

**UCHWAŁA NR XXII/207/2013
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 20 czerwca 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi
Kobysewo**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128) w zw. z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 20, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXII/I325/09 z dnia 22 października 2009r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo zwany dalej „planem”, obejmujący fragment wsi Kobysewo w obszarze ustalonym zgodnie z załącznikiem nr 1 do Uchwały nr VI/114/2007 Rady Gminy Przodkowo z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kobysewo, 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) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** lokal lub dom mieszkalny właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa,
- 5) **wysokość 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 najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
- 6) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże.
- 7) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) **budynek techniczny i technologiczny** – budynek przeznaczony wyłącznie dla urządzeń technologicznych, urządzeń i instalacji w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz ich obsługi w zakresie niezbędnym do ich prawidłowego funkcjonowania;

- 9) **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.)
- 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) **obiekt małej architektury** - niewielkie obiekty, a w szczególności:
- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
 - b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;
- 12) **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,

§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

U – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. 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) usług handlu,
- b) gastronomi,
- c) małe hurtownie,
- d) usługi turystyczne,
- e) usługi rzemiosła
- f) mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- g) parkingów i garaży dla samochodów osobowych do 2,5t,
- h) myjni samoobsługowych dla samochodów,
- i) budynków gospodarczych

KDW – tereny dróg wewnętrznych

§ 4. Ustala się podział obszaru na 4 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone: Poz.1 – porządkowy symbol cyfrowy od 1 do 4 Poz.2 – symbol literowy oznaczający funkcję terenu scharakteryzowaną w pkt

2 KARTY

TERENU.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 1U ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI KOBYSEWO, GMINA PRZODKOWO

1.	NUMER	1		POWIERZCHNIA	0,66 ha
----	-------	---	--	--------------	---------

2.	FUNKCJA	U/MN – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej
3.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 1) stosuje się zasady określone w pkt. 4, 8, 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych, itp 3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących, reklamy wbudowane i szyldy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą ograniczone do powierzchni 1m ²	
4.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
	1) linie zabudowy:	- w odległości minimum 20,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 224, - pozostałe zgodnie z załącznikiem graficznym bądź zgodnie przepisami budowlanymi
	2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:	- dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalnie 15% pow. działki budowlanej, - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – maksymalnie 30% pow. działki budowlanej,
	3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:	- dla zabudowy mieszkaniowej -70% pow. działki budowlanej - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 30% pow. działki budowlanej
	4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:	-dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalnie 0,5 -dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej– maksymalnie 0,7
	5) wysokość zabudowy:	-zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 9,0m – dwie kondygnacje, w tym jedna w poddaszu, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku -zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej maksymalnie 11,0m – trzy kondygnacje, w tym jedna w poddaszu -zabudowy towarzyszącej – maksymalnie 5m – jedna kondygnacja - dopuszcza się podpiwniczenie budynku
	6) kształt dachu:	- dachy dwuspadowe o nachyleniu 40° - 45° - dla budynków z podwyższoną ścianką (1,2-1,8m) dachy dwuspadowe o nachyleniu 22° - 25° - dachy dwuspadowe dla budynków towarzyszących o nachyleniu połaci zbliżonym do istniejącej zabudowy +-5°
	7) wielkość terenu:	dla nowych podziałów minimalna wielkość działki 800m ²
	8) inne	- elewacja z użyciem materiałów naturalnych: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno, dachówka ceramiczna, - kolorystyka elewacji w barwach naturalnych, pastelowych (paleta ziemna), kolorystyka dachów w kolorach zbliżonych do naturalnych dachówek ceramicznych z dopuszczeniem dachów grafitowych, - obiekty małej architektury (np. ogrodzenia) dostosowane kolorystyką i materiałem do istniejącej zabudowy. - zabudowa towarzysząca dostosowana

