

**UCHWAŁA NR XVI/184/2016
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 16 listopada 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 890/5 i 487
oraz części działki nr 890/6, położonych w miejscowości Przodkowo, gmina Przodkowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20, art. 15, art. 16, art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) 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 2009 r. uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 890/5 i 487 oraz części działki nr 890/6, położonych w miejscowości Przodkowo, gmina Przodkowo, zwaną dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr X/119/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30.03.2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 890/5 i 487 oraz części działki nr 890/6, położonych w miejscowości Przodkowo, gmina Przodkowo.

§ 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, szopy;
- 3) **Powierzchnia całkowita budynku** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzek 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 200m²), 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. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na znaczne spadki terenu lub występowanie gruntów słabonośnych, dla posadowionych obiektów na etapie projektów budowlanych konieczne jest ustalenie kategorii geotechnicznej warunków posadawiania obiektów budowlanych z analizą stateczności zbocza wraz z projektem zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem (zgodnie z obowiązującymi przepisami) oraz sporządzenie oceny warunków geologiczno - inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej (zgodnie z obowiązującymi przepisami).

3. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

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

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

6. 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.

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

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

9. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

10. Planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego.

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

12. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych.

§ 5. 1. W granicach planu wyodrębniono 4 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi:

1) **P,U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zabudowy usługowej:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa produkcyjna, usługowa, rzemieślnicza, w tym również stacje diagnostyczne oraz stacje paliw płynnych,
- składy i magazyny,
- obiekty budowlane związane z technologią funkcji wiodącej, np. silosy, kosze zasypowe, taśmociągi, itp.

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 lokal mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla zarządcy nieruchomości; przy czym jego powierzchnia użytkowa nie może przekraczać powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele funkcji wiodącej,
- zabudowa towarzysząca,

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

2) **UT – teren zabudowy usługowej z zakresu turystyki**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa usługowa z zakresu turystyki,
- pola namiotowe i kempingi,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- funkcja związana z odnową biologiczną,
- 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 lokal mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla zarządcy nieruchomości; przy czym jego powierzchnia użytkowa nie może przekraczać powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele funkcji wiodącej,
- zabudowa towarzysząca,
- obiekty małej architektury,
- place zabaw,
- urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

3) **Tereny komunikacji:**

a) KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej.

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

§ 6.

1. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU NR 1

1) **PRZEZNACZENIE TERENU:**

a) P,U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zabudowy usługowej.

2) **POWIERZCHNIA TERENU:**

a) teren nr 1.P,U – 1,63 ha.

3) **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4, 5

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

4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:**

a) teren znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

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

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

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

5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**

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

b) forma architektoniczna zabudowy winna być spójna w obrębie działki budowlanej,

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

d) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,

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

a) nie dotyczy,

7) **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

a) nie dotyczy,

8) **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 objętej inwestycją: nie więcej niż 40%,

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 1,2,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,

- e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 10,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,
- f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,5m powyżej rodzimego gruntu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- h) geometria dachu: nie określa się; geometria dachów winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- i) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 2000m²,
- 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 dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,
- k) przez teren 1.P.U należy przeprowadzić dojazd i dojeżdżenie do terenu 2.UT,
- 9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy,
- 10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM:
- a) nie określa się,
- 11) SZCZEGÓŁNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- a) nie określa się,
- 12) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dojazd z drogi publicznej klasy zbiorczej poprzez jeden zjazd przeznaczony dla obsługi komunikacyjnej całego terenu objętego granicami planu; lokalizacja zjazdu na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi wojewódzkiej,
- b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
- min. 2 miejsca postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
 - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie,
 - min. 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
- c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
- 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; ścieki technologiczne: wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach, 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;
- g) wody opadowe:
- odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na teren w granicach własności,
 - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w obowiązujących przepisach,
- h) ogrzewanie: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła
- i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
- j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
- k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie lub gaz bezprzewodowy
- l) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 13) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:
- a) nie określa się.
- 14) 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

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU:
- a) UT – teren zabudowy usługowej z zakresu turystyki.
- 2) POWIERZCHNIA TERENU:
- a) teren nr 2.UT – 0,85 ha.
- 3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4, 5
- b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) teren zlokalizowany jest w granicach korytarza ekologicznego oraz w obrębie krawędzi doliny rzecznej – Klasztornej Strugi; należy zachować i podtrzymywać trwałość powiazań ekologicznych obszaru objętego planem,
- b) teren znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej,

c) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
d) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
e) w celu ochrony istniejącego ukształtowania terenu postuluje się ograniczenie prac ziemnych naruszających naturalną strukturę gleby.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub charakteryzującej się zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci przybudówek,
b) forma architektoniczna zabudowy winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
c) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,
d) zakaz stosowania wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych typu „siding”,

6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
a) nie dotyczy.

