

UCHWAŁA NR XVI/185/2016 RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 16 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smółdzino, gmina Przodkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 roku poz. 379, poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku nr 80, poz. 717, z 2004 roku nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492, z 2005 roku nr 113, poz. 954, nr 130, poz. 1087, z 2006 roku nr 45, poz. 319, nr 225, poz. 1635, z 2007 roku nr 127, poz. 880, z 2008 roku nr 199, poz. 1227, nr 201, poz. 1237, nr 220, poz. 1413, z 2010 roku nr 24, poz. 124, nr 75, poz. 474, nr 106, poz. 675, nr 119, poz. 804, nr 149, poz. 996, nr 155, poz. 1043) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009r. uchwała się zmianę miejscowego planu fragmentu wsi Smółdzino, obr. Smółdzino uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXVI/278/2006 z dnia 16 marca 2006 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 88 z dnia 18 sierpnia 2006r, poz. 1829, zagospodarowania zwaną dalej „planem”, obejmującą fragmenty wsi Smółdzino w obszarach ustalonych zgodnie z załącznikiem nr 1 do Uchwały nr XXVII/384/2010 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 maja 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smółdzino, gmina Przodkowo

§ 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym drogi),

2) **dostępność drogowa** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,

3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, infrastruktury telekomunikacyjnej o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,

4) **budynek mieszkalny jednorodzinny** - budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku,

5) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** lokal lub dom mieszkalny właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa,

6) **wysokość zabudowy (budynku)** - mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych,

bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

7) **dachy dwuspadowe lub wielospadowe** – dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połaci o takich samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych lub wielospadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.),

8) **wysokość ścianki kolankowej** – wysokość ściany mierzona od poziomu stropu kondygnacji poddasza do górnego poziomu murlaty,

9) **obiekt małej architektury** - niewielkie obiekty, a w szczególności:

- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
- b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,

użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki,

10) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym,

11) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieków naturalne, kanały, rowy i drenaże,

12) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

13) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1m. Nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok jednej kondygnacji pojedynczego budynku wolnostojącego lub jednej kondygnacji sekcji budynku w zabudowie ciągłej lub bliźniaczej,

14) **nośnik reklamowy (reklama)** - rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach,

15) **kondygnacja**- rozumie się przez to poziomą, nadziemną lub podziemną część budynku zawartą między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu znajdującego się nad tą częścią, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz pozioma część budynku stanowiąca przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 1,9 m, przy czym za kondygnację nie uznaje się nadbudówek nad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa,

16) **kondygnacja podziemna** – rozumie się przez to kondygnację, której więcej niż połowa wysokości w świetle, ze wszystkich stron budynku, znajduje się poniżej poziomu przylegającego do niego, projektowanego lub urządzonego terenu, a także każda usytuowana pod nią kondygnacja.

§ 3.

Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

1. RM – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

a) W terenach zabudowy zagrodowej RM dopuszcza się:

- lokalizację maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych w obrębie zagrody,
- lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną indywidualną,
- lokalizację obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem

terenu,

- lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- lokalizację garaży, budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat itp.,
- realizację usług agroturystycznych,
- rzemiosła usługowego,

b) W terenach zabudowy zagrodowej RM wyklucza się:

- lokalizację warsztatów usług samochodowych, mechanicznych, elektrycznych, rzemieślniczych, stolarni itp.

2. MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – jeden budynek mieszkalny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi

1) W terenach mieszkaniowych MN dopuszcza się:

- a) usługi niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, mieszczące się w lokalach użytkowych do 30% powierzchni użytkowej,
- b) budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: pensjonat, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich,
- c) zabudowę towarzyszącą typu: garaż, budynek gospodarczy, itp.,
- d) obiekty małej architektury,
- e) lokalizację dróg wewnętrznych, sieci i obiektów infrastruktury.

2) W terenach mieszkaniowych wyklucza się: lokalizację warsztatów usług samochodowych, mechanicznych, elektrycznych, stolarni, itp.

3. U – zabudowa usługowa komercyjna i publiczna, użyteczności publicznej, niechronione, np.: administracji publicznej, kultury, nauki,

1) z wyłączeniem:

- a) rzemiosła produkcyjnego,
- b) stacji paliw,
- c) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- d) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

2) z dopuszczeniem:

- a) parkingów i garaży dla samochodów osobowych,
- b) małych hurtowni do 1000 m² powierzchni,
- c) rzemiosła usługowego,
- d) budynków zamieszkania zbiorowego,
- e) hoteli,
- f) mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. MN/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa bez ustalania proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną MN a zabudową usługową U. Dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku:

1) z wyłączeniem:

- a) rzemiosła produkcyjnego,
- b) stacji paliw,
- c) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- d) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

2) z dopuszczeniem:

- a) parkingów i garaży dla samochodów osobowych,
- b) rzemiosła usługowego,
- c) budynków zamieszkania zbiorowego,
- d) mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- e) budynki zamieszkania zbiorowego,
- f) usług oświaty.

5. **WS/ZK – wody powierzchniowe z zielenią ekologiczno-krajobrazową.**

6. **ZK – zieleń ekologiczno-krajobrazowa.**

7. **ZL – zieleń leśna.**

8. **KDZ – drogi zbiorcze, publiczne.**

9. **KDL – drogi lokalne, publiczne.**

10. **KDD – drogi dojazdowe, publiczne.**

11. **KDW – drogi wewnętrzne.**

12. **W – infrastruktura techniczna-wodociągowa.**

§ 4.

Smoldzino – wieś owalnicowa posiadająca zachowane elementy historycznego i tradycyjnego rozplanowania. Należą do nich:

I. Obiekty:

a) posiadające wartości kulturowe – przykłady tradycyjnego budownictwa murowanego z końca XIX w., z przełomu XIX/XX w. I z poł. XX w. (dawna szkoła), domy mieszkalne, chaty, budynki gospodarcze),

b) posiadające zachowane elementy kulturowe (domy mieszkalne, chaty, budynki gospodarcze).

II. Zespoły o zachowanych wartościach kulturowych (zespół budynków szkoły, zagrody zawierające elementy tradycyjnego rozplanowania z końca XIX w., przełomu XIX/XX w., poł. XX w.).

III. Historyczny układ przestrzenny (zespół ruralistyczny, sieć dróg, fragmenty zieleni wysokiej).

IV. Elementy przyrodnicze (fragmenty starodrzewu) do zachowania z uwagi na ich wartość kompozycyjną i środowiskowo-kulturową.

V. Mała architektura, zabytkowe przykłady form regionalnych:

- krzyże przydrożne.

VII. Obiekty i strefy ochrony archeologicznej:

- ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza.

1. **Strefa ochrony konserwatorskiej:**

W granicach wyznaczonej strefy zakłada się:

a) zachowanie najcenniejszych elementów historycznej struktury przestrzennej,

b) rewaloryzację pozostałych elementów historycznej struktury oraz kształtowanie współczesnych elementów zabudowy w sposób harmonizujący z przestrzenno-architektonicznymi wartościami historycznymi i tradycyjnymi:

1.1 W granicach wyznaczonej strefy ochronie konserwatorskiej poddaje się:

c) historyczną kompozycję przestrzenną,

d) historyczne podziały własnościowe,

- e) linie regulacyjne zabudowy w miejscach występowania zabudowy historycznej,
- f) historyczną nawierzchnię,
- g) historyczny układ zabudowy,
- h) historyczną zieleń komponowaną (np. obsadzenia ulic),
- i) historyczne budynki oraz inne elementy o wartościach historycznych oraz zakłada się równorzędność priorytetów konserwatorskich z innymi priorytetami.

1.2 W zagospodarowywaniu terenów objętych strefą należy:

- j) uwzględniać historyczne formy zagospodarowania,
- k) nową zabudowę pod względem linii zabudowy (nie dotyczy schodów zewnętrznych, ganków wejściowych, pochylni, itp.), skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu – kształtować w nawiązaniu do tradycji historycznych i regionalnych,
- l) doprowadzić do rewaloryzacji terenów objętych strefą, powodując usunięcie elementów szpecących poprzez likwidację obcych historycznemu charakterowi zagospodarowania form zabudowy lub też przekształcenia tej zabudowy, zgodne z historycznym charakterem zabudowy miejscowości,
- m) elementy małej architektury oraz elementy wystroju wnętrz przestrzennych dostosować do zabytkowego charakteru tych wnętrz,
- n) w ramach historycznych podziałów własnościowych dopuszcza się podziały wtórne pod warunkiem zachowania historycznej kompozycji przestrzennej i linii regulacyjnych zabudowy oraz powierzchni działki nie mniejszej niż istniejące na danym obszarze działki,
- o) dopuszcza się scalenie w granicach podziałów historycznych i zakaz scaleń powodujących likwidację historycznej linii własności.

2. Zespoły o zachowanych wartościach kulturowych.

ochronie poddaje się:

- a) historyczną kompozycję przestrzenną,
- b) historyczny układ zabudowy,
- c) historyczne budynki oraz inne elementy o wartościach historycznych związane z zagospodarowaniem zespołu (zieleń wysoka, nawierzchnie, mała architektura),
- d) ochronie poddaje się układ przestrzenny zespołu szkoły, podwórzy mieszkalnych oraz zespołów zagrodowych posiadających elementy tradycyjnego rozplanowania z końca XIX w., przełomu XIX/XX w połowy XX w.

Nowe obiekty należy sytuować w ramach uzupełnienia istniejącej zabudowy lub na zasadzie wymiany substancji zabytkowej o złym stanie technicznym. Należy przy tym zachować formę tradycyjnego rozplanowania zespołów zabytkowych oraz zagród występujących we wsi Smółdzino i w gminie Przodkowo.

