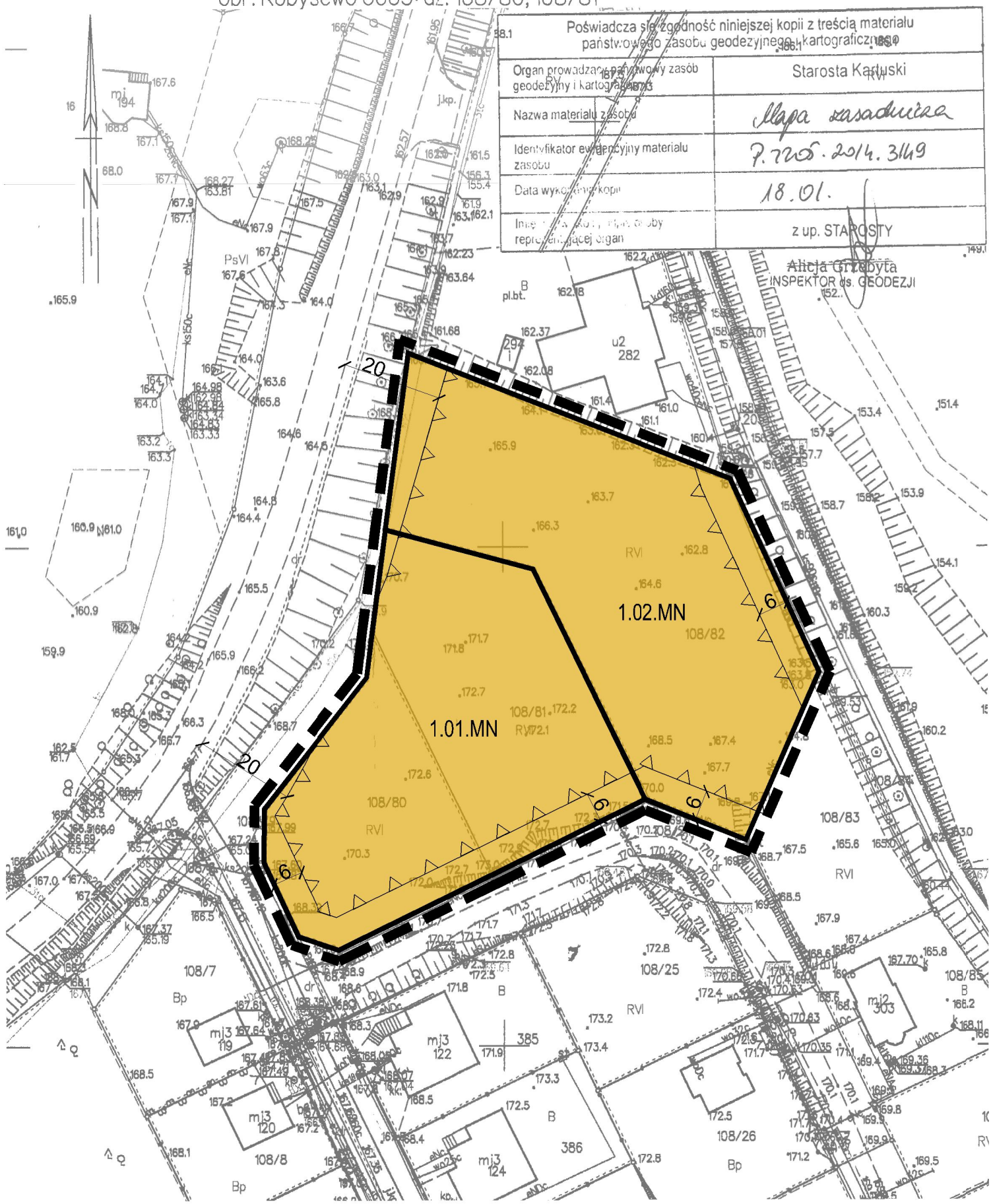
Dariusz Toporek

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

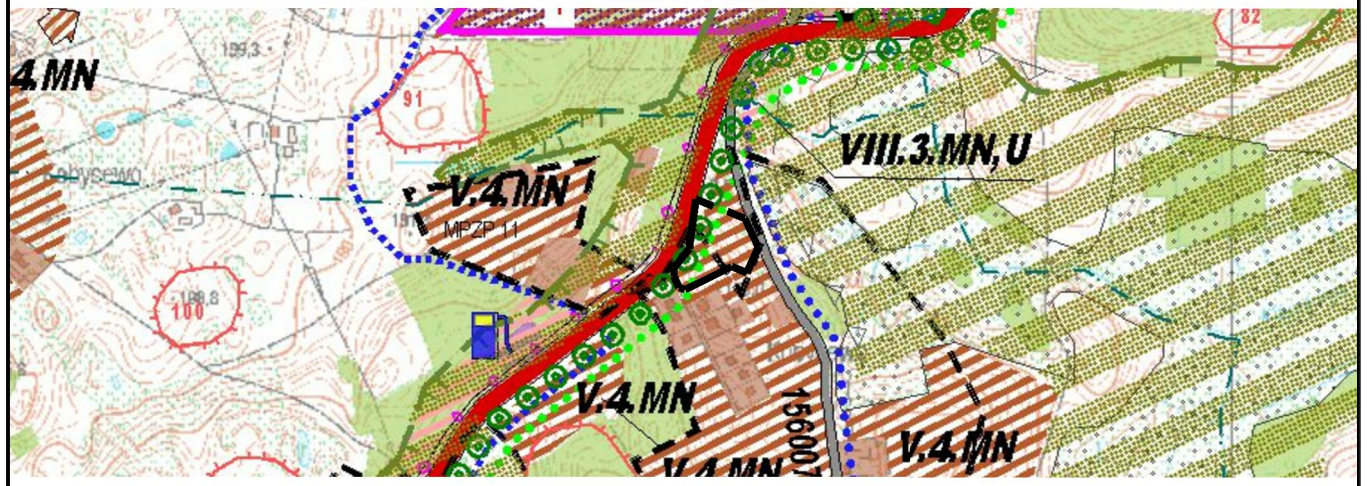
obr. Kobysewo 0005: dz. 108/80, 108/81



Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.7205.2014.3149
Data wykonania kopii	18.01.
Imię i nazwisko oraz stanowisko osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY Alicja Grzybyła INSPEKTOR ds. GEODEZJI

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



przedmiotowy teren

OZNACZENIA:

granice obrębów geodezyjnych

ZAŁOŻENIA SŁUŻĄCE WYZNACZENIU KIERUNKÓW ROZWOJU GMINY

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 DOTYCZACE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