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

8) 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 objętej inwestycją: nie więcej niż 30%,
c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż 0, nie więcej niż 0,9,
d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; tj. nie więcej niż 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m,
f) poziom posadowienia posadzki parteru: nie więcej niż 0,5m powyżej rodzimego gruntu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
h) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe, dachy dwuspadowe z naczółkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 35°÷45°; dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się kąt nachylenia połaci 25°÷35°, - kalenica główna: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci 25°÷45°, dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy o spadku do 30°, przy czym powierzchnia jego rzutu nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,
i) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 2000m²,
j) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. i nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,

9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
a) nie dotyczy,

10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM:
a) nie określa się,

11) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
a) nie określa się,

12) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
a) dojazd z drogi publicznej klasy zbiorczej poprzez jeden zjazd przeznaczony dla obsługi komunikacyjnej całego terenu objętego granicami planu, poprzez teren I.P,U; lokalizacja zjazdu na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi wojewódzkiej,
b) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
- min. 2 miejsca postojowe / 100m² powierzchni użytkowej usług,
- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie,
- min. 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
c) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
d) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
e) woda: z sieci wodociągowej,
f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej, z chwilą wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej należy niezwłocznie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci;
g) wody opadowe:
- odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub na teren w granicach własności,
- wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu

określonym w obowiązujących przepisach,
h) ogrzewanie: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła
i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii,
j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,
k) gaz: z sieci gazowej, po jej rozbudowie lub gaz bezprzewodowy
l) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
13) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:
a) nie określa się.
14) 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 TERENÓW NR 3 i 4

1) PRZEZNACZENIE TERENU:
a) KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej.
2) POWIERZCHNIA TERENU:
a) teren nr 3.KDZ – 0,02 ha,
b) teren nr 4.KDZ – 0,0007 ha,
3) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
a) należy stosować zasady, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4,
b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,
4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
a) teren znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej,
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
a) nie określa się,
6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
a) nie dotyczy,
7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
a) nie dotyczy,
8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: do 4,0 m, według rysunku planu,
9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
a) nie dotyczy,
10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM:
a) nie określa się,
11) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
a) nie określa się,
12) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
b) odprowadzenie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
13) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:
a) nie określa się,
14) 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:

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

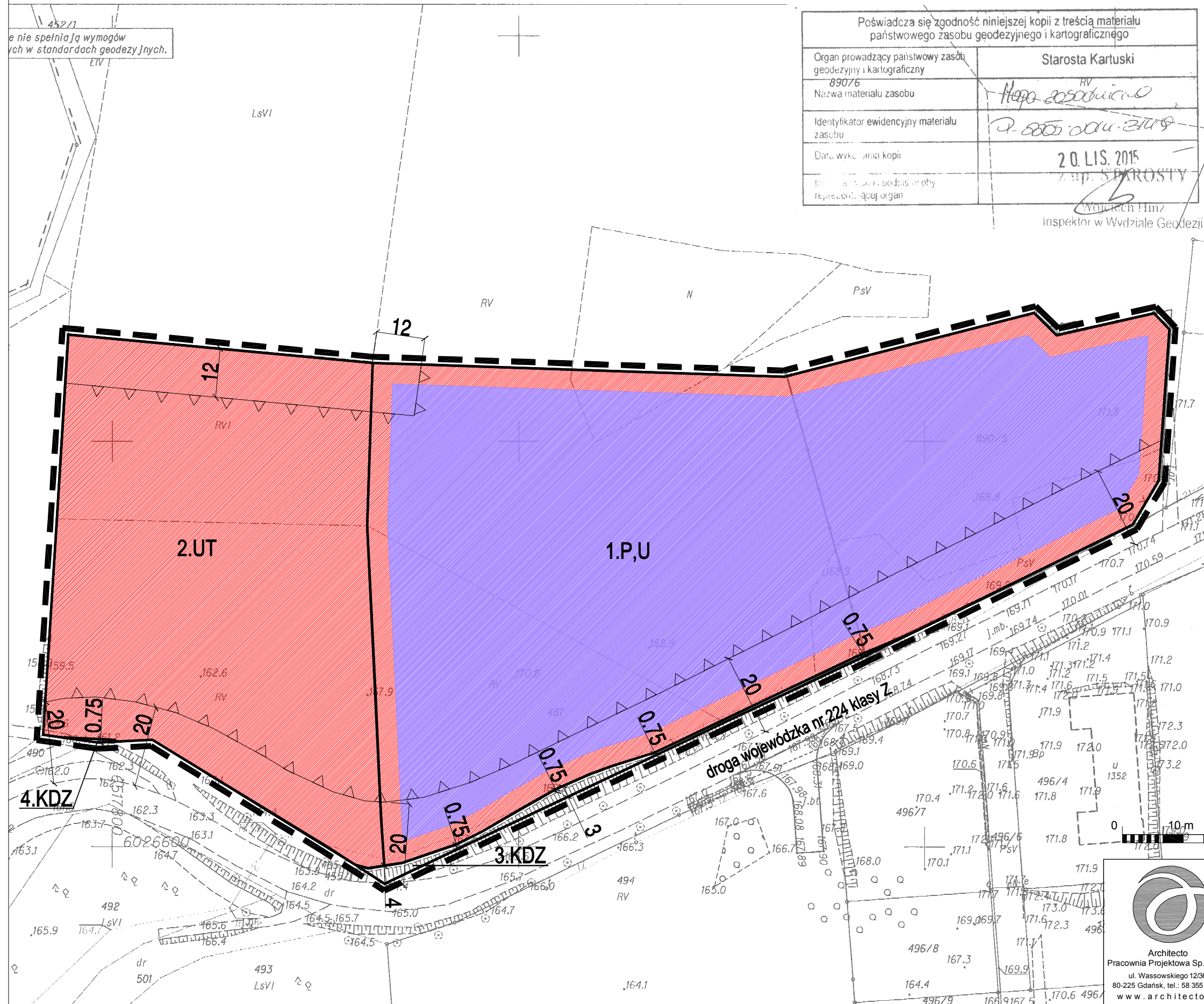
§ 8. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

