

UCHWAŁA NR XXV/357/2010

RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 15 marca 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo dotyczącej działki nr 316/7

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 XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo gminie Przodkowo zwany dalej „planem”, obejmujący fragment wsi Przodkowo w obszarze ustalonym zgodnie z załącznikiem nr 1 do Uchwały nr XV/243/2008 Rady Gminy Przodkowo z dnia 09 października 2008r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo dotyczącej działki nr 316/7 w Przodkowie.

§ 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, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 4) intensywność zabudowy - stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie, z wyłączeniem: powierzchni, które nie są zamknięte lecz mogą być ograniczone elementami budowlanymi (np. balustradami, osłonami zabezpieczającymi, poręczami) i nie są przykryte (np. balkony, tarasy) oraz powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów i pochylni zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz) do powierzchni działki,
- 5) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów,
- 6) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – lokal lub dom mieszkalny właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, jeśli działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, na działce wspólnej z obiektem gospodarczym,
- 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.)

§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie: **M,U,P – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, rzemiosła, składów i magazynów**

- a) Obowiązujące lub wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca
- lokalizacja zabudowy usługowej
- lokalizacja zabudowy produkcyjnej
- składy, magazyny
- rzemiosło

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obiekty małej architektury i budowle związane z zagospodarowaniem terenu
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej
- obiekty służące reklamie
- garaże, budynki gospodarcze, wiaty itp.

c) Dopuszcza się dowolną kolejność realizacji funkcji realizację

d) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- inwestycje wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych

§ 4. Ustala się jeden teren oznaczony symbolem cyfrowym od 01. Ustalenia planu są następujące:

KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI PRZODKOWO DOTYCZĄCEJ DZ. NR 316/7

1.	NUMER	01		POWIERZCHNIA	0,12 ha
2.	FUNKCJA	M.U.P.–teren zabudowy mieszkaniowej, produkcyjno-usługowej i rzemieślniczej			
3.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO				
	Stosuje się zasady określone w pkt. 4, 8				
4.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU				
	1) linie zabudowy:	maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z drogami gminnymi poza granicami planu			
	2) wielkość powierzchni zabudowy	maksymalnie 50%			
	w stosunku do powierzchni działki:				
	3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:	10			
	4) intensywność zabudowy:	nie ustala się			
	5) wysokość zabudowy:	maksymalnie 10,0m, dla obiektów technicznych i technologicznych do 20,0m, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku			
	6) kształt dachu:	dachy dwuspadowe lub jednospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 25ordm; - 45ordm;			
	7) wielkość terenu:	nie ustala się			
5.	ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI				
	Nie ustala się				
6.	ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
	1) dostępność drogowa dla terenu:	1	z drogi lokalnej i dojazdowej poza granicami planu		
	2) parkingi	do realizacji na terenie:			
		- min. 4 miejsca postojowe / 100m ² pow. użytkowej usług (nie dotyczy pow. magazynowej i produkcyjnej)			
		- min. 1 miejsce postojowe / 4 miejsca konsumenckie			
		- min. 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych			
		- min. 1 miejsce postojowe / 1 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'
	wody z powierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 50m ² w obrębie 1 nieruchomości należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych
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:	regulowana odrębnymi przepisami
10) planowane urządzenia i sieci magistralne:	nie ustala się
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
	Teren zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanego układu ruralistycznego wsi Przodkowo. Wszelkie działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Przodkowo wymagają uzgodnienia z odpowiednim Konserwatorem Zabytków.
	Nową zabudowę realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w punkcie 4 karty terenu.
8.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY
	1) przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemiosła
	2) wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko
	3) Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne zbiorowiska roślinne
	4) 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.
	5) północna część terenu położona w obszarze oddziaływań drogi wojewódzkiej nr 224
	6) 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
	7) wszelkie cieki , oczka , zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszczają regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania stosownych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi,
	8) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej z uwzględną położenie przedmiotowego terenu w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 , Subniecka Gdańska ,
	9) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony
	do granic terenu , do którego właściciel posiada tytuł prawny, a pomieszczenia przeznaczone na
	pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami.
9.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
	Nie dotyczy
10.	SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	Nie ustala się
11.	USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY
	I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI
	Nie dotyczy
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) dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych na granicy z działkami sąsiednimi poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy
	2) dopuszcza się pozostawienie i adaptację istniejącej zabudowy o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu.
	3) dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wodociągą, zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych żelbetonowych

	4) dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej i technologicznej związanej z funkcją wiodącą
	5) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
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) zaleca się stosowanie dachów w kolorze czerwonym lub brązowym z dopuszczeniem dachów grafitowych

§ 5. Załącznikiem do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną częścią jest:

1. Część graficzna - rysunek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo– działka nr 316/7 w skali 1 : 500 (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. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 7, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXV/357/2010
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 15 marca 2010 r.
Zalacznik1.jpg

XXV-357-2010.jpg

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach 17 listopada 2009 roku do dnia 09 grudnia 2009 roku uwag nie wniesiono.

Załącznik nr 3

do uchwały Nr XXV/357/2010

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 15 marca 2010 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Plan nie ustala inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.