X.01.1.00 tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych

TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB OD ISTOTNYCH OGRANICZNIACH MOŻLIWOŚCI JEJ LOKALIZACJI

korytarze ekologiczne

krawędzie dolin rzecznych

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

Krajobraz kulturowy

aleje i szpalery drzew

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

trasy rowerowe

krajowy szlak turystyki rowerowej

regionalny szlak turystyki rowerowej (Nr 111, Nr 133)

Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

zaopatrzenie w gaz

projektowane

koncepcja przebiegu tras gazociągów średniego ciśnienia

OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MPZP W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

tereny rozwojowe funkcji MN,U,P

OZNACZENIA: USTALENIA PLANU

granice opracowania

linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania

maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy

MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Cały obszar planu położony jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego we wsi Kobysewo

0 10 m 50 m 100 m

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 XV/191/2020
Rady Gminy Przodkowo z dnia 17. czerwca 2020 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Kobysewo:
- obszar działek nr 108/80, 108/81, 108/82, - obszar działki nr 208/1,
- obszar działki nr 36/7 oraz
dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Tokary:
- obszar części działek nr 15/7 i 15/6, - obszar działki nr 35/10
gmina Przodkowo

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Kobysewo:
- obszar działek nr 108/80, 108/81, 108/82,
gmina Przodkowo

Numer arkusza 1

Skala 1:1000

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

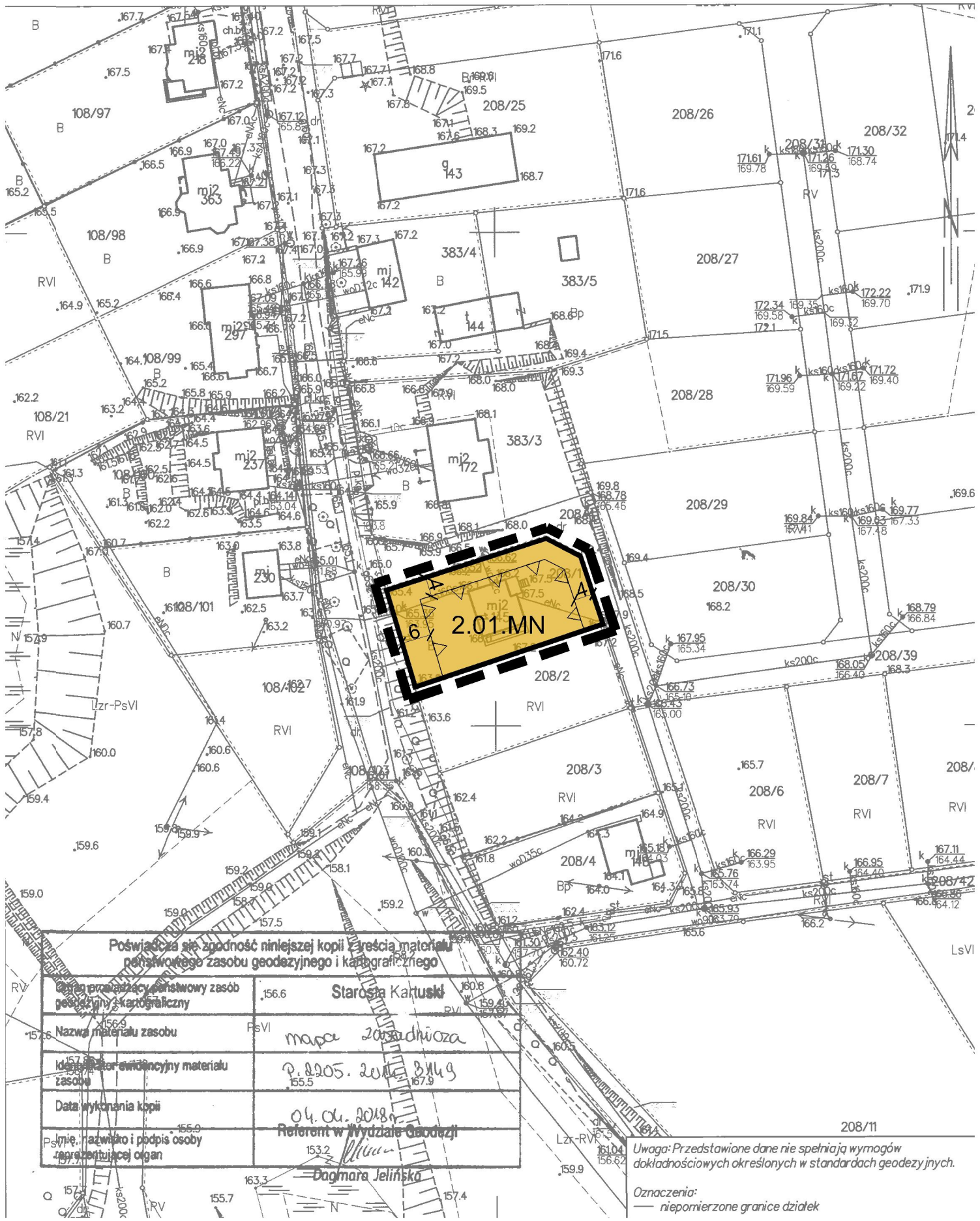
Id: E6B64690-65B1-4DBC-96B4-FBAC7B749492. Podpisany

WYRYS Z MAPY ZASADNICZEJ MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

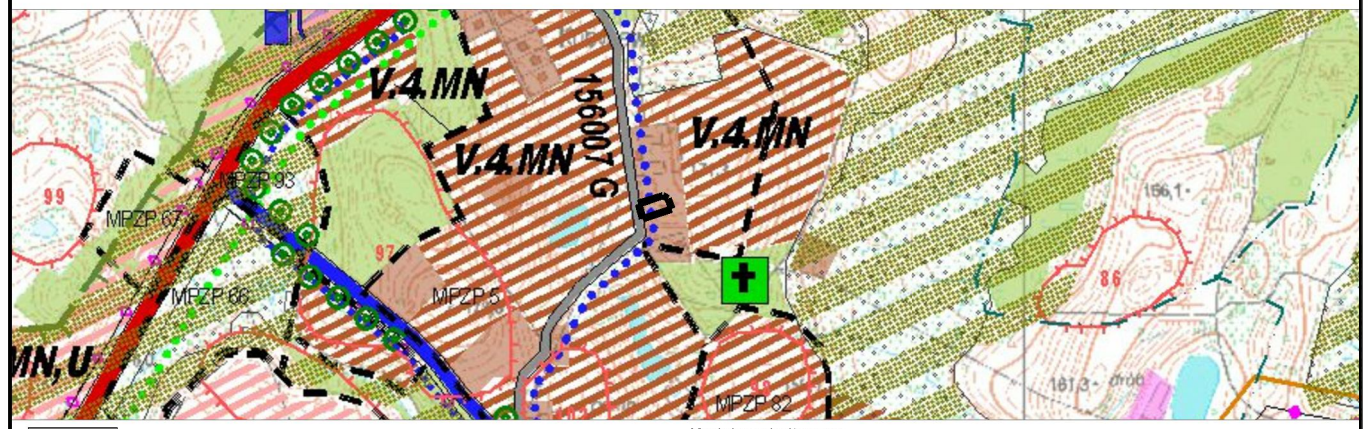
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRON86-NH

obr. Kobysewo 0005: dz. 208/1



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



przedmiotowy teren

OZNACZENIA:

granice obrębów geodezyjnych

ZAŁOŻENIA SŁUŻĄCE WYZNACZENIU KIERUNKÓW ROZWOJU GMINY
ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

tereny zainwestowane
(zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa)