Linie zabudowy wewnątrz zagród nie dotyczy schodów zewnętrznych, pochylni, ganków wejściowych, itp..

3. Obiekty o zachowanych wartościach kulturowych:

ochronie poddaje się:

- a) historyczną bryłę,
- b) historyczny kształt dachu,
- c) historyczną dyspozycję ścian (rozmieszczenie drzwi, okien oraz elementów wystroju architektonicznego),
- d) historyczne formy architektoniczne,
- e) historyczny detal architektoniczny w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych,
- f) historyczne materiały budowlane oraz historyczną kolorystykę.

Budynki o historycznych wartościach architektonicznych należy poddać rewaloryzacji, prowadząc w nich remonty kapitalne lub doraźne, z poszanowaniem historycznej formy architektonicznej, skali, wystroju elewacji, w tym stolarki okiennej i drzwiowej.

4. Obiekty o zachowanych wartościowych elementach kulturowych:

ochronie poddaje się historyczne gabaryty (historyczna bryła i kształt dachu) i zachowane elementy historyczne oraz wprowadza się zalecenie przywrócenia lub dowiązania do form historycznych.

5. Elementy przyrodnicze (fragmenty starodrzewu, nasadzenia dróg, nasadzenia przy zabudowie)

ochronie poddaje się:

- a) historyczną kompozycję przestrzenną,
- b) historyczną zielen komponowaną – ochrona i zabezpieczenie (poprawa stanu zdrowotnego),
- c) istniejące nasadzenia związane z historycznymi siedliskami,
- d) dla obsadzeń dróg – zakaz likwidacji drzew przy modernizacji dróg.

6. Wszelkie inwestycje w strefie ochrony konserwatorskiej, wszelkie prace budowlane oraz zmiany w oznaczonych na planie obiektach o zachowanych wartościach kulturowych oraz wszelkie zmiany wymagające pozwolenia na budowę w obiektach o zachowanych elementach kulturowych wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

7. Dla nowej zabudowy (w strefie, w sąsiedztwie strefy i obiektów zabytkowych) ustala się formę architektoniczną nawiązującą do stylu regionu Kaszub. Bryła budynku oparta na rzucie prostokąta o proporcjach 1 : 1.5 do 1 : 2.5. Poziom posadowienia parteru do 0,5 m powyżej poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku. Elewacja z użyciem materiałów naturalnych: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno, dachówka ceramiczna, gont, trzcina i inne. Dopuszcza się pokrycie dachu bitumiczne w przypadku występowania takiego historycznego pokrycia. Dopuszcza się pokrycie dachu bitumiczne lub blachodachówką poza strefą ochrony konserwatorskiej. Kolorystyka elewacji w barwach naturalnych, pastelowych (paleta ziemna), kolorystyka dachów w kolorach zbliżonych do naturalnych dachówek ceramicznych z dopuszczeniem dachów grafitowych.

Zakaz budowy wieżyczek we wszelkich obiektach za wyjątkiem obiektów sakralnych i użyteczności publicznej.

W strefie ochrony konserwatorskiej ograniczenie wyłącznie do 0,5m² reklam wbudowanych i szyldów związanych z działalnością prowadzoną w obrębie posesji. Dla całego obszaru planu zakaz wolnostojących nośników reklamowych.

Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą nawiązującą charakterem i skalą do istniejącej zabudowy. Obiekty małej architektury (np. ogrodzenia) dostosowane kolorystyką i materiałem do istniejącej zabudowy. Zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 5.

1. Dopuszcza się możliwość podziałów innych niż ustalono w poszczególnych kartach terenów, w celu regulacji granic działek, zagród rolnych, dróg oraz infrastruktury technicznej, itp..

2. Obiekty o gabarytach niezgodnych z ustaleniami planu oraz tereny o funkcji i sposobie zagospodarowania niezgodnymi z ustaleniami planu mogą być użytkowane i poddawane remontom, dopuszcza się ich rozbudowę (w tym nadbudowę dla całego lub części obiektu) do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych a dla budynków istniejących o gabarytach większych niż zostały określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się ich rozbudowę max o 20%. Rozbudowa obiektów o gabarytach przekraczających gabaryty określone w ustaleniach szczegółowych dotyczy obiektów zlokalizowanych poza strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu ruralistycznego.

3. Dopuszcza się dowolną kolejność realizacji inwestycji.

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

5. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Wszelkie istniejące urządzenia i sieci infrastruktury inżynierskiej kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci.
7. Na całym obszarze planu stosować kolorystykę dachu w kolorach zbliżonych do naturalnych dachówek ceramicznych /ceglastych i brązowych/ z dopuszczeniem dachów grafitowych.
8. Obiekty budowlane istniejące, na które wydano pozwolenie na budowę uznaje się za zgodne z planem. Dotyczy to również obiektów, które są położone w całości lub części pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi teren. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przekształcenia tych obiektów, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanymi w odpowiednich kartach terenu z wykluczeniem zwiększania powierzchni zabudowy w części obiektu położonej poza wyznaczonymi liniami zabudowy.
9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się zabudowę towarzyszącą typu garaż wolnostojący, budynek gospodarczy itp. i elementów małej architektury jako obiekty o wysokości do 6,0m i powierzchni zabudowy do 50,0m², charakterem i skalą dostosowanych do wyglądu budynków pozostałych, istniejących lub projektowanych na działce (obiektów tych nie dotyczą podane w kartach kąty nachylenia połaci dachowych).
10. Istniejące działki o powierzchni mniejszej niż 1000m² uznaje się za zgodne z planem.
11. Na całym obszarze planu należy zachować zadrzewienia śródpolne, przydrożne oraz nadwodne, a także należy utrzymać dotychczasową rzeźbę przedmiotowego obszaru – zakaz makroniwelacji. Zabrania się trwale w sposób negatywny zmieniać lub naruszać stosunki wodne. Należy zapewnić maksymalną retencję wód opadowych oraz zachować warunki dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może być źródłem zanieczyszczeń dla środowiska. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg, parkingów, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
12. Prace budowlane związane z wprowadzeniem zainwestowania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.
13. Dopuszcza się na terenie zabudowanym wydzielenie mniejszych działek, niż ustalono dla poszczególnych terenów na poprawę warunków mieszkaniowych, uregulowanie stanów prawnych lub poszerzenie drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi.
14. Dla istniejących budynków przykrytych stropodachami dopuszcza się zachowanie tego typu dachów.
15. Na terenach zieleni ekologiczno – krajobrazowej dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury inżynierskiej oraz w razie konieczności, budowy nowych jej elementów, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej.
16. Na obszarze całego planu dopuszcza się legalizację obiektów wybudowanych lub rozbudowanych bez wymaganego pozwolenia na budowę oraz ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w odpowiedniej karcie terenu.
17. Na obszarach objętych planem, gdzie nie ma możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków. W miejscach, gdzie nie występuje sieć wodociągowa dopuszcza się budowę studni.
18. Na obszarach oznaczonych symbolem MN/U nie określa się kolejności realizacji obiektów o dopuszczonych funkcjach w odpowiednich kartach terenu. Na obszarach oznaczonych symbolem U, mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, lokal lub dom mieszkalny również realizowane mogą być w dowolnej kolejności.
19. Na terenach usługowych, w ramach wyznaczonych miejsc parkingowych przewidzieć co najmniej jedno miejsce parkingowe spełniające parametry miejsca parkingowego dla pojazdu osoby niepełnosprawnej zaopatrzonej w odpowiednią kartę parkingową, oznaczone odpowiednim symbolem.

§ 6.

Ustala się podział terenu na dwie części oznaczone symbolami literowymi A i B.

CZĘŚĆ A

1. Ustala się podział części **A** na trzydzieści dwa tereny oznaczone symbolami dwucyfrowymi od 01 do 32.
2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 7.

KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI A.01.MN, A.04.MN, A.06.MN, A.08.MN, A.13.MN, A.14.MN, A.16.MN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMOŁDZINO, GMINA PRZODKOWO

1. NUMER: A.01.MN, A.04.MN, A.06.MN, A.08.MN, A.13.MN, A.14.MN, A.16.MN.

2. POWIERZCHNIA:

- 1) A.01- 0,57 ha;
- 2) A.04- 0,15 ha;
- 3) A.06- 0,60 ha;
- 4) A.08- 1,33 ha;
- 5) A.13- 0,89 ha;
- 6) A.14- 0,72 ha;
- 7) A.16- 1,31 ha.

3. FUNKCJA : MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) stosuje się zasady określone w ust. 4,5,8,9;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych (przęseł), itp.;
- 3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących, reklamy wbudowane i szyldy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą ograniczone do powierzchni 0,5m² w obszarach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Smółdzino.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalnie 20% pow. działki budowlanej;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60% pow. działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej: minimalna – 0, maksymalna 0,5;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0m – dwie kondygnacje, w tym jedna w poddaszu, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie;
- 6) kształt dachu:
 - a) dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 45° ,
 - b) dla budynków z podwyższoną ścianką kolankową (1,2m –1,8m) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 22° - 30° ,
 - c) kalenice równoległe lub prostopadłe do frontu działki.
- 7) wielkość terenu: dla nowych podziałów minimalna wielkość działki 1000m²;

8) inne gabaryty: dowolne;

9) zasady kształtowania zabudowy:

a) elewacje z użyciem materiałów naturalnych: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno, dachówka ceramiczna, gont, trzcina i inne. Dopuszcza się pokrycie dachu bitumiczne w przypadku występowania takiego historycznego pokrycia,

b) kolorystyka elewacji w barwach naturalnych pastelowych, kolorystyka dachów w kolorach zbliżonych do naturalnych,

c) obiekty małej architektury oraz ogrodzenia dostosowane kolorystyką oraz materiałami do istniejącej zabudowy, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1) dla nowych podziałów minimalna wielkość działki 1000m²;

2) dopuszcza się scalenie i podział działek w celu umożliwienia lepszego zagospodarowania terenu;

3) granice nowych działek nachylone do działek drogowych pod kątem około 80° - 100°.

7. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) dostępność drogowa dla terenu:

a) A.01: - wyłącznie z drogi wewnętrznej A.24.KDW poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej A.23.KDZ,

b) A.04: - z drogi dojazdowej A.26.KDD,

c) A.06: - z drogi dojazdowej A.26.KDD,

d) A.08: - z drogi lokalnej A. 25.KDL,

e) A.13: - z drogi lokalnej A.25.KDL, z drogi wewnętrznej A.28.KDW,

f) A.14: - z drogi wewnętrznej A.28.KDW i A.29.KDW poprzez drogę gminną poza granicami planu,

g) A.16: - z drogi wewnętrznej A.29.KDW lub poprzez drogę gminną poza granicami planu;

2) parkingi do realizacji na terenie działki budowlanej - minimum dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZ KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1) tereny A.01.MN, A.06.MN, A.08.MN, A.13.MN i A.16.MN położone w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Smołdzino oznaczonej na rysunku planu;

2) stosuje się zasady określone w § 4 ust. 1.2, 6, 7 oraz ust.5, ust.9 pkt. 6, 7, ust.15 pkt. 3 i ust. 16 pkt. 5, 6, 7 karty terenu .

9. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

1) przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej;

2) wszelkie ciek, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) południowa część terenu A.01.MN położona w obszarze oddziaływań drogi powiatowej nr 1903G (A.23.KDZ);

4) rozwiązania architektoniczne i konstrukcje ścian zewnętrznych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi winny spełniać warunki zabezpieczeń akustycznych właściwych dla tego typu obiektów w strefie uciążliwości drogi powiatowej (zbiorczej);

5) wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej podkreślających historyczne podziały własnościowe oraz objęcie szczególną ochroną zieleni wysokiej związanej z historycznymi zagrodami;

6) dopuszcza się nasadzenia pojedynczych drzew w obrębie działki mieszkalnej.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH - nie dotyczy.

11. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU – dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

13. STAWKA PROCENTOWA - 15%.

14. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW - gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

1) dla terenów A.01.MN i A.14.MN dopuszcza się scalenie i podział działek z zachowaniem minimalnej powierzchni działki budowlanej 600m², w terenie A.01.MN zakaz scaleń powodujących likwidację historycznej linii własności;

2) zasady parcelacji – ochrona historycznych podziałów własnościowych (dopuszczenie scaleń w granicach podziałów historycznych i zakaz scaleń powodujących likwidację historycznej linii własności).

16. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu późniejszego ich wykorzystania;

2) teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”;

3) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia drogi dojazdowej do budynków i miejsc postojowych na działkach;

4) dla zabudowy mieszkaniowej zaleca się: zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

5) dla zabudowy pomocniczej: dopuszcza się zastosowanie innych materiałów pokrycia dachu w kolorach zbliżonych do brązu, grafitu, szarości lub czerwieni;

6) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

7) zaleca się realizację nowej zabudowy poprzedzić badaniami geotechnicznymi.

§ 8.

KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI A.02.RM, A.05.RM, A.07.RM, A.11.RM, A.12.RM, A.17.RM, A.18a.RM, A.18b.RM, A.21.RM MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMOŁDZINO, GMINA PRZODKOWO

1. NUMER: A.02.RM, A.05.RM, A.07.RM, A.11.RM, A.12.RM, A.17.RM, A.18a.RM, A.18b.RM, A.21.RM.

2. POWIERZCHNIA:

- 1) A.02- 3,94 ha;
- 2) A.05- 0,24 ha;
- 3) A.07- 1,38 ha;
- 4) A.11- 0,35 ha;
- 5) A.12- 5,41 ha;
- 6) A.17- 0,39 ha;
- 7) A.18a- 0,50 ha;
- 8) A.18b- 3,69 ha;
- 9) A.21: - 0,81 ha.

3. FUNKCJA : RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) stosuje się zasady określone w ust. 4,5,8,9;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych (przęseł), itp.;
- 3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących, reklamy wbudowane i szyldy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą ograniczone do powierzchni 0,5m² w obszarach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Smółdzino.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalnie 30% pow. działki budowlanej;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% pow. działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej: minimalna – 0, maksymalna 0,7;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0m – dwie kondygnacje, w tym jedna w poddaszu, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie;
- 6) kształt dachu:
 - a) dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 45°,
 - b) dla budynków z podwyższoną ścianką kolankową (1,2m –1,8m) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 22° - 30°,
 - c) dla obiektów usługowych i gospodarczych o znacznej szerokości ściany szczytowej (powyżej 12m) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - d) kalenice równoległe lub prostopadłe do frontu działki;
- 7) wielkość terenu: nie ustala się;

8) inne gabaryty: dowolne;

9) zasady kształtowania zabudowy:

a) elewacje z użyciem materiałów naturalnych: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno, dachówka ceramiczna, gont, trzcina i inne - dopuszcza się pokrycie dachu bitumiczne w przypadku występowania takiego historycznego pokrycia,

b) kolorystyka elewacji w barwach naturalnych pastelowych, kolorystyka dachów w kolorach zbliżonych do naturalnych,

c) obiekty małej architektury oraz ogrodzenia dostosowane kolorystyką oraz materiałami do istniejącej zabudowy, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1) dla nowych podziałów minimalna wielkość działki 1200m²;

2) dopuszcza się scalenie i podział działek w celu umożliwienia lepszego zagospodarowania terenu, ochrona historycznych podziałów własnościowych (dopuszczenie scaleń w granicach podziałów historycznych i zakaz scaleń powodujących likwidację historycznej linii własności;

3) granice nowych działek nachylone do działek drogowych pod kątem około 80° - 100°.

7. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) dostępność drogowa dla terenu:

a) A.02: - z drogi powiatowej A.23.KDZ ograniczony do istniejących zjazdów, z drogi lokalnej A.25.KDL, z drogi dojazdowej A.26.KDD,

b) A.05: - z drogi dojazdowej A.26.KDD,

c) A.07: - z drogi lokalnej A.25.KDL, z drogi dojazdowej A.26.KDD,

d) A.11: - z drogi powiatowej A.23.KDZ ograniczony do istniejącego zjazdu, z drogi dojazdowej A.27.KDD,

e) A.12: - z drogi powiatowej A.23.KDZ ograniczony do istniejących zjazdów, z drogi lokalnej A.25.KDL, z drogi dojazdowej A.27.KDD,

f) A.17: - z drogi powiatowej A.23.KDZ ograniczony do istniejących zjazdów, z drogi dojazdowej A.30.KDD,

g) A.18a: - z drogi powiatowej A.23.KDZ ograniczony do istniejących zjazdów, z drogi dojazdowej A.30.KDD i drogi wewnętrznej A.32.KDW,

h) A.18b: - z drogi powiatowej A.23.KDZ ograniczony do istniejących zjazdów, z drogi dojazdowej A.31.KDD i drogi wewnętrznej A.32.KDW,

i) A.21: - z drogi powiatowej A.23.KDZ ograniczony do istniejących zjazdów, do nowych działek nie częściej niż co 50m, z drogi dojazdowej A.31.KDD.

2) parkingi: do realizacji na terenie działki budowlanej - minimum dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie, należy zapewnić miejsca postojowe dla maszyn rolniczych;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się .

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZ KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1) tereny położone w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Smołdzino oznaczonej na rysunku planu – wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków;

2) na terenach jw. znajdują się:

- a) obiekty o zachowanych wartościach kulturowych (domy mieszkalne, budynki gospodarcze),
- b) obiekty posiadające zachowane elementy kulturowe (domy mieszkalne, budynki gospodarcze),
- c) zespoły o zachowanych wartościach kulturowych (zagrody zawierające elementy tradycyjnego rozplanowania z k. XIX w., przełomu XIX/XX w., poł. XX w.),
- d) elementy przyrodnicze (fragmenty starodrzewu),
- e) mała architektura, zabytkowe przykłady form regionalnych:- krzyże przydrożne,
- f) obiekt i strefa ochrony archeologicznej – ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza;

3) stosuje się zasady określone w § 4 ust. 1 - 7 oraz ust.5, ust.9 pkt. 6, 7, ust.15 pkt. 4 i ust. 16 pkt. 4, 5, 6 karty terenu;

4) rozbiórka obiektu o wartości kulturowej możliwa tylko w wypadku zagrożenia zdrowia i mienia ludzi na podstawie ekspertyzy wydanej przez osobę upoważnioną po wykonaniu przedrozbiorkowej dokumentacji architektonicznej inwentaryzacyjnej. Konieczność odtworzenia rozebranych budynków zabytkowych na warunkach i w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

5) zabytkowa kapliczka przydrożna zlokalizowana na dz. nr 148 oznaczona na rysunku planu podlega ochronie;

6) fragment strefy A 02.RM oznaczony na rysunku planu znajduje się w zasięgu stref ochrony archeologicznej; wszelkie działania na terenie stanowiska archeologicznego objętego ochroną podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.

9. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

1) makroniwelacje terenu ograniczyć do działań związanych z posadowieniem budynków;

2) przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej;

3) wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) południowa część terenu A.02.RM i A.12.RM, teren A.11.RM, A.17.RM, północna część terenu A.18.RM i A.21.RM położone w obszarze oddziaływań drogi powiatowej nr 1903G (A.023.KDZ);

5) rozwiązania architektoniczne i konstrukcje ścian zewnętrznych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi winny spełniać warunki zabezpieczeń akustycznych właściwych dla tego typu obiektów w strefie uciążliwości drogi powiatowej (zbiorczej);

6) wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej podkreślających historyczne podziały własnościowe oraz objęcie szczególną ochroną zieleni wysokiej związanej z historycznymi zagrodami;

7) dopuszcza się nasadzenia pojedynczych drzew na terenie zagrody rolniczej.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH - nie dotyczy.

11. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU – dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

13. STAWKA PROCENTOWA - 15%.

14. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW - gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

1) dopuszcza się wszelkie formy zabudowy gospodarczej realizowane w nawiązaniu do historycznego układu zabudowy zagrodowej z zastosowaniem gabarytu, formy zabudowy i wykończenia jednolitego dla całego zespołu (w obrębie 1 działki lub strefy). Garaże lokalizować w formie budynków wolnostojących lub zespolonych z bryłą główną;

2) dopuszcza się funkcję agroturystyczną w zabudowie zagrodowej;

3) w terenie A.21.RM dopuszcza się zabudowę mieszkaniową z usługami.

16. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu późniejszego ich wykorzystania;

2) teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”;

3) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia drogi dojazdowej do budynków i miejsc postojowych na działkach;

4) dla zabudowy mieszkaniowej zaleca się: zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

5) dla zabudowy pomocniczej: dopuszcza się zastosowanie innych materiałów pokrycia dachu w kolorach zbliżonych do brązu, grafitu, szarości lub czerwieni;

6) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

7) zaleca się realizację nowej zabudowy poprzedzić badaniami geotechnicznymi.

§ 9.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A.03.MN/U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMOŁDZINO, GMINA PRZODKOWO

1. NUMER: A.03.MN/U.

2. POWIERZCHNIA: 0,09 ha.

3. FUNKCJA : MN/U - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej bez ustalania proporcji między funkcją mieszkaniową i usługową.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) stosuje się zasady określone w ust. 4,5,8,9;

2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych (przęseł), itp.;

3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących, reklamy wbudowane i szyldy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą ograniczone do powierzchni 0,5m².

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:

- a) zgodnie z rysunkiem planu,
- b) pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalnie 30% pow. działki budowlanej;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% pow. działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej: minimalna – 0,1, maksymalna 0,7;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,5m – dwie kondygnacje, w tym jedna w poddaszu, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie;

6) kształt dachu: zgodnie ze stanem istniejącym;

7) wielkość terenu: nie ustala się;

8) inne gabaryty: dowolne.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI dowolne.

7. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) dostępność drogowa dla terenu: poprzez istniejący zjazd z drogi lokalnej A.25.KDL oraz z drogi A.26.KDD;

2) parkingi: do realizacji na terenie działki budowlanej minimum dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie, w przypadku realizacji usług:

- min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług,
- min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie,
- min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych,
- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- min. 1 miejsce postojowe / 3 łóżka hotelowe;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZ KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1) teren A.03.MN/U położony w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Smółdzino oznaczonej na rysunku planu – wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków;

2) na terenie A.03.MN/U znajdują się:

a) obiekty o zachowanych wartościach kulturowych (budynki dawnej szkoły - budynek szkolny i obiekt gospodarczy),

b) zespół o zachowanych wartościach kulturowych (zespół budynków dawnej szkoły);

3) stosuje się zasady określone w § 4 ust. 1, 2, 3, 6, 7 oraz ust.5, ust.9 pkt. 5, 6, ust.15 pkt. 2 i ust. 16 pkt. 4, 5, 6 karty terenu.

9. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

1) przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami;

2) wszelkie ciek, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej podkreślających historyczne podziały własnościowe;

4) dopuszcza się nasadzenia pojedynczych drzew w obrębie działki mieszkalnej i usługowej.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH - nie dotyczy.

11. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU – dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

13. STAWKA PROCENTOWA - 15%.

14. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW - gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU – możliwość adaptacji istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu.

16. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu późniejszego ich wykorzystania;

2) teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”;

3) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia drogi dojazdowej do budynków i miejsc postojowych na działkach;

4) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

§ 10.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A.09.U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMOŁDZINO, GMINA PRZODKOWO

1. NUMER: A.09.U.

2. POWIERZCHNIA: 0,20 ha.

3. FUNKCJA : U - teren zabudowy usługowej – remiza Ochotniczej Straży Pożarnej.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) stosuje się zasady określone w ust. 4,5,8,9;

2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych (przęseł), itp.;

3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących, reklamy wbudowane i szyldy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą ograniczone do powierzchni 0,5m².

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:

- a) zgodnie z rysunkiem planu,
- b) pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
maksymalnie 40% pow. działki budowlanej;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% pow. działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej: minimalna – 0,15, maksymalna 0,7;

5) wysokość zabudowy:

a) maksymalnie 9,0m – dwie kondygnacje, w tym jedna w poddaszu, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie,

b) dla dominanty architektonicznej w postaci wieży obserwacyjnej dopuszcza się wysokość do 12,0m;

6) kształt dachu: dla nowych obiektów:

a) dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 45°,

b) dla budynków z podwyższoną ścianką kolankową (1,2m - 1,8m) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 22° - 30° ,

c) dla obiektów usługowych o znacznej szerokości ściany szczytowej (powyżej 12m) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 30°.

7) wielkość terenu: minimalna wielkość działki 2000m²;

8) inne gabaryty: dowolne;

9) zasady kształtowania zabudowy:

a) elewacje z użyciem materiałów naturalnych: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno, dachówka ceramiczna, gont, trzcina i inne -- dopuszcza się pokrycie dachu bitumiczne w przypadku występowania takiego historycznego pokrycia

b) kolorystyka elewacji w barwach naturalnych pastelowych, kolorystyka dachów w kolorach zbliżonych do naturalnych,

c) obiekty małej architektury oraz ogrodzenia dostosowane kolorystyką oraz materiałami do istniejącej zabudowy, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI zasady parcelacji – ochrona historycznych podziałów własnościowych.

7. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) dostępność drogowa dla terenu: z drogi lokalnej A.25.KDL;

2) parkingi do realizacji na terenie działki budowlanej - minimum dwa miejsca postojowe na 100 m² pow. użytkowej usług;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się .

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZ KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Smółdzino oznaczonej na rysunku planu wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków;

2) stosuje się zasady określone w § 4 ust. 1, pkt. 1.1 lit. a, b, f, pkt. 1.2, pkt. 7 oraz ust. 5, ust. 9 pkt. 2, 3, ust. 14 i ust. 16 pkt. 4, 5, 6 karty terenu.

9. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

1) wszelkie ciek, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się nasadzenia pojedynczych drzew w obrębie działki.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH - nie dotyczy.

11. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

12. **USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI** - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

13. STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

14. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW** - gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU** – nie ustala się.

16. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu późniejszego ich wykorzystania;

2) teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”;

3) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia drogi dojazdowej do budynków i miejsc postojowych na działkach;

4) dla zabudowy usługowej zaleca się: zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

5) dla zabudowy pomocniczej: dopuszcza się zastosowanie innych materiałów pokrycia dachu w kolorach zbliżonych do brązu, grafitu, szarości lub czerwieni;

6) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

§ 11.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A.10.WS/ZK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMÓLDZINO, GMINA PRZODKOWO

1. **NUMER:** A.10.WS/ZK.

2. **POWIERZCHNIA:** 3,40 ha.

3. **FUNKCJA : WS/ZK** - teren zieleni krajobrazowej ze stawem.

4. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

- 1) stosuje się zasady określone w ust. 4, 8,9;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych (przęseł), itp.;
- 3) zakaz lokalizacji reklam.

5. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie dotyczy.

6. **ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – dowolne.

7. **ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- 1) dostępność drogowa dla terenu: z drogi lokalnej A.25.KDL, z drogi dojazdowej A.27.KDD;
- 2) parkingi: zakaz lokalizacji;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się .

8. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZ KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

1) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Smółdzino oznaczonej na rysunku planu wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków;

2) stosuje się zasady określone w § 4 pkt. ust1, pkt. 1.1 lit. a, b, c, f, pkt. 1.2 lit. a, c, d, e, f, ust. 5 oraz ust.9 pkt. 2, 3, ust.15 pkt. 2 i ust. 16 pkt. 2 karty terenu.

9. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY**

1) wszelkie cieki, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się nasadzenia pojedynczych drzew w obrębie działki.

10. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

- 1) mała architektura: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust 15;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 5) zieleni: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 9 pkt 2.

11. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

13. STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

14. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW - gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU – dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz lokalizację obiektów małej architektury: altany, pergole, pomniki, obiekty służące rekreacji.

16. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

1) teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”;

2) istniejące boisko do siatkówki;

3) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

§ 12.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A.15.W MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMOŁDZINO, GMINA PRZODKOWO

1. NUMER: A.15.W.

2. POWIERZCHNIA: 0,08 ha.

3. FUNKCJA : W - teren infrastruktury technicznej wodociągowej.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) stosuje się zasady określone w ust. 4, 5, 8,9;

2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych (przęseł), itp.;

3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalnie 60% pow. działki budowlanej;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% pow. działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej: minimalna – 0 , maksymalna – nie ustala się;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m;

6) kształt dachu: dowolny;

7) wielkość terenu: minimalna wielkość działki 800m²;

8) inne gabaryty: dowolne.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – dowolne.

7. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) dostępność drogowa dla terenu: z drogi wewnętrznej A.29.KDW;

- 2) parkingi do realizacji na terenie działki budowlanej - wyłącznie dla obsługi obiektów infrastruktury wodociągowej;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZ KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ – teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Smółdzino oznaczonej na rysunku planu wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków.

9. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY – stosuje się zasady ogólne.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH - nie dotyczy.

11. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

13. STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

14. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW - gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU – nie ustala się.

16. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH - teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”.

§ 13.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A.19.MN/U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMÓLDZINO, GMINA PRZODKOWO

1. NUMER: A.19.MN/U.

2. POWIERZCHNIA: 0,11 ha.

3. FUNKCJA : MN/U - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej bez ustalania proporcji między funkcją mieszkaniową i usługową.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) stosuje się zasady określone w ust. 4, 5, 8, 9;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych (przęseł), itp.;
- 3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących, reklamy wbudowane i szyldy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą ograniczone do powierzchni 0,5m².

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalnie 30% pow. działki budowlanej;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% pow. działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej: minimalna – 0, maksymalna 0,7;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,5m – dwie kondygnacje, w tym jedna w poddaszu, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie;
- 6) kształt dachu: dla nowych obiektów:
 - a) dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 45°,
 - b) dla budynków z podwyższoną ścianką kolankową (1,2m - 1,8m) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 22° -30°,
 - c) dla obiektów usługowych o znacznej szerokości ściany szczytowej (powyżej 12m) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 7) wielkość terenu: zachowanie istniejących podziałów;
- 8) inne gabaryty: dowolne;
- 9) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) elewacje z użyciem materiałów naturalnych: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno, dachówka ceramiczna, gont, trzcina i inne -- dopuszcza się pokrycie dachu bitumiczne w przypadku występowania takiego historycznego pokrycia ,
 - b) kolorystyka elewacji w barwach naturalnych pastelowych, kolorystyka dachów w kolorach zbliżonych do naturalnych,
 - c) obiekty małej architektury oraz ogrodzenia dostosowane kolorystyką oraz materiałami do istniejącej zabudowy, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI - dowolne.

7. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa dla terenu: poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej A.23.KDZ oraz z drogi A.31.KDD;
- 2) parkingi do realizacji na terenie działki budowlanej - minimum dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie, w przypadku realizacji usług:
 - min. 4 miejsca postojowe / 100 m² pow. użytkowej usług,
 - min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie,
 - min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych,
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
 - min. 1 miejsce postojowe / 3 łóżka hotelowe;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

- 8) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się .

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZ KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) teren A.19.MN/U położony w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Smołdzino oznaczonej na rysunku planu – wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków;
- 2) stosuje się zasady określone w § 4 ust. 1, 6, 7 oraz ust.5, ust.9 pkt. 5, 6, ust.15 pkt. 2 i ust. 16 pkt. 4, 5, 6 karty terenu.

9. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami;
- 2) wszelkie ciek, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren A.19.MN/U położony w obszarze oddziaływań drogi powiatowej nr 1903G;
- 4) rozwiązania architektoniczne i konstrukcje ścian zewnętrznych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi winny spełniać warunki zabezpieczeń akustycznych właściwych dla tego typu obiektów w strefie uciążliwości drogi powiatowej (zbiorczej);
- 5) dopuszcza się nasadzenia pojedynczych drzew w obrębie działki mieszkalnej i usługowej.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH - nie dotyczy.

11. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU – dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

13. STAWKA PROCENTOWA - 15%.

14. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW - gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU – możliwość adaptacji istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu.

16. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu późniejszego ich wykorzystania;
- 2) teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”;
- 3) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia drogi dojazdowej do budynków i miejsc postojowych na działkach;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej zaleca się: zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;

5) dla zabudowy pomocniczej: dopuszcza się zastosowanie innych materiałów pokrycia dachu w kolorach zbliżonych do brązu, grafitu, szarości lub czerwieni;

6) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

§ 14.

KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI A.20.MN, A.22.MN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMÓLDZINO, GMINA PRZODKOWO

1. NUMER: A.20.MN, A.22.MN.

2. POWIERZCHNIA:

1) A.20- 2,72 ha;

2) A.22- 2,59 ha.

3) **FUNKCJA : MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) stosuje się zasady określone w ust. 4, 5, 8, 9;

2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych (przęseł), itp.;

3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących, reklamy wbudowane i szyldy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą ograniczone do powierzchni 1,0m².

4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:

a) zgodnie z rysunkiem planu,

b) pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

maksymalnie 20% pow. działki budowlanej;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60% pow. działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej: minimalna – 0, maksymalna 0,5;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,0m – dwie kondygnacje, w tym jedna w poddaszu, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie;

6) kształt dachu:

a) dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 45°,

b) dla budynków z podwyższoną ścianką kolankową (1,2m –1,8m) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 22° - 30°;

c) kalenice równoległe lub prostopadłe do frontu działki;

7) wielkość terenu: dla nowych podziałów minimalna wielkość działki 1000m²;

8) inne gabaryty: dowolne;

9) zasady kształtowania zabudowy:

a) elewacje z użyciem materiałów naturalnych: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno, dachówka ceramiczna, gont, trzcina i inne. Dopuszcza się pokrycie dachu bitumiczne w przypadku występowania takiego historycznego pokrycia,

b) kolorystyka elewacji w barwach naturalnych pastelowych, kolorystyka dachów w kolorach zbliżonych do naturalnych,

c) obiekty małej architektury oraz ogrodzenia dostosowane kolorystyką oraz materiałami do istniejącej zabudowy, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

5. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- 1) dla nowych podziałów minimalna wielkość działki 1000m²;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział działek w celu umożliwienia lepszego zagospodarowania terenu;
- 3) granice nowych działek nachylone do działek drogowych pod kątem około 80° - 100°.

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa dla terenu:
 - a) A.20: - z drogi dojazdowej A.31.KDD, z drogi wewnętrznej A.32.KDW oraz poprzez teren A.18b.RM,
 - b) A.22: - z drogi dojazdowej A.31.KDD;
- 2) parkingi: do realizacji na terenie działki budowlanej minimum dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się .

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZ KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ – tereny położone w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu ruralistycznego wsi Smółdzino.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) zakaz makroniwelacji;
- 2) przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej;
- 3) wszelkie ciek, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się nasadzenia pojedynczych drzew w obrębie działki mieszkalnej.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH - nie dotyczy.

10. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU – dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

11. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

12. STAWKA PROCENTOWA - 15%.

13. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW - gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU – nie dotyczy.

15. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu późniejszego ich wykorzystania;
- 2) teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”;
- 3) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia drogi dojazdowej do budynków i miejsc postojowych na działkach;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej zaleca się: zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;
- 5) dla zabudowy pomocniczej: dopuszcza się zastosowanie innych materiałów pokrycia dachu w kolorach zbliżonych do brązu, grafitu, szarości lub czerwieni;
- 6) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 7) zalecane podziały na działki budowlane i układ komunikacyjny wraz z liniami zabudowy oznaczone na rysunku planu.

§ 15.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A.23.KDZ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMOŁDZINO, GMINA PRZODKOWO

1. **NUMER** – A.23.
2. **POWIERZCHNIA** – 0,84 ha.
3. **KLASA I NAZWA DROGI** – KDZ – teren drogi publicznej – odcinek drogi powiatowej nr 1903G relacji Kobysewo-Żukowo.

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu 11,0m -23,0m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona do istniejących zjazdów i skrzyżowań oraz do nowych zjazdów nie częściej niż co 50m;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, ścieżka rowerowa.

5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM** - poprzez skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 224 i 211 poza granicami planu.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Smołdzino oznaczonej na rysunku planu wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków;
- 2) fragment historycznego układu komunikacyjnego;
- 3) stosuje się zasady określone w § 4 ust. 1, pkt. 1.1 lit. a, b, c, f, pkt. 1.2 lit. a, d, e, f, ust. 4 oraz ust 7, pkt.2, ust. 9, ust. 12 i ust. 13 karty terenu.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) stosuje się zasady ogólne;
- 2) wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej.

8. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

9. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się poza obrębem skrzyżowań;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 5) zieleń: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust 7 pkt. 2 karty terenu.

11. STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

12. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW - nie dotyczy.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU - należy zapewnić zaopatrzenie przeciwpożarowe w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH - teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”.

§ 16.

KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI A.24.KDW, A.28.KDW, A.29.KDW, A.32.KDW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMOŁDZINO, GMINA PRZODKOWO

1. NUMER – A.24.KDW, A.28.KDW, A.29.KDW, A.32.KDW.

2. POWIERZCHNIA:

- 1) A.24: – 0,09 ha;
- 2) A.28: - 0,066 ha;
- 3) A.29: - 0,056 ha;
- 4) A.32: - 0,24 ha.

3. KLASA I NAZWA DROGI – KDW – tereny dróg wewnętrznych.

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu 5,5 m -13,5 m;
- 2) przekrój: zaleca się jednoprzestrzenny bez wyodrębniania jezdni i chodnika;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: nie ustala się.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM

- 1) A. 24.KDW - poprzez skrzyżowanie z drogą powiatową nr 1903G;
- 2) A.28.KDW - poprzez skrzyżowanie z drogą nr 156043 G o numerze ewidencyjnym gruntów 104 (poza granicami planu);
- 3) A.29.KDW – poprzez skrzyżowanie z drogą nr 156043 G o numerze ewidencyjnym gruntów 104 (poza granicami planu);

4) A.32.KDW – poprzez skrzyżowanie z drogą powiatową nr 1903G.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Smołdzino oznaczonej na rysunku planu wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY - stosuje się zasady ogólne.

8. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

9. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 5) zieleń: zakaz lokalizacji.

11. STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

12. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW - nie dotyczy.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU - należy zapewnić zaopatrzenie przeciwpożarowe w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH - teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”.

