



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 16.05.2024 r.

Poz. 2462

UCHWAŁA NR LI/551/2024 RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 18 kwietnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo – Centrum Zachód, 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, ze zm.) 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 2023 r. poz. 977, ze 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 Przodkowo – Centrum Zachód, gmina Przodkowo.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr XXXI/350/2022 Rady Gminy Przodkowo z dnia 24. marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo – Centrum Zachód, gmina Przodkowo.

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

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 (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) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (załącznik nr 4).

§ 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;
- 7) **Kolorystyka jaskrawa** – kolorystyka nie występująca w tradycyjnych materiałach budowlanych lub o znacznej intensywności nasycenia, jak również materiały o wykończeniu połyskującym.

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) tereny MNW - zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny MNW-ZP - zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- c) teren RZM - zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,

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

3. Zaleca się minimalizowanie udziału sztucznych nawierzchni szczelnych. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych do utwardzenia dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych.

4. W trakcie prowadzenia prac ziemnych należy osobno składować wierzchnią, urodzajną warstwę próchniczą gleby, w celu jej późniejszego użycia w procesie odtwarzania gleby i pokrywy roślinnej na obszarach podlegających przekształceniu powierzchni ziemi.

5. Powstające w trakcie prac masy ziemne (poza wierzchnią, urodzajną warstwą gleby), należy użyć na miejscu w celu zasypiania stóp fundamentowych i odtworzenia powierzchni terenu na obszarze prowadzenia prac. Niewykorzystany nadmiar mas ziemnych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

7. 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.

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

9. Prowadzący prace zobowiązany jest do minimalizowania uciążliwości akustycznej prowadzonych prac, poprzez zastosowanie urządzeń i maszyn spełniających polskie normy w zakresie emisji hałasu oraz unikanie prowadzenia prac związanych ze znaczną emisją hałasu w porze nocnej

10. Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne 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 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.

11. Istniejące дренаże należy bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenazowego 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.

12. 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.

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

14. W przypadku dokonywania wycinki drzewostanu, należy ją prowadzić poza okresem lęgowym – tj. w okresie wrzesień-luty.

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

§ 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 rozczłonkowujących bryłę w postaci werand, ganków,
- 2) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej.
- 3) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorystyki jaskrawej,
- 4) pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, czerni.

2. Część terenu oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi, w którym obowiązują następujące zasady:

- 1) materiały elewacyjne – tynki mineralne, cegła (licówki ceglane) w kolorze naturalnego spieku cegły matowej w odcieniach czerwieni i brązu, kamień w partii cokołowej, drewno w postaci konstrukcji szachulcowej lub w formie dekoracji (deskowanie szczytów, końcówek krokwi),
- 2) pokrycie dachu – dla dachów stromych stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze naturalnego spieku (matowe czerwienie i brązy), dopuszcza się zastosowanie innych dachówek imitujących ceramiczną (cementowa, blachodachówka), dopuszcza się kolorystykę dachów w odcieniach szarych matowych dla dachów jednospadowych, płaskich, stropodachów.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Część terenu oznaczona na rysunku planu zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przodkowo; obowiązuje wymóg ograniczenia intensywności i wysokości zabudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w Ustaleniach szczegółowych.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przodkowo ochronie podlegają historyczne:

- a) układ ruralistyczny wsi Przodkowo,
- b) zespoły zabudowy, w szczególności zabudowy zagrodowej,
- c) funkcja oraz forma zabudowy,
- d) podział działek,
- e) układ dróg,
- f) zieleń kompozycyjna śródpolna,
- g) zieleń izolacyjno-krajobrazowa,
- h) starodrzew, aleje, szpalery, obsadzenia graniczne wokół siedlisk.

3. Zasady ochrony obowiązujące w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przodkowo:

- a) zasady kształtowania zabudowy winny nawiązywać do tradycji budowlanej regionu Kaszub, zgodnie z ustaleniami zawartymi w zasadach kształtowania krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi,
- b) zachowanie i ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych; zakazuje się podziału działek ewidencyjnych,
- c) zachowanie i ochrona historycznej zieleni kompozycyjnej, śródpolnej, izolacyjno-krajobrazowej oraz starodrzewia, alei, szpalerów, obsadzeń granicznych wokół siedlisk; dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka dopuszczalna jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny, zagrożenie życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1, przy zastosowaniu gatunków tożsamyh z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi, takimi jak: wierzba, kasztanowiec, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion; niezbędną wycinką należy prowadzić w sposób uwzględniający terminy ochronne, w tym okresy lęgowe ptaków – zgodnie z przepisami szczególnymi,
- d) ustala się zakaz makroniwelacji, czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1m;
- e) zakaz stosowania jednoprzestrzennych tafli szyb bez krzyża okiennego.

4. Na obszarze planu występują zabytki archeologiczne: strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków.

5. Wszelkie prace ziemne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Część terenu oznaczona na rysunku planu zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przodkowo; obowiązuje wymóg ograniczenia intensywności i wysokości zabudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w Ustaleniach szczegółowych.