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

X/1.MN tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych

TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB O ISTOTNYCH OGRANICZNIACH MOŻLIWOŚCI JEJ LOKALIZACJI

korytarze ekologiczne

krawędzie dolin rzecznych

cmentarze znajdujące się w ewidencji zabytków WKZ

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

Ochrona przyrody
koncepcja korytarzy ekologicznych

korytarze ekologiczne

Krajobraz kulturowy

krawędzie dolin rzecznych

atrakcyjne wnętrza krajobrazowe

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
Obiekty proponowane do ochrony
- strefy ochrony konserwatorskiej dla obszarów zabytkowych

cmentarze znajdujące się w ewidencji zabytków WKZ

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

droga wojewódzka DW nr 224 - klasa Z

drogi powiatowe - klasy G, Z, L (wg wykazu w tekście)

drogi gminne
numeracja wg wykazu w tekście

trasy turystyczne
trasy rowerowe

krajowy szlak turystyki rowerowej

OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MPZP W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

tereny rozwojowe funkcji MN, U, P

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

obszary położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych

OZNACZENIA: USTALENIA PLANU

granice opracowania

linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania

maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy

MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Cały obszar planu położony jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego we wsi Kobysewo

0 10 m 50 m 100 m

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 XV/191/2020
Rady Gminy Przodkowo z dnia 17. czerwca 2020 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Kobysewo:
- obszar działek nr 108/80, 108/81, 108/82, - obszar działki nr 208/1,
- obszar działki nr 36/7 oraz
dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Tokary:
- obszar części działek nr 15/7 i 15/6, - obszar działki nr 35/10
gmina Przodkowo

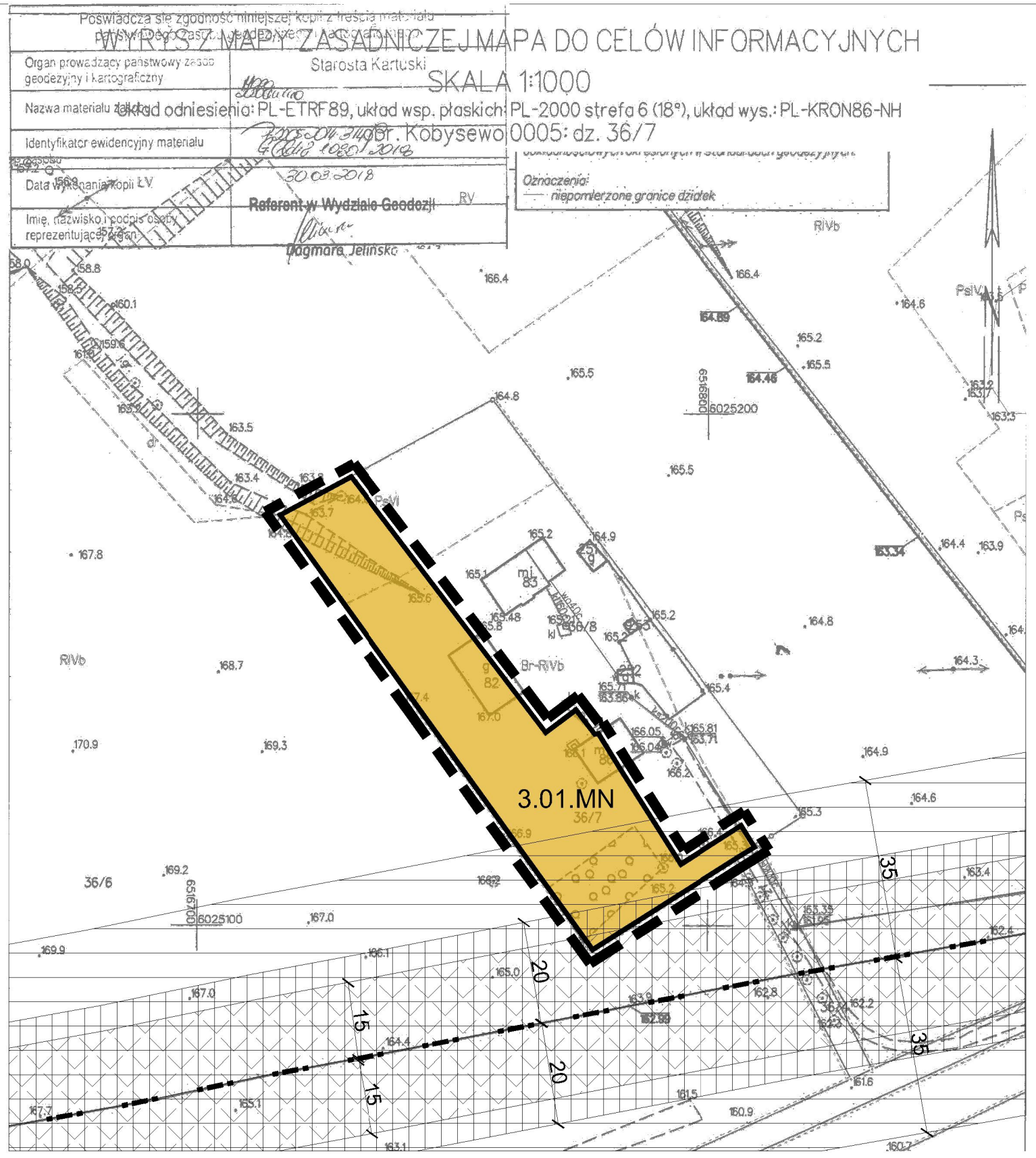
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Kobysewo:
- obszar działki nr 208/1,
gmina Przodkowo