§ 17.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A.25.KDL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMOŁDZINO, GMINA PRZODKOWO

1. NUMER – A.25.KDL.

2. POWIERZCHNIA: A.25: – 0,48 ha;

3. KLASA I NAZWA DROGI – KDL – teren drogi publicznej – odcinek drogi lokalnej.

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu 6,0 m -13,8m;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4 wyposażenie minimalne: dopuszcza się chodnik, ścieżkę rowerową.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM - poprzez skrzyżowanie z drogą powiatowa nr 1903G.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Smołdzino oznaczonej na rysunku planu wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków;

2) fragment historycznego układu komunikacyjnego;

3) stosuje się zasady określone w § 4 ust. 1, pkt. 1.1 lit. a, b, c, f, pkt. 1.2 lit. a, d, e, f, ust. 5 karty terenu.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY - stosuje się zasady ogólne.

8. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

9. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym infrastrukturę telekomunikacyjną;

5) zieleń: dopuszcza się.

11. STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

12. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW - nie dotyczy.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU - należy zapewnić zaopatrzenie przeciwpożarowe w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH - teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”.

§ 18.

KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI A.26.KDD, A.27.KDD, A.30.KDD, A.31.KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMOŁDZINO, GMINA PRZODKOWO

1. NUMER – A.26.KDD, A.27.KDD, A.30.KDD, A.31.KDD.

2. POWIERZCHNIA:

1) A.26: – 0,09 ha;

2) A.27: - 0,22 ha;

3) A.30: - 0,08 ha;

4) A.31: - 0,19 ha.

3. KLASA I NAZWA DROGI – KDD – tereny dróg dojazdowych.

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu 4,4 m -10,8 m;

2) przekrój: zaleca się jednoprzestrzenny bez wyodrębniania jezdni i chodnika;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: nie ustala się.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM - poprzez skrzyżowanie z drogą powiatową nr 1903G.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1) tereny położone w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Smółdzino oznaczonej na rysunku planu wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków;

2) fragment historycznego układu komunikacyjnego;

3) stosuje się zasady określone w § 4 ust. 1, ppkt. 1.1 lit. a, b, c, f, pkt. 1.2 lit. a, d, e, f, ust. 5 oraz ust 6, karty terenu.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY - stosuje się zasady ogólne.

8. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

9. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1) mała architektura: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym infrastrukturę telekomunikacyjną;

5) zieleni: zakaz lokalizacji.

11. STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

12. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW - nie dotyczy.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU - należy zapewnić zaopatrzenie przeciwpożarowe w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH - teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”.

CZĘŚĆ B

§ 19.

1. Ustala się podział części **B** na pięć terenów oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 05.

2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 20.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM B.01.MN/U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMÓLDZINO, GMINA PRZODKOWO

1. **NUMER:** B.01.MN/U.

2. **POWIERZCHNIA:** 22,19 ha.

3. **FUNKCJA :** MN/U - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej bez ustalania proporcji między funkcją mieszkaniową i usługową.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) stosuje się zasady określone w ust 4, 5, 9;

2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych (przęseł), itp.;

3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących, reklamy wbudowane i szyldy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą ograniczone do powierzchni 1,0 m².

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:

a) zgodnie z rysunkiem planu, w odległości minimum 20,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 1903G (poza granicami planu), 12,0 m od terenu leśnego B.04-ZL, 6, 0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej B.05-KDD,

b) pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalnie 20% pow. działki budowlanej,

b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – maksymalnie 30% pow. działki budowlanej;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej -70% pow. działki budowlanej,

b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 50% pow. działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej: minimalna – 0,

a) dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalna - 0,5,

b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – maksymalna - 0,7;

5) wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 10,0m – trzy kondygnacje, w tym jedna w poddaszu, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,

b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej maksymalnie 11,0m – trzy kondygnacje, w tym jedna w poddaszu,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną;

6) kształt dachu: dla nowych obiektów:

a) dachy dwuspadowe i wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 45°,

b) dla budynków z podwyższoną ścianką kolankową (1,2m - 1,8m) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 22° -30°,

c) dla obiektów usługowych o znacznej szerokości ściany szczytowej (powyżej 12m) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°;

7) wielkość terenu: dla nowych podziałów minimalna wielkość działki 1000m²;

8) inne gabaryty: dowolne;

9) zasady kształtowania zabudowy:

a) elewacje z użyciem materiałów naturalnych: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno, dachówka ceramiczna, gont, trzcina i inne,

b) kolorystyka elewacji w barwach naturalnych pastelowych, kolorystyka dachów w kolorach zbliżonych do naturalnych,

c) obiekty małej architektury oraz ogrodzenia dostosowane kolorystyką oraz materiałami do istniejącej zabudowy, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1) dla nowych podziałów minimalna wielkość działki 1000m²;

2) dopuszcza się scalenie i podział działek w celu umożliwienia lepszego zagospodarowania terenu;

3) granice nowych działek nachylone do działek drogowych pod kątem około 80° - 100° - dowolne.

7. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) dostępność drogowa dla terenu: z drogi powiatowej nr 1903G za pośrednictwem istniejących zjazdów oznaczonych strzałką na rysunku planu oraz z drogi dojazdowej B.05.KDD, wyklucza się bezpośredni zjazd z drogi powiatowej, bez zgody zarządcy tej drogi;

2) parkingi: do realizacji na terenie działki budowlanej:

a) minimum dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie,

b) minimum 1 miejsce postojowe na 50m² pow. użytkowej w usługach;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

8) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się .

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZ KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ – nie dotyczy.

9. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

1) zakaz makroniwelacji;

2) przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami;

3) wszelkie ciek, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) tereny położone w obszarze oddziaływań drogi powiatowej nr 1903G;

5) rozwiązania architektoniczne i konstrukcje ścian zewnętrznych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi winny spełniać warunki zabezpieczeń akustycznych właściwych dla tego typu obiektów w strefie uciążliwości drogi powiatowej (zbiorczej).

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH - nie dotyczy.

11. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

12. **USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI** - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

13. **STAWKA PROCENTOWA** - 15%.

14. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW** - gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**

- 1) realizacja nowej zabudowy poprzedzona badaniami geotechnicznymi;
- 2) w północnej części terenu korytarz infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu.

16. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu późniejszego ich wykorzystania;
- 2) tereny położone w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”;
- 3) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia drogi dojazdowej do budynków i miejsc postojowych na działkach;
- 4) orientacyjny podział parcelacyjny (działek i dróg wewnętrznych) oznaczony na rysunku planu;
- 5) zaleca się, by szerokość dróg wewnętrznych wynikających z parcelacji podziału była nie mniejsza niż 8m.

§ 21.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM B.02.ZK. MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMÓLDZINO, GMINA PRZODKOWO

1. NUMER: B.02. ZK.

2. POWIERZCHNIA: 1,25 ha.

3. FUNKCJA : ZK - teren zieleni krajobrazowej i nieużytku wodnego.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) stosuje się zasady określone w ust 4, 9;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych (przęseł), itp.;
- 3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie dotyczy.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – dowolne.

7. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) dostępność drogowa dla terenu: z drogi dojazdowej B.05.KDD poprzez teren B.01.MN/U, z drogi powiatowej nr 1903G w miejscu istniejącego zjazdu na teren B.01.MN/U oznaczonego strzałką na rysunku planu;

- 2) parkingi: zakaz lokalizacji;
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się .

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZ KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ – nie dotyczy.

9. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY** - wszelkie ciek, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH** - nie dotyczy.

11. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.

12. **USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI** - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

13. **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.

14. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW** - gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU** – nie dotyczy.

16. **ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH** - teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”.

§ 22.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM B.03.MN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMÓLDZINO, GMINA PRZODKOWO

1. **NUMER: B.03.MN.**

2. **POWIERZCHNIA:** B.03 – 2,42 ha.

3. **FUNKCJA :** MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

1) stosuje się zasady określone w ust. 4, 5, 9;

2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych (przęsł), itp.;

3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących, reklamy wbudowane i szyldy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą ograniczone do powierzchni 1,0m².

5. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne:

a) zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości minimum 20,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 1903G (poza granicami planu), 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi B.05-KDD,

c) pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalnie 22% pow. działki budowlanej;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70% pow. działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej: minimalna – 0, maksymalna 0,5;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0m – trzy kondygnacje, w tym jedna w poddaszu, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie;

6) kształt dachu:

- a) dachy dwuspadowe i wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 45°,
- b) dla budynków z podwyższoną ścianką kolankową (1,2m – 1,8m) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 22° - 30°;
- c) kalenice równoległe lub prostopadłe do frontu działki.

7) wielkość terenu: dla nowych podziałów minimalna wielkość działki 1000m²;

8) inne gabaryty: dowolne;

9) zasady kształtowania zabudowy:

- a) elewacje z użyciem materiałów naturalnych: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno, dachówka ceramiczna, gont, trzcina i inne,
- b) kolorystyka elewacji w barwach naturalnych pastelowych, kolorystyka dachów w kolorach zbliżonych do naturalnych,
- c) obiekty małej architektury oraz ogrodzenia dostosowane kolorystyką oraz materiałami do istniejącej zabudowy, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- 1) dla nowych podziałów minimalna wielkość działki 1000m²;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział działek w celu umożliwienia lepszego zagospodarowania terenu;
- 3) granice nowych działek nachylone do działek drogowych pod kątem około 80° - 100°.

7. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa dla terenu: z drogi dojazdowej B.05.KDD, zakaz bezpośredniego zjazdu z drogi powiatowej;
- 2) parkingi do realizacji na terenie działki budowlanej - minimum dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZ KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ – nie dotyczy.

9. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) zakaz makroniwelacji;
- 2) przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych;
- 3) wszelkie ciekі, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) północny fragment terenu położony w obszarze oddziaływań drogi powiatowej nr 1903G;

5) rozwiązania architektoniczne i konstrukcje ścian zewnętrznych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi winny spełniać warunki zabezpieczeń akustycznych właściwych dla tego typu obiektów w strefie uciążliwości drogi powiatowej (zbiorczej).

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH - nie dotyczy.

11. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU – dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

13. STAWKA PROCENTOWA - 15%.

14. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW - gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

1) realizacja nowej zabudowy poprzedzona badaniami geotechnicznymi;

2) dopuszcza się budowę dwóch domów na jednej działce.

16. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu późniejszego ich wykorzystania;

2) teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”;

3) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia drogi dojazdowej do budynków i miejsc postojowych na działkach.

§ 23.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM B.04.ZL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMÓLDZINO, GMINA PRZODKOWO

1. NUMER: B.04. ZL.

2. POWIERZCHNIA: 0,29 ha.

3. FUNKCJA : ZL - teren leśny.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO – nie ustala się.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie dotyczy.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – dowolne.

7. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) dostępność drogowa dla terenu: z drogi B.05.KDD poprzez teren B.01.MN/U;

2) parkingi: zakaz lokalizacji;

3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;

4) odprowadzenie ścieków komunalnych: nie dotyczy;

5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZ KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ – nie dotyczy.

9. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY – stosuje się zasady ogólne.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH - nie dotyczy.

11. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

13. STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

14. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW - gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU – nie dotyczy.

16. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH - teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”.

§ 24.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM B.05.KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SMÓLDZINO, GMINA PRZODKOWO

1. NUMER – B.05.KDD.

2. POWIERZCHNIA: A.25: – 0,49 ha;

3. KLASA I NAZWA DROGI – KDD – teren drogi publicznej – dojazdowej.

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu 6,0 m -18,6m;

2) przekrój: zaleca się jednoprzestrzenny bez wyodrębniania jedni i chodnika;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie minimalne: nie ustala się.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM - poprzez skrzyżowanie z drogą powiatową nr 1903G poza granicami planu.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ – nie dotyczy.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY - stosuje się zasady ogólne.

8. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

9. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

11. STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

12. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW - nie dotyczy.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU - należy zapewnić zaopatrzenie przeciwpożarowe w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH - teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”.

§ 25.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1. Część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smołdzino, gmina Przodkowo w skali 1 : 2000: załącznik 1A, załącznik 1B.
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).

§ 26.

Tracą moc we fragmentach objętych niniejszym planem:

- 1) miejscowy plan fragmentu wsi Smołdzino, obr. Smołdzino uchwalony Uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXVI/278/2006 z dnia 16 marca 2006 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 88 z dnia 18 sierpnia 2006r, poz. 1829,
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smołdzino uchwalona Uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXV/361/2010 z dnia 15 marca 2010 r. ogłoszona w Dzienniku urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 74 z dnia 24 maja 2010 r. , poz. 1250.

§ 27.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

z dnia 16 listopada 2016 r.



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smółdzino gmina Przodkowo był po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 marca 2012 roku do 18 kwietnia 2012 roku. Termin składania uwag do dnia 04 maja 2012 r.

1) Pismem z dnia 25 kwietnia 2012 r. **Pani Dorota Robakowska** ze Smółdzina wniosła o zapis umożliwiający lokalizację dwóch budynków na każdej z działek nr 257/1 i 257/2 oraz zwiększenie dopuszczanej w projekcie planu powierzchni zabudowy dla terenu, na którym zlokalizowane są te działki (B.09-MN/U).

Uwaga uwzględniona

2) Pismem z dnia 02 maja 2012 r. **kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy w Przodkowie** wniosła o doprecyzowanie przebiegu drogi A.25-KDL (ul. Krótka), zgodnie z podziałem nieruchomości – fragment dz. nr 89/2.

Uwaga uwzględniona

Pismem z dnia 04 maja 2012 r. **Pan Tadeusz Hirsz** ze Smółdzina złożył pismo podtrzymujące uwagi złożone ustnie do protokołu w trakcie debaty publicznej, która odbyła się w dniu 18 kwietnia 2012 roku.

Z protokołu wynikają następujące uwagi:

3) Przedłużenie projektowanej drogi B.21-KDW poprzez działkę nr 248 do drogi powiatowej.

4) Likwidacja drogi B.22-KDW ze względu na jej przebieg przez tereny podmokłe.

5) Oznaczenie linią ciągłą (ustaloną) drogi istniejące oraz ustalone wydzielienia komunikacyjne oraz linia przerywaną (postulowaną) drogi projektowane, których wydzielienia będą ostatecznie doprecyzowane na etapie podziałów poszczególnych terenów.

6) Szerokość dróg projektowanych winna wynosić 6,0 m.

Uwagi 3, 4, 5 uwzględnione

Ad. 6

Projektowana szerokość dróg (8,0 m) wynika z konieczności usytuowania w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej. Ewentualne zmniejszenie szerokości do 6,0 m winno wynikać z uzgodnienia z Kierownikiem Referatu Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy w Przodkowie.

Uwaga nieuwzględniona

Pismem z dnia 04 maja 2012 r. **Państwo Jan i Małgorzata Węsierscy** ze Smółdzina złożyli pismo, w którym wnoszą o:

7) Przedłużenie projektowanej drogi B.21-KDW poprzez działkę nr 248 do drogi powiatowej.

8) Likwidację projektowanej drogi B.22-KDW ze względu na jej przebieg przez tereny podmokłe.

9) Wydzielenie nowych podziałów na działkach nr 245, 246, 247.

10) Przesunięcie odcinka drogi B.21-KDW w stronę działki nr 248 z uwagi na to, że jej przebieg na fragmencie działki nr 247 będzie utrudniony i kosztowny ze względu na niekorzystne warunki gruntowe.

Uwagi 7, 8, 9, 10 uwzględnione

11) pismem z dnia 06 czerwca 2012 r. **Pan Zygmunt Grotha** ze Smółdzina wniósł o przesunięcie linii zabudowy dla działki nr 90 – uwaga wpłynęła po ustawowym terminie.

Uwaga uwzględniona

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smółdzino gmina Przodkowo wyłożony był po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 07 sierpnia 2013 roku do 28 sierpnia 2013 roku. Termin składania uwag do dnia 11 września 2013 r.

12) Pismem z dnia 11 września 2013 r. **Pan Andrzej Regliński** ze Smółdzina wniósł o to, by przebieg ulicy Krótkiej oznaczonej w projekcie planu symbolem A.25-KDL był zgodny z przebiegiem z planu, który został uchwalony w 2006 roku.

Ad. 12

Aktualnie trwająca procedura planistyczna ma na celu korektę ustaleń obowiązującego planu z 2006 roku, w tym także korektę układu komunikacyjnego z ww. planu oraz ze zmiany planu fragmentu wsi Smółdzino z 2010 r. Aktualnie urząd Gminy Przodkowo prowadzi prace projektowe dotyczące zmiany przebiegu i parametrów ulicy Krótkiej. Prace te prowadzone są w oparciu o inne przepisy prawne, a projekt planu uwzględnia projekt techniczny tej ulicy.

Uwaga nieuwzględniona

13) pismem z dnia 13 września 2013 r. **Pani Małgorzata Węsierska** ze Smółdzina wniosła o uwzględnienie koncepcji podziału działek nr 245, 246, 247 w projekcie planu – uwaga wpłynęła po terminie.

Uwaga uwzględniona

Ad. 12

Aktualnie trwająca procedura planistyczna ma na celu korektę ustaleń obowiązującego planu z 2006 roku, w tym także korektę układu komunikacyjnego z ww. planu oraz ze zmiany planu fragmentu wsi Smółdzino z 2010 r. Aktualnie urząd Gminy Przodkowo prowadzi prace projektowe dotyczące zmiany przebiegu i parametrów ulicy Krótkiej. Prace te prowadzone są w oparciu o inne przepisy prawne, a projekt planu uwzględnia projekt techniczny tej ulicy.

Uwaga nieuwzględniona

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smółdzino gmina Przodkowo wyłożony był po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 06 listopada 2013 roku do 28 listopada 2013 roku oraz od 04 grudnia 2013 r. do 04 stycznia Termin składania uwag do dnia 19 stycznia 2014 r.

14) Pismem z dnia 15 stycznia 2015 r. **Pan Andrzej Regliński** ze Smółdzina wniósł o to, by przebieg ulicy Krótkiej oznaczonej w projekcie planu symbolem A.25-KDL był zgodny z przebiegiem z planu, który został uchwalony w 2006 roku.

Ad. 14

Aktualnie trwająca procedura planistyczna ma na celu korektę ustaleń obowiązującego planu z 2006 roku, w tym także korektę układu komunikacyjnego z ww. planu oraz ze zmiany planu fragmentu wsi Smółdzino z 2010 r. Aktualnie urząd Gminy Przodkowo prowadzi prace projektowe dotyczące zmiany przebiegu i parametrów ulicy Krótkiej. Prace te prowadzone są w oparciu o inne przepisy prawne, a projekt planu uwzględnia projekt techniczny tej ulicy.

Uwaga nieuwzględniona

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smółdzino gmina Przodkowo wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 06 listopada 2014 roku do 08 grudnia 2014 roku. Termin składania uwag do dnia 22 grudnia 2014 r.

Pismem z dnia 22 grudnia 2014 r. **Pan Marian Hince** ze Smółdzina złożył pismo podtrzymujące uwagi złożone ustnie do protokołu w trakcie debaty publicznej, która odbyła się w dniu 03 grudnia 2014 roku.

Z protokołu wynikają następujące uwagi:

15) Konieczność poprawienia całego planu miejscowego z 2006 roku.

16) Wskazanie zbyt niskiej zabudowy (9,0 m) w stosunku do zabudowy na terenie Żukowa (11,0 m).

