

UCHWAŁA NR XXVII/386/2010
RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 27 maja 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi
Przodkowo dotyczącej strefy A14. M,U,P i części strefy A36.R**

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 XXIII325/09 z dnia 22 października 2009r.. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo zwanej dalej „zmianą planu”, obejmującą fragment wsi Przodkowo w obszarze ustalonym zgodnie z załącznikiem nr 1 do Uchwały nr XVI/252/2008 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 listopada 2008r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo dotyczącej strefy A14. M,U,P i części strefy A36.R.

§ 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:

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

- zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa bliźniacza
- w obrębie 1 nieruchomości dopuszcza się lokalizację do dwóch lokali mieszkalnych
- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja sieci i obiektów infrastruktury technicznej
- lokalizacja dróg wewnętrznych
- lokalizacja obiektów służących reklamie (z wyjątkiem billboardów)
- lokalizacja garaży, budynków gospodarczych, wiat itp.
- dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z zawodem właścicieli (lekarz, adwokat, architekt, krawiec itp.) o maksymalnej liczbie zatrudnionych 2 osoby. Powierzchnia usług do 100m².

c) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja warsztatów usług samochodowych, mechanicznych, elektrycznych, stolarni itp.

d) Dopuszcza się dowolną kolejność realizacji funkcji

M,U,P – Tereny zabudowy mieszkaniowej , usługowej, rzemiosła, składów i magazynów, usługi oświaty

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

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, zabudowa wielorodzinna
- w obrębie 1 nieruchomości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej - dopuszcza się lokalizację do dwóch lokali mieszkalnych
- 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) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- inwestycje wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych

d) Dopuszcza się dowolną kolejność realizacji funkcji:

§ 4. Ustala się jeden teren oznaczony symbolem cyfrowym A 14 i A 36a. Ustalenia planu są następujące:

KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU WSI PRZODKOWO

1.	NUMER	A 14		POWIERZCHNIA	2,95 ha
2.	FUNKCJA	M,U,P – teren zabudowy mieszkaniowej , produkcyjno -usługowej ,rzemieślniczej, tereny usług oświaty			
3.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 1. Stosuje się zasady określone w pkt. 4,7,8 2.linia podziału wewnętrznego ustalono podział na teren „a”, oznaczony na rysunku planu, na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.				

	3. linią podziału wewnętrznego ustalono podział na teren „b”, oznaczony na rysunku planu, na którym wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	
4.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
	1) linie zabudowy:	maksymalne nieprzekraczalne w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką nr 224 poza granicami zmiany planu
	2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:	maksymalnie 50%
	3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:	30
	4) intensywność zabudowy:	nie ustala się
	5) wysokość zabudowy:	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej maksymalnie 10,0m, maksymalnie trzy kondygnacje, w tym jedna w poddaszu, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku dla zabudowy wielorodzinnej maksymalnie 12,5m, maksymalnie cztery kondygnacje, w tym jedna w poddaszu
	6) kształt dachu:	Dla zabudowy mieszkaniowej: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45° . Dla zabudowy usługowej: dachy spadziste, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45°, dla budynków usługowych o znacznej kubaturze od 5° - 30°
	7) wielkość terenu:	dla nowych podziałów min. wielkość działki bud- ²
5.	ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Dopuszcza się podziały w zakresie wydzielienia działek oraz zmiany granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej, uzbrojenia, /sieci, przepompowni, stacje transformatorowe itp. /dróg Dopuszcza się scalania i podziału działek z zachowaniem min. powierzchni działki bud. 800 m2.	
6.	ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
	1) dostępność drogowa dla terenu:	A14 dwoma-orientacyjna lokalizacja zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 224 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, W przypadku realizacji zbiorników do gromadzenia wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania, należy wskazać ich lokalizację na etapie sporządzania projektu budowlanego.
	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:	gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych, zwłaszcza z ustawą o odpadach oraz przepisami lokalnymi z podziałem na frakcje suchą i moką
	10) planowane urządzenia i sieci magistralne:	nie ustala się
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Teren położony jest w strefie ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Przodkowo	
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 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. 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 ciek , oczka , zbiorniki wodnepodlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszczają regulacje 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 ze względu na 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 tymi uciążliwościami. 10) emisja hałasu z planowanego zagospodarowania terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska na terenach chronionych akustycznie 11) realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aero sanitarnych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich. 12) w ramach prowadzonej gospodarki ściekowej należy dążyć do min. możliwości wystawienia zagrożeń dla wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu, 13) ewentualne zmiana stosunków gruntowo-wodnych nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód ; 14) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego.
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 ODREBNYCH PRZEPISÓW Nie dotyczy
14.	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU 1) dopuszcza się lokalizację usług oświaty (przedszkola) pod warunkiem zapewnienia granicydziałkiwymaganego poziomu hałasu jak dla budynkówzwiązanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży . 2) dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych na granicy z działkami sąsiednimi poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy 3) dopuszcza się pozostawienie i adaptacje istniejącej zabudowy o funkcji i gabarytach innych niż w ustaleniach planu. 4) dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą, zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych żelbetowych 5) dopuszcza się wszelkie formy zabudowy towarzyszącej i technologicznej związanej z funkcją wiodącą 6) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej 7) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, przebiegającej równolegle do pasa drogowego/ od granicy pasa drogowego do nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz funkcji dodatkowej przeznaczonej na ciąg pieszo-rowerowy o znaczeniu lokalnym dla obsługi przyległych terenów.
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 3) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania 4) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia drogi dojazdowej do budynków i miejsc postojowych na działkach.

KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI PRZODKOWO

1.	NUMER	A 36a.		POWIERZCHNIA	0,82 ha
2.	FUNKCJA	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			
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 8,0m od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką nr 224 poza granicami zmiany planu		
	2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:		maksymalnie 30%		

	3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:	60
	4) intensywność zabudowy:	nie ustala się
	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
	6) kształt dachu:	dachydwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45°
	7) wielkość terenu:	dla nowych podziałów min. wielkość działki bud. – 800m ²
5.	ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI Dopuszcza się podziały w zakresie wydzielienia działek oraz zmiany granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej, uzbrojenia, sieci, przepompowni, stacje transformatorowe itp. /dróg i Dopuszcza się scalania i podziału działek z zachowaniem min powierzchni działki bud. 800 m2	
6.	ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
	1) dostępność drogowa dla terenu:	A36a dwoma-orientacyjna lokalizacja zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 224 poza granicami planu
	2) parkingi	do realizacji na terenie: - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
	3) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej
	4) odprowadzenie ścieków komunalnych:	do kanalizacji sanitarnej
	5) odprowadzenie wód opadowych :	W przypadku realizacji zbiorników do gromadzenia wód opadowych w celu późniejszego ich wykorzystania, należy wskazać ich lokalizacje na etapie sporządzania projektu budowlanego.
	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 Nie dotyczy	
8.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY 1) przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko 2) Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, zadrzewienia śródpolne i inne zbiorowiska roślinne 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) północna część terenu położona w obszarze oddziaływań drogi wojewódzkiej nr 224 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 wojewódzkiej 6) wszelkie ciek, oczka, zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się 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, 7) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej ze względu na położenie przedmiotowego terenu w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 "Subniecka Gdańska" 8) zasięgu 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 tymi uciążliwościami. 9) emisja hałasu z planowanego zagospodarowania terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska na terenach chronionych akustycznie 10) realizacja zapisów planu nie może prowadzić do pogorszenia warunków aerosanitarnych na przedmiotowym terenie oraz na terenach sąsiednich. 11) w ramach prowadzonej gospodarki ściekowej należy dążyć do min. możliwości wystawienia zagrożeń dla wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu, 12) ewentualne zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód; 13) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego.	
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 lokalizację usług wbudowanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz zawodem właściciela lub najemcy (np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, usługi krawieckie, itp.). Uciążliwość usług należy ograniczyć do granic własności. 2) dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą, zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych żelbetowych 3) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, przebiegającej równolegle do pasa drogowego/ od granicy pasa drogowego do nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz funkcji dodatkowej przeznaczonej na ciąg pieszo-rowerowy o znaczeniu lokalnym dla obsługi przyległych terenów.
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 3) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania 4) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia drogi dojazdowej do budynków i miejsc postojowych na działkach

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

- 1) Część graficzna - rysunek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo dotyczącej strefy A14. M,U,P i części strefy A36.R 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. 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.

Uzasadnienie

1) Podstawa i cel opracowania

Do opracowania planu przystąpiono w celu realizacji uchwały Nr XVI/252/2008 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 listopada 2008r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo gmina Przodkowo

2) Położenie

Obszar opracowania położony jest we wsi Przodkowo w gminie Przodkowo na południe od drogi wojewódzkiej relacji Przodkowo – Wejherowo oraz na zachód od tej samej drogi wojewódzkiej

3) Ustalenia obowiązujących opracowań planistycznych

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo” uchwalone Uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009r. oraz Uchwałą nr XXIII/236/205 z dnia 15 września 2005r – analizowany obszar znajduje się na terenie wskazanym do rozwoju funkcji produkcyjnych, gospodarczych i usługowych oraz na terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo (uchwała RG Przodkowo nr XXII/225/2005 z dnia 30 czerwca 2005r. – Dz. Urz. Woj. Po. Nr 7 z 2006r., poz. 101) – obszar objęty zmianą planu przeznacza na cele produkcyjno usługowe z dopuszczeniem mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością oraz na tereny rolne.

4) Stan istniejący

Obszar opracowania obejmuje strefę A14.M,U,P oraz część strefy A36.R–dz. nr 233/23

5) Główne ustalenia projektu planu

Zmiana planu polega na zmianie parametrów urbanistycznych projektowanej zabudowy, a także wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie działki nr 233/23.

6) Zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej

Teren objęty planem obsługiwany jest przez komunikację zewnętrzną: drogę wojewódzką nr 224 relacji Przodkowo-Wejherowo i Przodkowo – Kartuzy. Obszar planu będzie zaopatrywany w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego do celów socjalno-bytowych, 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 w tym również do celów technologicznych indywidualnie z wykorzystaniem niskoemisyjnych źródeł ciepła.

7) Skutki ekonomiczne projektu planu

Realizacja ustaleń projektu planu pozwoli w sposób intensywny i racjonalny wykorzystać teren. Obszar objęty opracowaniem stanowią grunty własności prywatnej.

8) Procedura

Projekt planu był wykładany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 13 kwietnia 2010 roku do 05 maja 2010 roku, dyskusja publiczna odbyła się w dniu 22 kwietnia 2010 roku. Rozwiązania planistyczne są zgodne z polityką przestrzenną gminy Przodkowo odzwierciedloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009r. Zespół autorski: Główny projektant arch. Maria Kowalska G-141/2002 Współpraca: arch. Hanna Gorlikowska-Knut

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVII/386/2010

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 27 maja 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

XXVII-386-10

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/386/2010
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 27 maja 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 13 kwietnia 2010 roku do 05 maja 2010 roku uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/386/2010
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 27 maja 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.