Numer arkusza 2

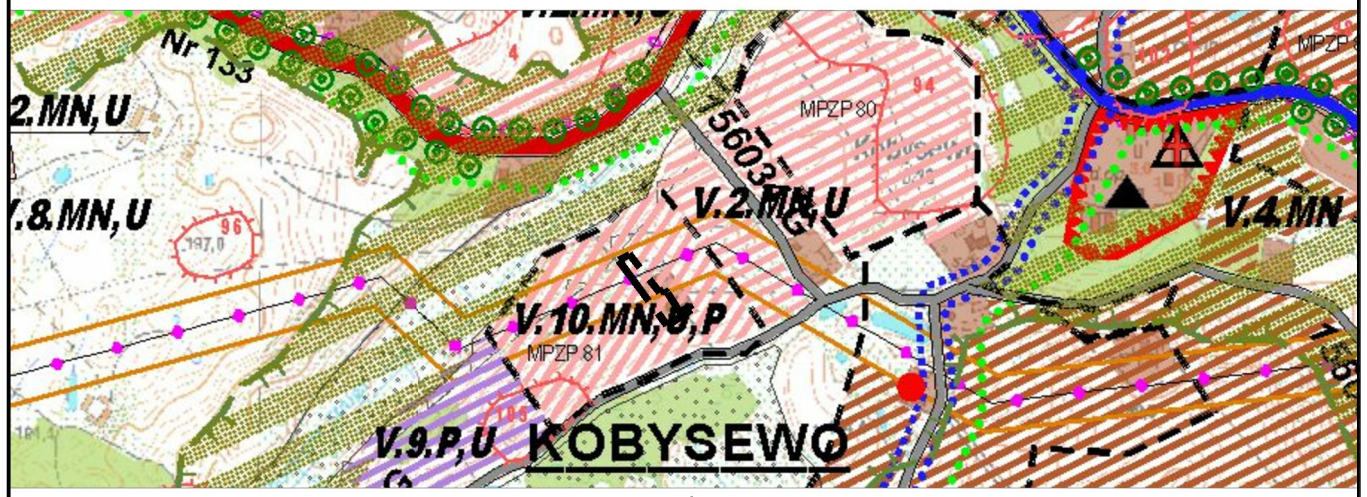
Skala 1:1000

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

Id: E6B64690-65B1-4DBC-96B4-FBAC7B749492. Podpisany



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



- przedmiotowy teren

OZNACZENIA:

- TOKARY — nazwy wsi obrębowych

ZAŁOŻENIA SŁUŻĄCE WYZNACZENIU KIERUNKÓW ROZWOJU GMINY
ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU
- tereny zainwestowane (zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniiowo-usługowa, zagrodowa)
- 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 DOTYCZACE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY
- VII.3.U, MN — tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych

TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB O ISTOTNYCH OGRANICZNIACH MOŻLIWOŚCI JEJ LOKALIZACJI
- korytarze ekologiczne
- krawędzie dolin rzecznych
- isniejacy gazociąg wysokiego ciśnienia DN150Pr 6,3Mpa relacji Pępowo - Grzybno

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
Rolnicza przestrzeń produkcyjna
- rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabbudową
- tereny z występowaniem gruntów pocchodzenia organicznego, torfowisk

Leśna przestrzeń produkcyjna
- lasy

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

Ochrona przyrody
koncepcja korytarzy ekologicznych
- korytarze ekologiczne

Krajobraz kulturowy
- krawędzie dolin rzecznych
- atrakcyjne wnętrza krajobrazowe

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
Kierunki rozwoju systemów komunikacji
docelowy układ dróg publicznych
- droga wojewódzka DW nr 224 - klasa Z
- drogi powiatowe - klasy G, Z, L (wg wykazu w tekście)
- drogi gminne numeracja wg wykazu w tekście

trasy turystyczne
trasy rowerowe
- regionalny szlak turystyki rowerowej

trasy piesze i konne
- szlak turystyki pieszej

Kierunki rozwoju systemów imfrastruktury technicznej
zaopatrzenie w gaz
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 Pr 6,3 MPa relacji Pępowo - Grzybno

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
- zaprojektowanie, wytyczenie i zagospodarowanie regionalnych tras rowerowych nr 111 i 133

OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MPZP W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
- tereny rozwojowe funkcji MN, U, P

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

0 — 10 m — 50 m — 100 m

OZNACZENIA:
USTALENIA PLANU

- granice opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o szerokości po 20m od osi gazociągu
- strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia dla budynków użyteczności publicznej o szerokości po 35m od osi gazociągu
- strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci cieplnej, kanalizacji kablowej i wodociągów mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt o szerokości po 15m od osi gazociągu

INFORMACJE I ZALECENIA

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150; MOP 5,5MPa relacji Pruszcz Gdański - Wiczlino

Cały obszar planu położony jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego we wsi Kobysewo

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 XV/191/2020
Rady Gminy Przodkowo z dnia 17. czerwca 2020 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Kobysewo:
- obszar działek nr 108/80, 108/81, 108/82, - obszar działki nr 208/1,
- obszar działki nr 36/7 oraz
dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Tokary:
- obszar części działek nr 15/7 i 15/6, - obszar działki nr 35/10
gmina Przodkowo

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Kobysewo:
- obszar działki nr 36/7,
gmina Przodkowo