17) Ustalenia planu naruszają art. 5 konstytucji RP.

18) Sprzeciw dla ustaleń planu dopuszczających lokalizację działalności powodującej odory, szczególnie ferm kurzych.

19) Sprzeciw dla realizacji ustaleń planu w kontekście punktu 4.

20) Żądanie zaniechania dalszego procedowania planu ograniczającego, według składającego uwagę, art. 5 Konstytucji RP.

21) Sprzeciw dla niejednakowego traktowania obywateli w państwie prawa w kontekście hodowli drobiu i bazy nieczystości płynnych.

22) Żądanie likwidacji istniejących ferm drobiu i tuczarni świń.

Ad. 15

Aktualnie trwająca procedura planistyczna ma na celu korektę ustaleń obowiązującego planu z 2006 roku.

Uwaga bezprzedmiotowa

Ad.16

Wysokość zabudowy na terenach objętych niniejszym planem została ustalona po konsultacjach i uzgodnieniach z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który nie wyraził zgody na lokalizację budynków wyższych niż 9 m, a w strefie ochrony ekspozycji wsi Smołdzino 8 m.

Uwaga nieuwzględniona

Ad. 17, 20

Artykuł 5 Konstytucji RP stanowi: „Rzeczpospolita Polska strzeże niepodległości i nienaruszalności swojego terytorium, zapewnia wolności i prawa człowieka i obywatela oraz bezpieczeństwo obywateli, strzeże dziedzictwa narodowego oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju.” Analizując ustalenia projektu planu stwierdza się jednoznacznie, że zarówno tekst planu jak i rysunek nie noszą znamion naruszania art. 5 Konstytucji RP, co zostało potwierdzone uzyskanymi uzgodnieniami i opiniami niezbędnymi do poprawnie przeprowadzonej procedury planistycznej. Żądanie zaniechania dalszego procedowania planu uznaje się więc za bezprzedmiotowe.

Uwagi: nieuwzględniona i bezprzedmiotowa

Ad. 18, 19

Ustalenia planu nie przewidują lokalizacji na terenie objętym granicami opracowania lokalizacji ferm kurzych i tuczarni świń powodujących odory. W ramach zabudowy zagrodowej możliwa jest realizacja obiektów o łącznej, stosunkowo niewielkiej powierzchni nie przekraczającej 20% działki budowlanej objętej inwestycją: na procent ten składają się wszystkie obiekty w zagrodzie (budynek mieszkalny, garaże, budynki gospodarcze, inwentarskie i inne). Zgodnie z prawem ochrony środowiska i Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko hodowla lub chów zwierząt do 40 DJP w odległości mniejszej niż 100 metrów od terenów zabudowy mieszkaniowej jest dopuszczalne i nie stanowi przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziałującego na środowisko, jest więc dopuszczalne na terenach zabudowy zagrodowej. Ograniczeniem dla takich lokalizacji wymagających często obiektów o znacznych kubaturach jest wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności określony w ustaleniach planu. Niezależnie od ustaleń projektu planu wszelkie uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej winny zamykać się w granicach własności (prawo ochrony środowiska).

Uwagi nieuwzględnione

Ad. 21

Projekt planu nie przewiduje lokalizacji ferm hodowli drobiu, tuczarni dla trzody chlewnej oraz bazy nieczystości płynnych.

Uwaga bezprzedmiotowa

Ad. 22

Projekt planu określa pożądaný stan przestrzeni zgodny z obowiązującym prawem. Zagospodarowanie dotychczasowe, a niezgodne z ustaleniami planu, zrealizowane bez stosownych, wymaganych prawem

pozwoleń podlega innym przepisom prawnym wykraczającym poza kompetencje planowania przestrzennego. Projekt planu nie przewiduje lokalizacji ferm hodowli drobiu, tuczarni dla trzody chlewnej.

Uwaga bezprzedmiotowa

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

Zadania własne gminy

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje dotyczące zadań własnych, wymienionych w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.
2. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
 - budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
 - budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
 - budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
 - budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.
3. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ust. 1 ustawy o finansach publicznych, w tym środków pochodzących z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.
4. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną,
 - zaopatrzenie w energię ciepłą,
 - zaopatrzenie w gaz

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012r., poz. 1059 z późn. zm.).

Zasady realizacji inwestycji:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należące do zadań własnych gminy obejmują uzbrojenie terenów w sieci: wodociagową, kanalizacji deszczowej i sanitarnej. Inwestycje te finansowane będą ze środków budżetowych gminy, istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:
 - 1) dochody własne Gminy,
 - 2) dotacje,
 - 3) fundusze strukturalne Unii Europejskiej inne,
 - 4) kredyty, pożyczki preferencyjne,
 - 5) środki prywatne (porozumienia publiczno - prywatne).

2. Do pozostałych zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania. Inwestycje realizowane będą przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje.

UZASADNIENIE

1. Podstawa i cel opracowania

Do opracowania planu przystąpiono w celu realizacji uchwały Nr XXVII/384/2010 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 maja 2010r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Smółdzino, gmina Przodkowo

2. Położenie

Obszar opracowania położony jest we **wsii Smółdzino w gminie Przodkowo** i obejmuje dwa obszary:

- centralna część wsi Smółdzino po obu stronach drogi powiatowej nr 1903G relacji Kobysewo-Żukowo,
- obszar położony na południe od drogi powiatowej nr 1903G relacji Kobysewo-Żukowo bezpośrednio przy granicy z gminą Żukowo .

3. Ustalenia obowiązujących opracowań planistycznych

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo” uchwalone Uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXIII/325/2009r. z dnia 22 października 2009r. – analizowany obszar znajduje się na terenie istniejącego zainwestowania oraz przewidzianym pod rozwój funkcji mieszkaniowych. Zachodni fragment planu – obszar oznaczony literą A położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Smółdzino, a także częściowo w strefie ochrony ekspozycji. Obszar oznaczony literą B położony jest bezpośrednio przy granicy z gminą Żukowo i w całości przeznaczony jest pod rozwój funkcji mieszkaniowej.

Obowiązujący plan fragmentu wsi Smółdzino, obr. Smółdzino uchwalony Uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXVI/278/2006 z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 88 z dnia 18 sierpnia 2006r, poz. 1829) ustala:

- dla obszaru oznaczonego literą A tereny zabudowy mieszkaniowej, zabudowy zagrodowej, mieszkaniowo-usługowe, usługowe, urządzeń wodnych oraz zieleni krajobrazowej ze stawem położonym centralnie, tereny rolne nanizanymi na układ komunikacyjny
- dla obszaru oznaczonego literą B tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej położone przy drodze powiatowej, teren rekreacji indywidualnej oraz teren zieleni wraz z obsługującym układem komunikacyjnym.

4. Stan istniejący

Obszar opracowania obejmuje dwa tereny położone przy drodze powiatowej nr 1903G. Teren oznaczony literą A – obecnie w znacznym stopniu zainwestowany – obszar centralny wsi Smółdzino, teren oznaczony literą B – zainwestowany w bardzo niewielkim stopniu.

5. Główne ustalenia projektu planu

Projekt planu dla obszaru oznaczonego literą A w miejsce terenów rolnych ustala tereny zabudowy mieszkaniowej. Wprowadza też dla obu obszarów modyfikację zapisów w odniesieniu do parametrów urbanistycznych – nieznaczne podwyższenie wysokości zabudowy.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej

Teren objęty planem obsługiwany jest przez komunikację zewnętrzną: drogę powiatową nr 1903G. Teren planu będzie zaopatrywany w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego do celów socjalno-bytowych i technologicznych, wody opadowe będą zagospodarowane na terenie, z placów i dróg utwardzonych przez osadnik i separator do gruntu. Teren objęty opracowaniem zaopatrywany będzie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN i SN. Zaopatrzenie w ciepło, indywidualnie z wykorzystaniem węgla i jego pochodnych, gazu, oleju i mazutu.

7. Skutki ekonomiczne projektu planu

Realizacja ustaleń projektu planu pozwoli w sposób intensywny wykorzystać teren, zgodnie z intencją wnioskodawców – właścicieli gruntów. Zbycie tych gruntów i przeznaczenie ich na cele inwestycyjne pozwoli gminie uzyskać korzyści w postaci podatku od nieruchomości.

8. Procedura

Projekt planu był wykładany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 28.03.2012 r. do 18.04. 2012 roku, dyskusja publiczna odbyła się w dniu 18.04. 2012 r. W terminie ustawowym wpłynęło 10 uwag, które zostały uwzględnione. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony w dniach od 07.08.2013 r. do 28.08.2013 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 26.08.2013 r.. Po drugim wyłożeniu w terminie ustawowym wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06.11.2013 r. do 28.11.2013 r., z przyczyn proceduralnych wyłożenie zostało powtórzone w dniach od 04.12.2013 r. do 04.01.2014 r., debata publiczna odbyła się w dniu 05.12.2013 r.. Po trzecim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga. Uwaga ta nie została uwzględniona. Projekt planu, w wyniku ustaleń z dyskusji publicznej został nieznacznie zmieniony. Czwarte wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 06.11.2014 r. do 08.12.2014 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 03.12. 2014 r.. W ustawowym terminie zostało złożone pismo zawierające

osiem uwag. Uwagi nie zostały uwzględnione. Sposób rozpatrzenia uwag zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozwiązania planistyczne nie są sprzeczne z polityką przestrzenną gminy Przodkowo odzwierciedloną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXIII/325/2009r. z dnia 22 października 2009r.

Zespół autorski:

Główny projektant arch. Maria Kowalska G-141/2002

Współpraca: arch. Hanna Gorlikowska-Knut
mgr Beata Ochmańska