		kolorystyką do istniejącej zabudowy
5.	ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Dopuszcza się regulację granic i podział terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i uzbrojenia (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych oraz w zakresie regulacji granic dla sąsiadujących nieruchomości.	
6.	ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
	1) dostępność drogowa dla terenu:	Z drogi dojazdowej 3KDW (projektowanej) oraz od drogi przyległej do terenu KD
	2) parkingi	do realizacji na terenie działki budowlanej: minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, minimum 1 miejsce postojowe na 50m ² pow. użytkowej w usługach
	3) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej,
	4) odprowadzenie ścieków komunalnych:	do kanalizacji sanitarnej,
	5) odprowadzenie wód opadowych:	- z dachów budynków : zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego - z terenów dojazdów, placów i parkingów należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach i odprowadzić je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych po uzyskaniu stosownych decyzji administracyjnych.
	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) gospodarka odpadami:	- odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, - pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami
	10) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną	- dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej - Inwestycje projektowane w bezpośrednim sąsiedztwie kabli telekomunikacyjnych wymagają uzgodnień z właściwym organem.
	11) planowane urządzenia i sieci magistralne:	dopuszcza się
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Teren położony w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego z Kobysewie	
8.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY 1) przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wszelkie ciekły, 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) zachodnia część terenu położona w obszarze oddziaływań drogi wojewódzkiej nr 224 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 wojewódzkiej (zbiorczej) 5) „strefa zieleni krajobrazowo-izolacyjnej” oznaczona na rysunku planu - zagospodarować zielenią krajobrazowo izolacyjną o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.	

	6) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem ujęcia wody powierzchniowej 'Straszyn' z rzeki Raduni 7) przed prowadzeniem prac ziemnych zaleca się zebranie warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych 8) należy stosować ogrodzenia ażurowe bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystająca ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12cm w rozstawie co 15m umieszczonych na wysokości poziomu terenu : zachować prześwit o szerokości min. 10cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejście dla drobnych zwierząt i płazów
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 Nie dotyczy
14.	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU 1) realizacja nowej zabudowy poprzedzona badaniami geotechnicznymi 2) w razie konieczności należy sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia budynków i budowli lub warunków technicznych umocnienia skarp
15.	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) Tereny objęte planem położone są w obszarze zewnętrznej strefy pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Straszyn” z rzeki Raduni, dla którego obowiązują ustalenia Decyzji Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku 3) dla zabudowy pomocniczej: dopuszcza się zastosowanie innych materiałów pokrycia dachu w kolorach zbliżonych do brązu, grafitu, szarości lub czerwieni
16.	INNE USTALENIA 1) dopuszcza się - składy, magazyny , hotel. 2) Inwestor jest zobowiązany bezwzględnie ograniczyć zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 2U ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI KOBYSEWO, GMINA PRZODKOWO

1.	NUMER	2		POWIERZCHNIA	0,09 ha
2.	FUNKCJA	U/MN – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej			
3.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 1) stosuje się zasady określone w pkt. 4, 8, 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych, itp 3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących, reklamy wbudowane i szyldy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą ograniczone do powierzchni 1m ²				
4.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU				
	1) linie zabudowy:			- w odległości minimum 20,0m od	

	zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 224, - obiektu związane z infrastrukturą drogową, wiaty w odległości mniejszej niż 20,0m należy uzgodnić z zarządcą drogi - pozostałe zgodnie z przepisami z załącznikiem graficznym bądź zgodnie przepisami budowlanymi
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:	- dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalnie 15% pow. działki budowlanej, - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – maksymalnie 30% pow. działki budowlanej,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:	- dla zabudowy mieszkaniowej -60% pow. działki budowlanej - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 30% pow. działki budowlanej
4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej:	- dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalnie 0,5 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – maksymalnie 0,7
5) wysokość zabudowy:	- zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 9,0m – dwie kondygnacje, w tym jedna w poddaszu, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku - zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej maksymalnie 11,0m – trzy kondygnacje, w tym jedna w poddaszu - zabudowy towarzyszącej – maksymalnie 5m – jedna kondygnacja - dopuszcza się podpiwniczenie budynku
6) kształt dachu:	- dachy dwuspadowe i wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45° - dla dachów budynków będących w strefie ochrony ekspozycji : - dachy dwuspadowe o nachyleniu 40° - 45° - dla budynków z podwyższoną ścianką (1,2-1,8m) dachy dwuspadowe o nachyleniu 22° - 25° - dachy dwuspadowe dla budynków towarzyszących o nachyleniu połaci zbliżonym do istniejącej zabudowy +5°
7) wielkość terenu:	dla nowych podziałów minimalna wielkość działki 800m ²
8) inne	- elewacja z użyciem materiałów naturalnych: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno, dachówka ceramiczna, - kolorystyka elewacji w barwach naturalnych, pastelowych (paleta ziemna), kolorystyka dachów w kolorach zbliżonych do naturalnych dachówek ceramicznych z dopuszczeniem dachów grafitowych, - obiekty małej architektury (np. ogrodzenia) dostosowane kolorystyką i materiałem do istniejącej zabudowy. - zabudowa towarzysząca dostosowana kolorystyką do istniejącej zabudowy

5.	ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Dopuszcza się regulację granic i podział terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i uzbrojenia (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych oraz w zakresie regulacji granic dla sąsiadujących nieruchomości.	
6.	ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
	1) dostępność drogowa dla terenu:	Z drogi dojazdowej 3KDW
	2) parkingi	do realizacji na terenie działki budowlanej: minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, minimum 1 miejsce postojowe na 50m ² pow. użytkowej w usługach
	3) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej,
	4) odprowadzenie ścieków komunalnych:	do kanalizacji sanitarnej,
	5) odprowadzenie wód opadowych:	- z dachów budynków : zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego -z terenów dojazdów, placów i parkingów należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach i odprowadzić je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych po uzyskaniu stosownych decyzji administracyjnych.
	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) gospodarka odpadami:	- odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, - pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami
	10) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną	- dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej - Inwestycje projektowane w bezpośrednim sąsiedztwie kabli telekomunikacyjnych wymagają uzgodnień z właściwym organem.
	11) planowane urządzenia i sieci magistralne:	dopuszcza się
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Teren położony w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego z Kobysewie	
8.	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) zachodnia część terenu położona w obszarze oddziaływań drogi wojewódzkiej nr 224 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 wojewódzkiej (zbiorczej) 5) „strefa zieleni krajobrazowo-izolacyjnej” oznaczona na rysunku planu - zagospodarować zielenią krajobrazowo-izolacyjną o gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi. 6) Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem ujęcia wody powierzchniowej ‘Straszyn’ z rzeki Raduni 7) Przed prowadzeniem prac ziemnych zaleca się zebranie warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do	

	prac pielęgnacyjnych 8) Należy stosować ogrodzenia ażurowe bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystająca ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min.12cm w rozstawie co 15m umieszczonych na wysokości poziomu terenu : zachować prześwit o szerokości min.10cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejście dla drobnych zwierząt i płazów
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 Nie dotyczy
14.	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU 1) realizacja nowej zabudowy poprzedzona badaniami geotechnicznymi 2) w razie konieczności należy sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia budynków i budowli lub warunków technicznych umocnienia skarp
15.	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) Tereny objęte planem położone są w obszarze zewnętrznej strefy pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Straszyn” z rzeki Raduni, dla którego obowiązują ustalenia Decyzji Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku 3) dla zabudowy pomocniczej: dopuszcza się zastosowanie innych materiałów pokrycia dachu w kolorach zbliżonych do brązu, grafitu, szarości lub czerwieni
16.	INNE USTALENIA 1) Dopuszcza się- składy, magazyny 2) Inwestor jest zobowiązany bezwzględnie ograniczyć zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 04KDW ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI KOBYSEWO, GMINA PRZODKOWO