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

Numer arkusza
3

Skala
1:1000

Id: E6B64690-65B1-4DBC-96B4-FBAC7B749492. Podpisany

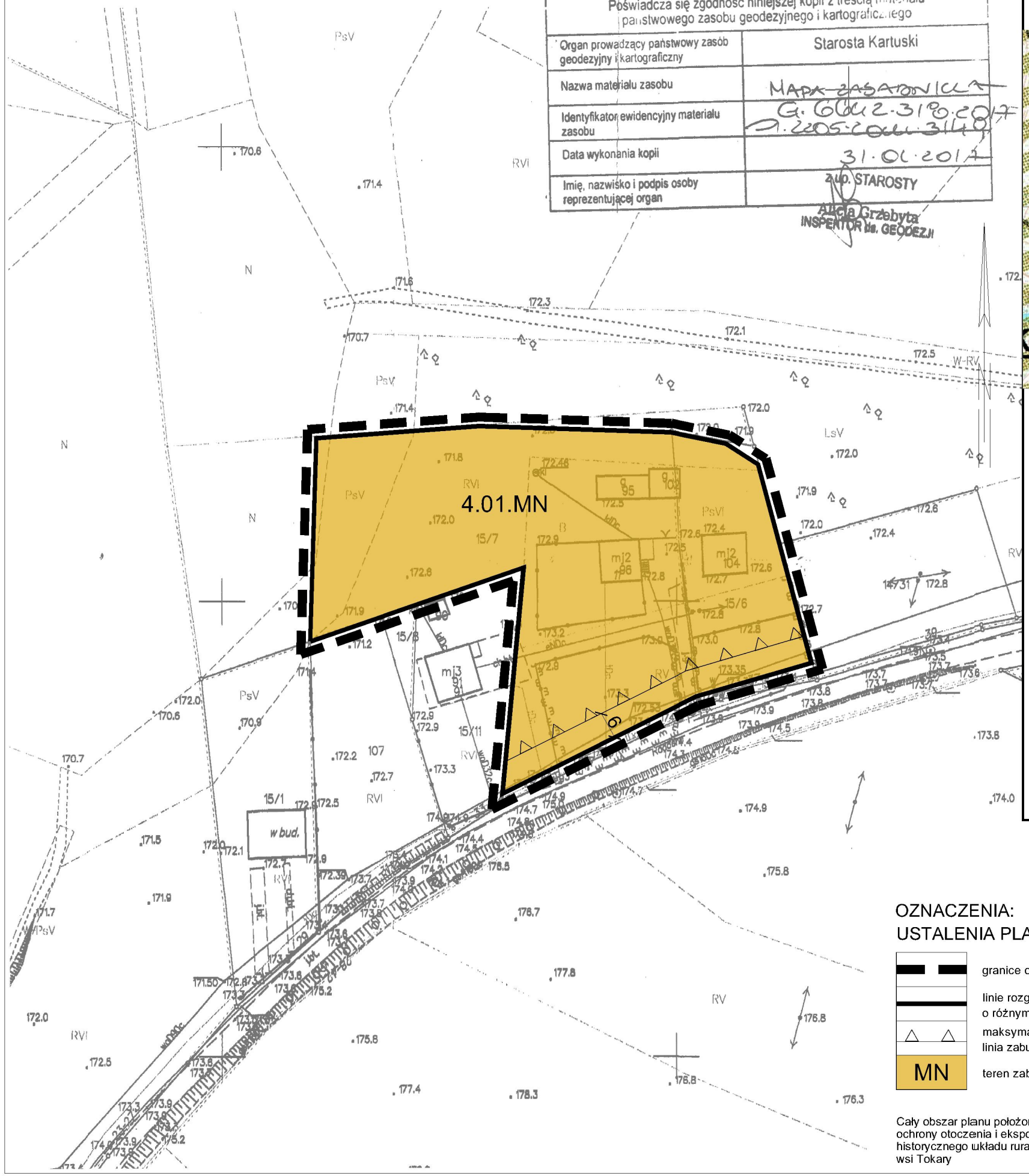
WYRYS Z MAPY ZASADNICZEJ MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

SKALA 1:1000

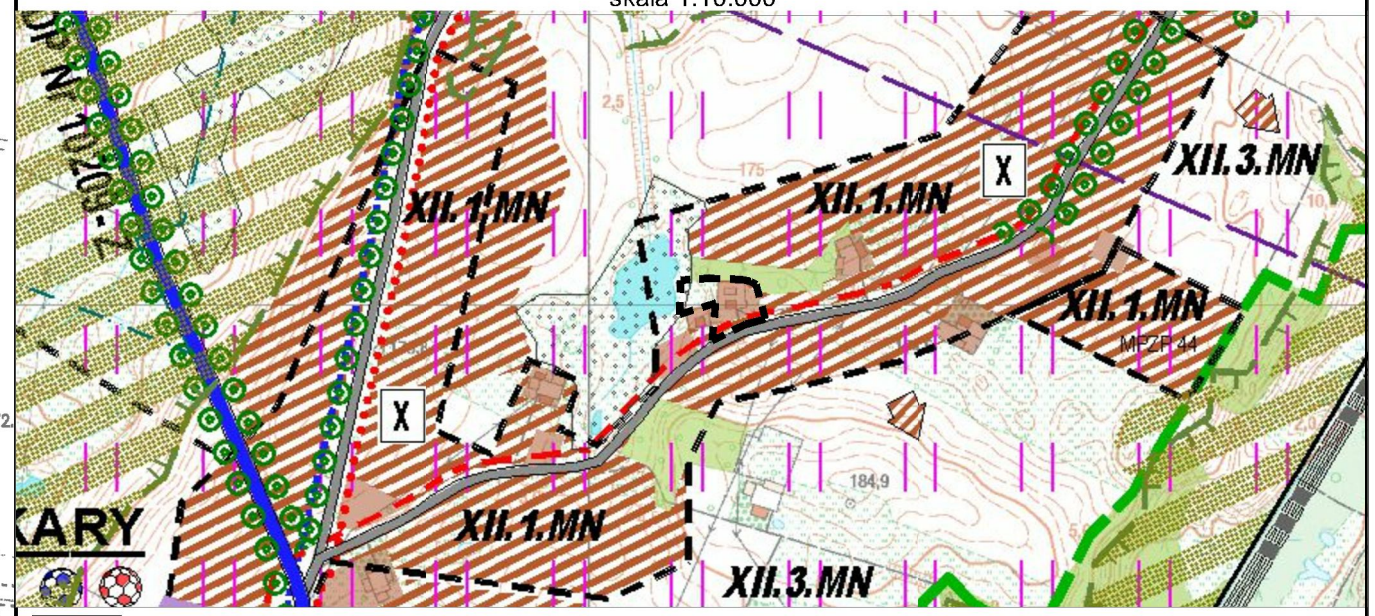
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRON86-NH

obr. Tokary 0012: dz. 15/7

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	G.6642.3180.2017 P.2205.2011.3148
Data wykonania kopii	31.01.2017
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY Alicja Grzebyta INSPEKTOR ds. GEODEZJI



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



przedmiotowy teren

OZNACZENIA:

TOKARY nazwy wsi obrębowych

ZAŁOŻENIA SŁUŻĄCE WYZNACZENIU KIERUNKÓW ROZWOJU GMINY

ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- tereny zainwestowane (zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa)
- tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową
- lasy i zadrzewienia
- wody powierzchniowe
- 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

- XII.1.MN tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych

TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB O ISTOTNYCH OGRANICZNIACH MOŻLIWOŚCI JEJ LOKALIZACJI

- tereny stanowiące fragmenty większych kompleksów gruntów o pochodzeniu organicznym
- obszary w strefie podejścia samolotów do lotniska

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

- rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową

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
- strefa podejścia samolotów

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Kierunki rozwoju systemów komunikacji

docelowy układ dróg publicznych

- drogi powiatowe - klasy G, Z, L (wg wykazu w tekście)
- drogi gminne numeracja wg wykazu w tekście

trasy turystyczne

trasy piesze i konne

- szlak pieszo-konny

OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MPZP W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

- XII.1.MN tereny rozwojowe funkcji MN, U, P

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

- obszary położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych

OZNACZENIA: USTALENIA PLANU

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

Cały obszar planu położony jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Tokary