WYRYS Z MAPY ZASADNICZEJ MAPA DO CEŁÓW INFORMACYJNYCH

SKALA 1:1000

Układ wsp. płaskich: 2000 strefa 6 (18°), układ odn.: Kronsztadt 86
obr. Przodkowo 0008: dz. 890/5nie spełnia wymagów
w standardach geodezyjnych.Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału
państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski
Nazwa materiału zasobu	Mapa 200000000
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 890/5 0000 3709
Data wydania kopii	20.12.2015
Imię i nazwisko, podpis osoby reprezentującej organ	Wojciech Hinz inspektor w Wydziale Geodezji

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

- obszar planu
- tereny rozwojowe funkcji techniczno - produkcyjnych
- korytarze ekologiczne
- krawędzie dolin rzecznych
- aleje i szpalery drzew
- droga wojewódzka DW nr 224 - klasa Z

Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium (pkt 2.2.3.1.)
"zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową, usługową
oraz techniczno - produkcyjną (w tym przemysłową)
oraz związaną z infrastrukturą techniczną dopuszcza się
lokalizować poza wyznaczonymi w studium terenami
rozwojowymi"

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granicę opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- P,U teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zabudowy usługowej
- UT teren zabudowy usługowej z zakresu turystyki
- KDZ teren drogi publicznej zbiorczej

Architecto
Pracownia Projektowa Sp. z o.o.
ul. Wassowskiego 12/36
80-225 Gdańsk, tel.: 58 355 62 15
www.architecto.plMiejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru działek nr 890/5 i 487 oraz części działki nr 890/
położonych w miejscowości Przodkowo, gmina PrzodkowoZałącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XVI/184/2016
Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 listopada 2016 r.

Autor planu: mgr inż. arch. Magda Rosenbajger-Chojnowska

Skala
1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/184/2016

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 16 listopada 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 890/5 i 487
oraz części działki nr 890/6, położonych w miejscowości Przodkowo, gmina Przodkowo**

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 07.09.2016 r. do 05.10.2016 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 19.10.2016 r. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie wyznaczonym do składania uwag, uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/184/2016

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 16 listopada 2016 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 obszaru działek nr 890/5 i 487
oraz części działki nr 890/6, położonych w miejscowości Przodkowo, gmina Przodkowo**

1. Na skutek ustaleń planu nie wystąpią nakłady na infrastrukturę techniczną.

UZASADNIENIE

1. 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 funkcję terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej, terenu zabudowy usługowej z zakresu turystyki oraz terenu drogi publicznej zbiorczej. 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 w § 6 pkt 3 poszczególnych kart terenu. Ponadto, w § 6 pkt 8, zawarte są ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan w § 6 pkt 3 poszczególnych kart terenu, określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 pkt 4 poszczególnych kart terenu – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a w § 6 pkt 8 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy. Ponadto, w § 4 ust. 1, 2, 10, 11, 12 określono konieczność ochrony siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, ukształtowania terenu oraz środowiska gruntowo-wodnego.