1.	NUMER	4		POWIERZCHNIA	0,055 ha
2.	KLASA I NAZWA ULICY				
	oznaczenie	KDW	Teren drogi wewnętrznej		
3.	PARAMETRY I WYPOSAŻENIE				
	1) szerokość w liniach rozgraniczających:			zgodnie z rysunkiem planu	
	2) prędkość projektowa:			nie ustala się	
	3) przekrój:			jedna jezdnia dwa pasy ruchu	
	4) dostępność do terenów przyległych:			bez ograniczeń	
	5) wyposażenie minimalne:			nie ustala się	
4.	POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM				

	Zjazd do drogi wojewódzkiej nr 224 poprzez drogę wewnętrzną	
5.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Teren położony w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego z Kobysewie	
6.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY Stosuje się przepisy ogólne	
7.	USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI Nie dotyczy	
8.	SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU Nie ustala się	
9.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	
	1) mała architektura:	dopuszcza się
	2) nośniki reklamowe:	dopuszcza się poza obrębem skrzyżowań
	3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe:	dopuszcza się poza obrębem skrzyżowań
	4) urządzenia techniczne:	dopuszcza się, w tym infrastrukturę telekomunikacyjną
	5) zieleń:	dopuszcza się
10.	STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 Nie dotyczy	
11.	SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW Nie ustala się	
12.	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU 1) Należy zapewnić zaopatrzenie przeciwpożarowe w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi 2) W razie konieczności należy sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia budynków i budowli lub warunków technicznych umocnienia skarp	
13.	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) Tereny objęte planem położone są w obszarze zewnętrznej strefy pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Straszyn” z rzeki Raduni, dla którego obowiązują ustalenia Decyzji Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku	

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

1. Część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kobysewo, gmina Przodkowo w skali 1 : 1000 (załącznik Nr 1)
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2).
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 6. Zobowiązuje się Wójta Gminy Przodkowo do:

1. Przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem,
2. Publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Gminy Przodkowo.

§ 7. Wejście w życie niniejszego planu miejscowego powoduje utratę mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XIX/202/2000 Rady Gminy Przodkowo z dnia 07 grudnia 2000r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu „Kobysewo działka 107, część działki 108/82 i część działki 205, gmina Przodkowo

§ 8. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 7, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Franciszek Rzeszewicz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/207/2013

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 20 czerwca 2013 r.

**Załącznik nr 2
do uchwały XXII/207/2013
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 20 czerwca 2013 roku**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w czasie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu planu uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/207/2013
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 20 czerwca 2013 r.

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

Dla przedmiotu planu nie występuje konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

1. Podstawa i cel opracowania

Do opracowania planu przystąpiono w celu realizacji uchwały Nr XXVII/383/2010 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 maja 2010r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Kobysewo działka nr 107, działka 108/82 i część działki 205, gmina Przodkowo

2. Położenie

Obszar opracowania położony jest w obrębie wsi Kobysewo w gminie Przodkowo na wschód od drogi wojewódzkiej nr 224.

3. Ustalenia obowiązujących opracowań planistycznych

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXIII/325/2009r. z dnia 22 października 2009r. – analizowany obszar znajduje się na terenie przewidzianym pod rozwój funkcji usługowej.

4. Stan istniejący

Obszar opracowania obejmuje trzy tereny położone wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 224. Część terenu porośnięta jest lasem.

5. Główne ustalenia projektu planu

Projekt planu wprowadza trzy strefy mieszkaniowo-usługowe bez ustalania proporcji pomiędzy tymi funkcjami.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej

Teren objęty planem obsługiwany jest przez komunikację zewnętrzną: drogę wojewódzką nr 224. 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. Zaopatrzenie w ciepło indywidualnie z wykorzystaniem niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

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 15 lutego 2012 roku do 06 marca 2012 roku, dyskusja publiczna odbyła się w dniu 23 lutego 2012 roku.

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.