0 10 m 50 m 100 m

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 XV/191/2020
Rady Gminy Przodkowo z dnia 17. czerwca 2020 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Kobysewo:
- obszar działek nr 108/80, 108/81, 108/82, - obszar działki nr 208/1,
- obszar działki nr 36/7 oraz
dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Tokary:
- obszar części działek nr 15/7 i 15/6, - obszar działki nr 35/10
gmina Przodkowo

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Tokary:
- obszar części działek nr 15/7 i 15/6,
gmina Przodkowo

Numer arkusza 4

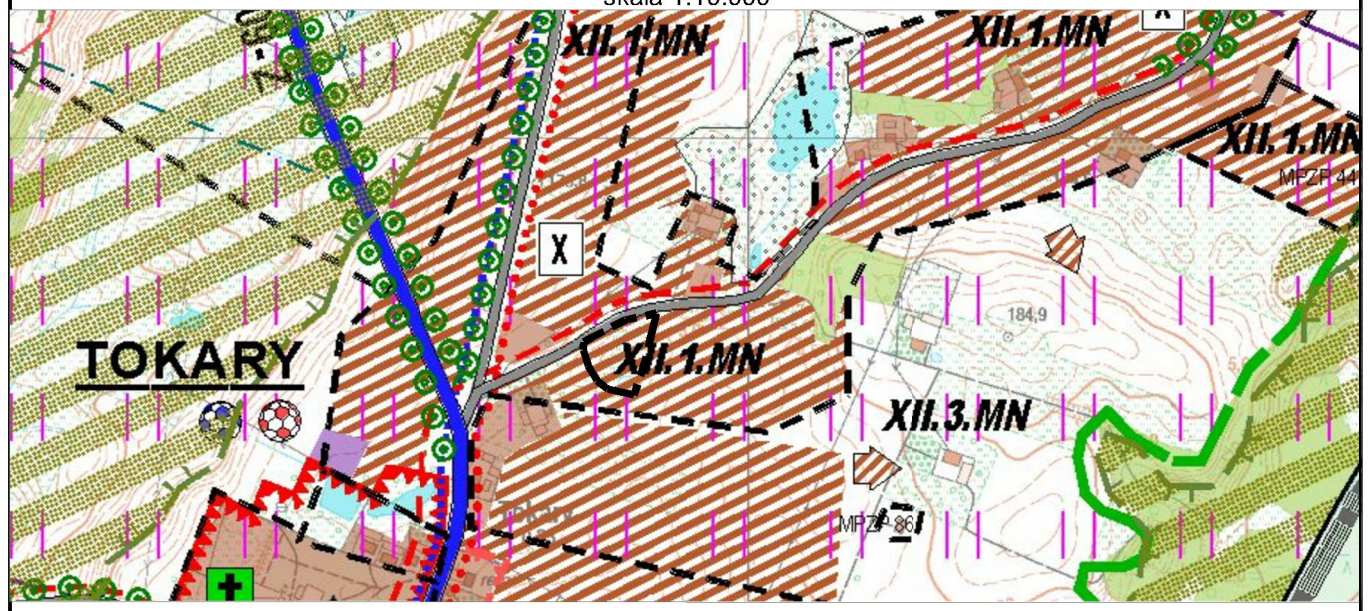
Skala 1:1000

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

Id: E6B64690-65B1-4DBC-96B4-FBAC7B749492. Podpisany

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



przedmiotowy teren

OZNACZENIA:

TOKARY nazwy wsi obrębowych

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 DOTYCZACE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

XII.1.MN tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych

TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB O ISTOTNYCH OGRANICZNIACH MOŻLIWOŚCI JEJ LOKALIZACJI

obszary w strefie podejścia samolotów do lotniska

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową

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

strefa podejścia samolotów

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Kierunki rozwoju systemów komunikacji

docelowy układ dróg publicznych

drogi powiatowe - klasy G, Z, L (wg wykazu w tekście)

drogi gminne numeracja wg wykazu w tekście

trasy turystyczne

trasy piesze i konne

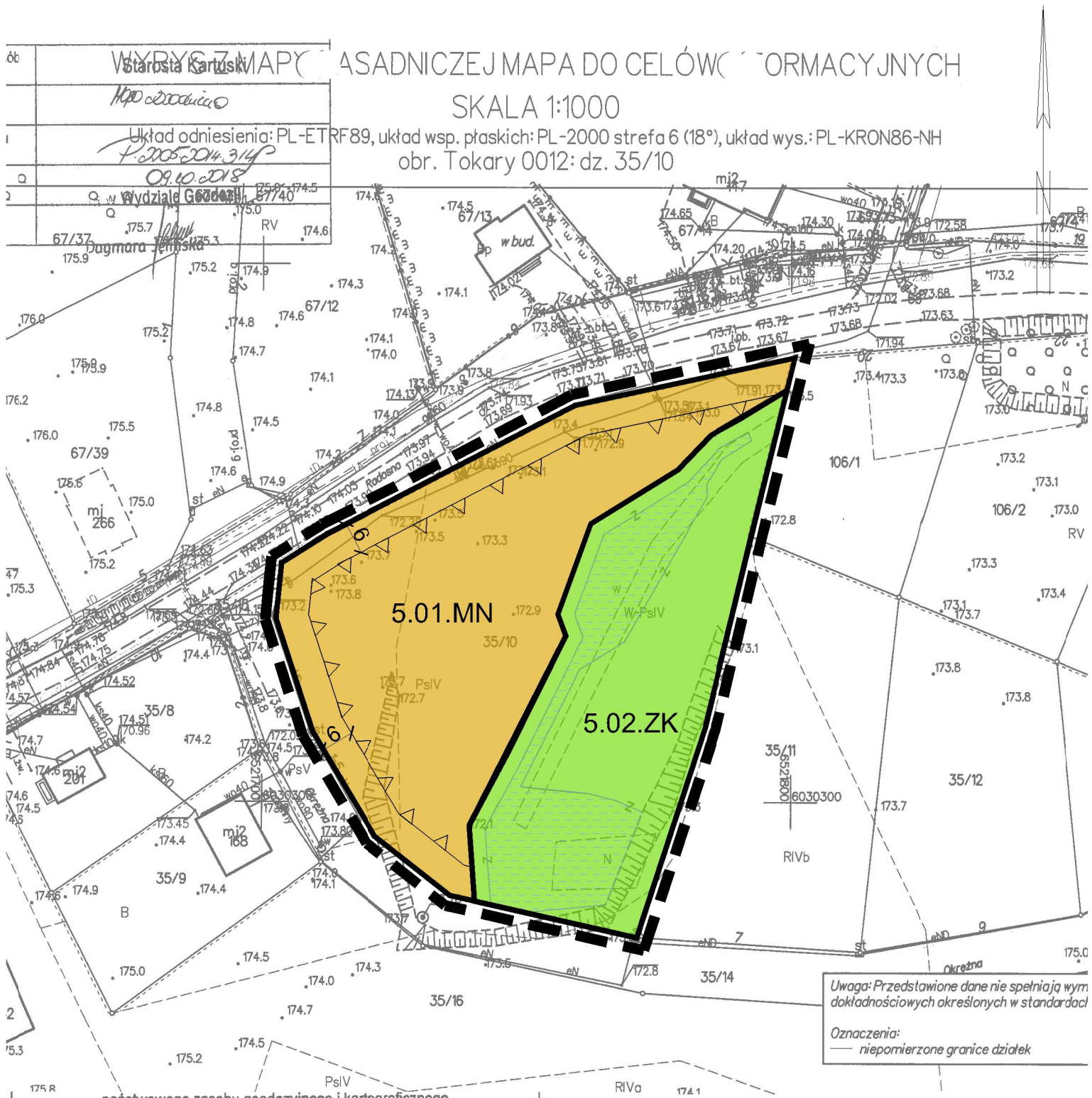
szlak pieszo-konny

OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MPZP W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

