



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 14.03.2023 r.

Poz. 1279

### UCHWAŁA NR XLII/453/2023 RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 16 lutego 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Szarłata - dz. nr 39/4, gmina Przodkowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20, art. 15, art. 16, art. 34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r., wraz z późniejszymi zmianami

#### **uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1. Ogólne przepisy i ustalenia**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Szarłata – dz. nr 39/4, gmina Przodkowo.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr XXXI/348/2022 Rady Gminy Przodkowo z dnia 24. marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Szarłata – dz. nr 39/4, gmina Przodkowo.

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

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

**§ 3. 1.** Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie

zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; linie te nie dotyczą części podziemnych budynków;

- 2) **Powierzchnia zabudowy** – powierzchnia działki zajęta przez wszystkie budynki, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki; z wyłączeniem:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. tarasów, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.,
  - c) powierzchni zajmowanej przez szklarnie i altany;
- 3) **Powierzchnia całkowita budynku** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia; do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 4) **Powierzchnia użytkowa budynku** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe;
- 5) **Zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, itp.;
- 6) **Zabudowa** – budynki;

2. Pojęcia użyte w planie i niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich znaczeniem słownikowym.

#### § 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

3. Na działkach, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, która nie spowoduje dalszych przekroczeń dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień.

#### § 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) teren MNW-U - zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. W zagospodarowaniu i urządzeniu działki budowlanej należy w maksymalnym stopniu zachować istniejącą rzeźbę terenu.

3. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych.

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

5. Uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska.

6. Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne 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 szczegółowymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji.

7. Istniejące drenaże należy bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad drenażami pas wolny od zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień, itp. lub, w przypadku napotkania rurociągów drenarskich przy prowadzeniu wykopów pod fundamenty, należy wykonać ich obejście poza obręb wykopu.

8. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

10. W przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu.

11. Na terenie planu nie dopuszcza się zabudowy, która zgodnie z obowiązującymi przepisami jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu**

1. Zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu:

- 1) zwarta bryła, założona na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkujących bryłę w postaci werand, ganków, wnęk i podcieni,
- 2) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej.

#### **§ 7.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,**

#### **w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W obszarze planu nie występują obiekty lub tereny chronione.

#### **§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

#### **§ 9. Sposoby zagospodarowania terenów**

**lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

1. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **§ 10. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania**

##### **i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

1. Plan nie wyznacza terenów do scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku tej procedury:

- 1) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6 m,
  - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°,
  - 3) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:
    - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
    - b) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
    - c) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.
3. Jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

### **§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów**

#### **oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. W obszarze objętym planem należy zapewnić nieskażoną wodę pitną i technologiczną w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy**

#### **i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. Obsługa komunikacyjna przedmiotowych terenów odbywa się z drogi wojewódzkiej nr 224 – istniejącym zjazdem oraz z drogi gminnej.

2. Woda: z sieci wodociągowej.
3. Ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej
4. Wody opadowe:
  - a) odprowadzenie wód opadowych w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,
  - b) wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi
5. Ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła
6. Energia elektryczna: z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii.
7. Gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy.
8. Zagospodarowanie odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Wzdłuż północno-wschodniej granicy obszaru planu, w odległości ok. 3m, przebiega linia napowietrzna elektroenergetyczna średniego napięcia SN-15kV.
10. Przez obszar objęty planem przebiega linia napowietrzna elektroenergetyczna niskiego napięcia nN-0,4kV
11. Wzdłuż linii napowietrznych obowiązuje pas ochrony funkcyjnej: o szerokości 14m (po 7m od osi linii) – dla linii średniego napięcia SN-15kV oraz 7m (po 3,5m od osi linii) – dla linii niskiego napięcia nN-0,4kV.
12. Zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej SN-15kV i nN-0,4kV – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
13. Kolidy z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy.
14. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej w każdym terenie w ilości zależnej od potrzeb.
15. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

16. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich w każdym terenie. Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczególnym.

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

18. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej.

### **§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

1. Nie określa się.

### **§ 14. Wysokość stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty,**

#### **o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1. Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 15%,
- 2) dla terenów stanowiących grunt będący własnością gminy Przdokowo nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki procentowej.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

### **§ 15. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1MNW-U**

#### **1) Przeznaczenie terenu:**

- 1MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

#### **2) Powierzchnia terenu: 1MNW-U – 1,79ha.**

#### **3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- usługi handlu,
- usługi rzemieślnicze,
- usługi gastronomii,
- usługi biurowe i administracji,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

c) Usługi dopuszcza się jako wolnostojące, a także jako wbudowane lub dobudowane do zabudowy mieszkaniowej.

d) Kolejność realizacji wymienionych w pkt 3) lit. a) i b) funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – dowolna.

#### **4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) linie zabudowy: dla nowej zabudowy należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu; dla istniejącej zabudowy położonej w odległości mniejszej niż określona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy, dopuszcza się przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania, która nie spowoduje dalszych przekroczeń dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 30%,

- c) intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,9,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,
  - f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
  - g) geometria dachu: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 25°÷45°; kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki nie określa się,
  - h) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
    - min. 2 miejsce postojowe / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług
    - min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie
    - min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
  - i) W ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
    - min. 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
    - min. 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40,
  - j) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
  - k) kolorystyka obiektów budowlanych: należy stosować kolorystykę stonowaną; zakaz stosowania kolorów jaskrawych; materiał wykończenia elewacji ogranicza się do: cegły, drewna, tynku w naturalnym kolorze białym, beżowym, jasnoszarym lub ugrów z palety ziemi, kamienia w partii cokołowej; wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, siding oraz klinkier.
  - l) sposób pokrycia i kolorystykę dachu ogranicza się do matowej dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach grafitu, brązu lub koloru naturalnego spieku ceramicznego.
  - m) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni:
    - 1000m<sup>2</sup>, nie dotyczy istniejących podziałów
  - i) minimalna powierzchnia określona w pkt 5) lit. m) nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 5) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) Na części terenu 1MNW-U obowiązuje pas ochrony funkcyjnej od linii napowietrznej średniego napięcia SN-15kV; zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 9, 11, 12.
  - b) przez teren 1MNW-U przebiega napowietrzna elektroenergetyczna niskiego napięcia nN-0,4kV; zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 10, 11, 12.

## 2. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1KDD

### 2) **Przeznaczenie terenu:**

- 1KDD – teren drogi dojazdowej.

### 3) **Powierzchnia terenu:** 1KDD – 0,0020ha.

### 4) **Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - droga dojazdowa,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

c) Kolejność realizacji wymienionych w pkt 3) lit. a) i b) funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – dowolna.

5) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) teren stanowi fragment pasa drogowego drogi dojazdowej.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 16. Traci moc, w granicach objętych niniejszym planem, nw. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

a) zatwierdzony uchwałą nr XXIV/256/2001 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Hopy, działka nr 39, w gminie Przodkowo (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 61 z dnia 17 września 2002r., poz. 1414).

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy Przodkowo

**Tadeusz Pupacz**







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/453/2023  
Rady Gminy Przodkowo  
z dnia 16 lutego 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag**

**wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Szarlata  
- dz. nr 39/4,  
gmina Przodkowo**

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 22.12.2022 r. do 23.01.2023 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 06.02.2023 r. W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w trakcie biegu terminu na składanie uwag wyznaczonego po wyłożeniu planu do publicznego wglądu, nie wpłynęły uwagi do planu.

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy Przodkowo

**Tadeusz Pupacz**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/453/2023

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 16 lutego 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Szarlata - dz. nr 39/4, gmina Przodkowo**

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy Przodkowo

**Tadeusz Pupacz**