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 2016r. poz. 672) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 469, ze zm.).

W § 6 pkt 4 poszczególnych kart terenu, plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Ponadto, w § 4 ust. 1, 2, 10, 11, 12, plan ustala wymóg ochrony środowiska gruntowo – wodnego oraz roślin, zwierząt i grzybów.

Na przedmiotowym terenie nie występują grunty rolne lub leśne podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.).

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

Na przedmiotowym terenie nie występują obszary ani obiekty o wartościach kulturowych lub historycznych.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Plan w § 6 pkt 4 poszczególnych kart terenu, § 6 pkt 12 poszczególnych kart terenu zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione są w § 6 pkt 12 poszczególnych kart terenu.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan, ustalając sposób przeznaczenia terenów, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

Przestrzeń obszaru planu jest wykorzystana w sposób optymalny: pod zabudowę produkcyjną i zabudowę usługową oraz zabudowę usługową z zakresu turystyki przeznaczony jest teren położony przy drodze wojewódzkiej nr 224 relacji Wejherowo – Tczew, w sąsiedztwie terenów zabudowy produkcyjno – usługowej oraz mieszkaniowej.

- 7) Prawo własności
Na przedmiotowym terenie występują grunty własności prywatnej. Plan miejscowy w swoich ustaleniach, uwzględnia potrzeby właściciela 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. 9 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 produkcyjną i zabudowę usługową oraz zabudowę usługową z zakresu turystyki teren położony przy drodze wojewódzkiej nr 224 relacji Wejherowo – Tczew, w sąsiedztwie terenów zabudowy produkcyjno – usługowej oraz mieszkaniowej. Przedmiotowy teren nie jest zainwestowany. W obszarze tym występują tereny rolniczo nie użytkowane, obecnie składowisko materiałów budowlanych oraz pasmo terenu rolnego nie użytkowanego, porośniętego samosiewami z otaczających połąci leśnych.
Do projektu planu nie wpłynęły wnioski prywatne, ani, na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu, uwagi od osób prywatnych. W związku z powyższym, plan został sporządzony w sposób optymalny również z punktu widzenia właścicieli działek sąsiednich.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych
Plan w § 4 ust. 4, 5, 6, 7 oraz w § 6 pkt 12 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 05.04.2016 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - dnia 31.03.2016 r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - dnia 31.03.2016 r. na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - dnia 31.03.2016 r. do sołtysa wsi zostało wysłane obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu, z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń sołectwa,
 - dnia 30.08.2016 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
 - dnia 24.08.2016 r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
 - dnia 24.08.2016 r. na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
 - dnia 24.08.2016 r. do sołtysa wsi zostało wysłane obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń sołectwa.
- 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 12 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.

- 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 stanowi grunt prywatny. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wzięto pod uwagę wnioski złożone przez osobę prywatną oraz instytucje. Wszystkie wnioski zostały uwzględnione w sposób pozwalający pogodzenie interesu publicznego z interesem prywatnym.

Do projektu planu nie wpłynęły wnioski prywatne, ani, na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu, uwagi od osób prywatnych.

W związku z powyższym, plan został sporządzony w sposób optymalny również z punktu widzenia właścicieli działek sąsiednich.

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

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Plan sporządzono na wniosek właściciela działki, przedmiotowy teren został przeznaczony na funkcję terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej, terenu zabudowy usługowej z zakresu turystyki oraz terenu drogi publicznej zbiorczej.

Wykładnią polityki przestrzennej gminy Przodkowo jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo zatwierdzone uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r.

Wg ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo przedmiotowy obszar położony jest w terenie oznaczonym jako:

- wschodnia część terenu, to „tereny rozwojowe funkcji techniczno – produkcyjnych”,
- zachodnia część terenu, to „tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową”, „korytarze ekologiczne” i „krawędzie dolin rzecznych”; zgodnie z częścią tekstową Studium, pkt „2.2.3.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna”, cyt.: „Zasady sytuowania zabudowy na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej (...) zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową, usługową oraz techniczno – produkcyjną (w tym przemysłową) oraz związaną z infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizować poza wyznaczonymi w studium terenami rozwojowymi”.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r.

2. 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 „Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, zatwierdzona uchwałą Nr XXX/366/06 Rady Gminy Przodkowo z dnia 25 października 2006r. Zgodnie z punktem „VIII. Podsumowanie, wnioski” podpunkt 6., sporządzone plany miejscowe na terenie gminy Przodkowo stanowią niewystarczającą ofertę lokalizacyjną dla nowych inwestycji. Przedmiotowy plan jest więc zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu nie spowodują wzrostu wydatków z budżetu gminy ani wzrostu wpływów do budżetu gminy.