tereny rozwojowe funkcji MN, U, P

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

obszary położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych



państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	WYRYS Z MAPY Starosta Kartuski
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	Układ odniesienia: PL-ETRF
Data wykonania kopii	09.10.2018
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Wydział Geodezji Dagmara Jeńska

OZNACZENIA: USTALENIA PLANU

granice opracowania

linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania

maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy

MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

ZK teren zieleni krajobrazowej

INFORMACJE I ZALECENIA

istniejace zbiorniki wodne i cieki powierzchniowe

Cały obszar planu położony jest w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Tokary

0 10 m 50 m 100 m

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 XV/191/2020
Rady Gminy Przodkowo z dnia 17. czerwca 2020 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Kobysewo:
- obszar działek nr 108/80, 108/81, 108/82, - obszar działki nr 208/1,
- obszar działki nr 36/7 oraz
dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Tokary:
- obszar części działek nr 15/7 i 15/6, - obszar działki nr 35/10
gmina Przodkowo

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Tokary:
- obszar działki nr 35/10,
gmina Przodkowo

Numer arkusza 5

Skala 1:1000

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

Id: E6B64690-65B1-4DBC-96B4-FBAC7B749492. Podpisany

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/191/2020

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 17 czerwca 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obręb ewidencyjnego Kobysewo:
- obszar działek nr 108/80, 108/81, 108/82,
- obszar działki nr 208/1,
- obszar działki nr 36/7,
oraz
dla fragmentów obręb ewidencyjnego Tokary:
- obszar części działek nr 15/7 i 15/6,
- obszar działki nr 35/10,
gmina Przodkowo

Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 20.02.2020 r. do 19.03.2020 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 02.04.2020 r. W trakcie debaty publicznej zostały wniesione dwie uwagi. Obie zostały uwzględnione.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/191/2020

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 17 czerwca 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obręb ewidencyjnego Kobysewo:
- obszar działek nr 108/80, 108/81, 108/82,
- obszar działki nr 208/1,
- obszar działki nr 36/7,
oraz
dla fragmentów obręb ewidencyjnego Tokary:
- obszar części działek nr 15/7 i 15/6,
- obszar działki nr 35/10,
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.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XV/191/2020
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 17 czerwca 2020 r.
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów obręb ewidencyjnego Kobysewo:
- obszar działek nr 108/80, 108/81, 108/82,
- obszar działki nr 208/1,
- obszar działki nr 36/7,
oraz
dla fragmentów obręb ewidencyjnego Tokary:
- obszar części działek nr 15/7 i 15/6,
- obszar działki nr 35/10,
gmina Przodkowo

1. **Opis przedmiotu planu**

Plan obejmuje 5 terenów. Trzy w nich zlokalizowane są w obrębie ewidencyjnym Kobysewo, a dwa w obrębie ewidencyjnym Tokary.
Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 1 zlokalizowany jest w północnej części obrębu ewidencyjnego Kobysewo, w niewielkiej odległości od granicy z obrębem ewidencyjnym Kosowo i z obrębem ewidencyjnym Przodkowo oraz w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 224 relacji Wejherowo – Tczew.
Obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,8ha.
Przedmiotowy teren graniczy:
- od strony północno-zachodniej z drogą publiczną gminną,
- od strony zachodniej z drogą publiczną gminną – ul. Sosnowa,
- od strony południowej z drogą publiczną gminną – ul. Jarzębinową oraz z działką mieszkaniową jednorodzinną,
- od strony wschodniej z drogą publiczną gminną – ul. Świerkową,
- od strony północno-wschodniej z działką usługowo-składową.

Przedmiotowy teren stanowi teren nieużytkowany, zadrzewiony samosiejkami.
Obecnie dla przedmiotowego obszaru obowiązują ustalenia dwóch planów miejscowych:
- dla obszaru dz.nr 108/82 obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXII/207/2013 Rady Gminy Przodkowo z dnia 20 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kobysewo,
- dla obszaru dz.nr 108/80 i 108/81 obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr IX/82/99 Rady Gminy Przodkowo z dnia 17 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Kobysewie.

Zgodnie z ustaleniami planu nr XXII/207/2013 Rady Gminy Przodkowo z dnia 20 czerwca 2013 r. obszar dz.nr 108/82 położony jest w terenie oznaczonym jako: 1U/MN – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.
Zgodnie z ustaleniami planu nr IX/82/99 Rady Gminy Przodkowo z dnia 17 czerwca 1999 r., obszar dz.nr 108/80 i 108/81 położony jest w terenie oznaczonym jako: 13U – usługi z funkcją mieszkaniową.

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 2 zlokalizowany jest w północno-wschodniej części obręb ewidencyjnego Kobysewo. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 0,08ha.
Przedmiotowy obszar graniczy:
- od strony północnej i wschodniej z drogą wewnętrzną, za którą znajdują się wydzielone działki budowlane oraz działki zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- od strony południowej z niezabudowaną działką budowlaną,

- od strony zachodniej z drogą publiczną gminną, za którą znajdują się wydzielone działki budowlane oraz działki zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Działka położona jest w osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Przedmiotowy teren jest zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.
Obecnie, dla obszaru dz.nr 208/1 obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr IX/82/99 Rady Gminy Przodkowo z dnia 17 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Kobysewie. Zgodnie z ustaleniami ww. planu, obszar dz.nr 208/1 położony jest w terenie oznaczonym jako: 10.MN –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki wolnostojące, bliźniacze).

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 3 zlokalizowany jest w centralnej części obręb ewidencyjnego Kobysewo. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 0,2ha.
Przedmiotowy obszar graniczy:
- od strony północno-wschodniej z działką zabudowaną zabudową zagrodową,
- od strony południowej, zachodniej i północnej z terenami rolnymi.

Obecnie, dla obszaru dz.nr 36/7 obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr V/52/2015 Rady Gminy Przodkowo z dnia 21 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kobysewo obr. Kobysewo gm. Przodkowo oraz zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kobysewo uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/277/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 104 z dnia 13 października 2006 roku, poz. 2103 oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kobysewo uchwalonego Uchwałą Nr VII/86/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 23 października 2003 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 140 z dnia 12 listopada 2003 r., poz. 2490.
Zgodnie z ustaleniami ww. planu, przedmiotowy obszar położony jest w terenie oznaczonym jako:
1.RM –zabudowa zagrodowa

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 4 zlokalizowany jest w centralnej części obręb ewidencyjnego Tokary. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 0,5ha.
Przedmiotowy obszar graniczy:
- od strony północnej i wschodniej z terenami rolnymi,
- od strony południowej z drogą publiczną gminną, za którą znajdują się tereny rolne,
- od strony zachodniej z terenami rolnymi z oczkiem wodnym oraz z działką zabudowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Obecnie, dla obszaru dz.nr 15/7, 15/6 obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/276/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tokary.
Zgodnie z ustaleniami ww. planu, przedmiotowy obszar położony jest w terenie oznaczonym jako:
- 33.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 022.KDW – tereny dróg dojazdowych wewnętrznych.

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 5 zlokalizowany jest w centralnej części obręb ewidencyjnego Tokary. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 0,65ha.
Przedmiotowy obszar graniczy:
- od strony północnej i północno-zachodniej – z drogą publiczną gminna, za którą znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- od strony wschodniej i południowej z terenami pól,
- od strony zachodniej z drogą wewnętrzną, za którą znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obecnie, dla obszaru dz.nr 35/10 obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/276/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca

2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tokary.
Zgodnie z ustaleniami ww. planu, obszar dz.nr 36/7 położony jest w terenie oznaczonym jako:
- 003.WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz teren zieleni krajobrazowej.
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 2019 r. poz. 1396, ze zm.) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 310).
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 leśna 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:
Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 282).
Tereny 1.01.MN, 1.02.MN, 2.01.MN, 3.01.MN zlokalizowane są w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego wsi Kobysewo.
Ustalenia dla strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego wsi Kobysewo zawarte są w §6 ust. 1 pkt 5, §6 ust. 2 pkt 5, §6 ust. 3 pkt 5.

Tereny 4.01.MN, 5.01.MN zlokalizowane są w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Tokary.
Ustalenia dla strefy ochrony otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu dworsko-parkowego

wsi Kobysewo zawarte są w §6 ust. 4 pkt 5, §6 ust. 5 pkt 5.

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. Pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przeznaczone są obszary przylegające do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 zabudowę mieszkaniową jednorodzinną obszar przylegający do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 11.02.2020 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- na 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.
Przedmiotowy teren jest przeznaczony głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jest to teren przylegający do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
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.

15) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy:
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 zlokalizowany jest w północnej części obręb ewidencyjnego Kobysewo, w niewielkiej odległości od granicy z obrębem ewidencyjnym Kosowo i z obrębem ewidencyjnym Przodkowo oraz w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 224 relacji Wejherowo – Tczew.
Obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,8ha.
Przedmiotowy teren stanowi teren nieużytkowany, zadrzewiony samosiejkami.
Obecnie dla przedmiotowego obszaru obowiązują ustalenia dwóch planów miejscowych:
- dla obszaru dz.nr 108/82 obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXII/207/2013 Rady Gminy Przodkowo z dnia 20 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kobysewo,
- dla obszaru dz.nr 108/80 i 108/81 obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr IX/82/99 Rady Gminy Przodkowo z dnia 17 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Kobysewie.

Zgodnie z ustaleniami planu nr XXII/207/2013 Rady Gminy Przodkowo z dnia 20 czerwca 2013 r. obszar dz.nr 108/82 położony jest w terenie oznaczonym jako: 1U/MN – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.
Zgodnie z ustaleniami planu nr IX/82/99 Rady Gminy Przodkowo z dnia 17 czerwca 1999 r., obszar dz.nr 108/80 i 108/81 położony jest w terenie oznaczonym jako: 13U – usługi z funkcją mieszkaniową.

Wg ustaleń 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 rozwojowe funkcji mieszkaniowych (V.4.MN).

- aleje i szpalery drzew – wzdłuż drogi wojewódzkiej.

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 2 zlokalizowany jest w północno-wschodniej części obręb ewidencyjnego Kobysewo. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 0,08ha.
Działka położona jest w osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Przedmiotowy teren jest zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.
Obecnie, dla obszaru dz.nr 208/1 obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr IX/82/99 Rady Gminy Przodkowo z dnia 17 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Kobysewie. Zgodnie z ustaleniami ww. planu, obszar dz.nr 208/1 położony jest w terenie oznaczonym jako: 10.MN –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki wolnostojące, bliźniacze).

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)

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 3 zlokalizowany jest w centralnej części obręb ewidencyjnego Kobysewo. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 0,2ha.
Obecnie, dla obszaru dz.nr 36/7 obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr V/52/2015 Rady Gminy Przodkowo z dnia 21 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kobysewo obr. Kobysewo gm. Przodkowo oraz zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kobysewo uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/277/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 104 z dnia 13 października 2006 roku, poz. 2103 oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kobysewo uchwalonego Uchwałą Nr VII/86/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 23 października 2003 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 140 z dnia 12 listopada 2003 r., poz. 2490.
Zgodnie z ustaleniami ww. planu, przedmiotowy obszar położony jest w terenie oznaczonym jako: 1.RM –zabudowa zagrodowa

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 usługowych i mieszkaniowych.

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 4 zlokalizowany jest w centralnej części obręb ewidencyjnego Tokary. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 0,5ha.
Obecnie, dla obszaru dz.nr 15/7, 15/6 obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/276/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tokary.
Zgodnie z ustaleniami ww. planu, przedmiotowy obszar położony jest w terenie oznaczonym jako:
- 33.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 022.KDW – tereny dróg dojazdowych wewnętrznych.

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),
- rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową

Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 5 zlokalizowany jest w centralnej części obręb ewidencyjnego Tokary. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 0,65ha.
Obecnie, dla obszaru dz.nr 35/10 obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/276/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Tokary.
Zgodnie z ustaleniami ww. planu, obszar dz.nr 36/7 położony jest w terenie oznaczonym jako:

- 003.WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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 rozwojowe funkcji mieszkaniowych.

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 wpływów do budżetu gminy.
   a) Przychody do budżetu gminy będą wpływały z tytułu: opłaty planistycznej, podatków od gruntów oraz budynków, a także podatku od czynności cywilnoprawnych.