7. Na przedmiotowym terenie występują obiekty o wartościach historyczno-kulturowych w terenie dawnego siedliska rolniczego (historyczne siedlisko rolne wraz z zabudową zlokalizowaną wokół czworobocznego podwórza).

8. Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych podlegają ochronie w zakresie:

- historycznych proporcji bryły,
- historycznego kształtu dachu,

9. Dziedziniec gospodarczy w terenie dawnego siedliska rolniczego należy zachować – obowiązuje zakaz jego zabudowy.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Obszar przestrzeni publicznych obejmuje teren oznaczony na rysunku planu symbolem: KDD.

2. W obszarze przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zagospodarowanie ww. terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym.

§ 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 znaczne spadki terenu lub występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. W przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach stanowiących strome skarpy, przed wykonaniem projektu budowlanego należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp.

§ 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. W granicach planu znajdują się: droga dojazdowa oraz drogi wewnętrzne. Ponadto obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią: droga wojewódzka oraz droga powiatowa graniczące z terenem objętym planem.

2. Woda: z sieci wodociągowej.

3. Ścieki sanitarne:

- 1) do sieci kanalizacji sanitarnej; w tym ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
- 2) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy go bezwzględnie zlikwidować, a obiekt podłączyć do sieci.

4. Wody opadowe:

- 1) odprowadzenie wód opadowych w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,
- 2) 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 energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii.

7. Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej.

8. Gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy.

9. Zagospodarowanie odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

10. Przez obszar objęty planem przebiegają linie elektroenergetyczne SN-15kV i 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 15kV i 0,4kV – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

13. Kolidujące 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. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

15. 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.

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

17. 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, dla których plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości oraz dla terenów stanowiących grunt będący własnością gminy Przdkowo nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki procentowej.

**Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe**

§ 15. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷7MNW

1) Przeznaczenie terenu:

- 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2) Powierzchnia terenu:

- 1MNW – 0,40ha;
- 2MNW – 0,74ha;
- 3MNW – 0,62ha;
- 4MNW – 1,01ha;
- 5MNW – 0,65ha;
- 6MNW – 1,41ha;
- 7MNW – 3,07ha;

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

a) zgodnie z §6 ust. 1,

b) części terenów 5MNW i 7MNW, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z §6 ust. 2.

c) w terenach 3MNW i 6MNW zakaz lokalizacji zieleni wysokiej.

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren 5MNW oraz część terenu 7MNW, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z §6 ust. 2

- b) tereny 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 6MNW oraz część terenu 7MNW, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przodkowo.
- c) części terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 6MNW, oznaczone na rysunku planu, zlokalizowane są w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 5,
- d) w terenie 5MNW występują obiekty o wartościach historyczno-kulturowych oraz dziedzinie gospodarczy do zachowania, oznaczone na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 7, §7 ust. 8, §7 ust. 9.

6) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 20%,
- c) intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,6 (w tym nie więcej niż 0,4 dla kondygnacji nadziemnych),
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% 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 $35^{\circ}\div 45^{\circ}$; dopuszcza się dachy półpłaskie o kątach nachylenia połaci $18^{\circ}\div 25^{\circ}$ z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 1,2m-1,5m; główna kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki,
 - dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $25^{\circ}\div 45^{\circ}$; 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. 1 miejsce postojowe / 50m² powierzchni użytkowej usług
 - min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny
- 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) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000m², nie dotyczy istniejących podziałów,
- l) minimalna powierzchnia określona w pkt 5) lit. k) 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

7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) przez części terenów 6MNW i 7MNW, oznaczone na rysunku planu, przebiega linia SN-15 kV – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 11 i §12 ust. 12,
- b) dojazd i dojście z dróg dojazdowych (KDD) i/lub z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1MNW-ZP

1) Przeznaczenie terenu:

- 1MNW-ZP – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zieleni urządzonej.

2) Powierzchnia terenu:

- 1MNW-ZP – 0,22ha;

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zieleni urządzonej,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

- a) zgodnie z §6 ust. 1

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

- a) Teren, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przodkowo.

6) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 10%,
- c) intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,3,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy: maks. 8,5m, 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 35°÷45°; dopuszcza się dachy półpłaskie o kątach nachylenia połaci 18°÷25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 1,2m-1,5m; 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. 1 miejsce postojowe / 50m² powierzchni użytkowej usług
 - min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny,

- 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) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1500m², nie dotyczy istniejących podziałów,
- l) minimalna powierzchnia określona w pkt 5) lit. k) nie dotyczy wydziełów dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- a) Dojazd i dojście z drogi dojazdowej (KDD).

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷2U-PP

1) Przeznaczenie terenu:

- 1U-PP, 2U-PP – teren usług lub produkcji przemysłowej

2) Powierzchnia terenu:

- 1U-PP – 3,19ha,
- 2U-PP – 5,41ha,

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa produkcyjna,
- usługi handlu,
- usługi rzemieślnicze,
- usługi biurowe i administracji,
- składy i magazyny,
- obiekty budowlane związane z technologią funkcji wiodącej,

- b) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 lokal mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla zarządcy nieruchomości; przy czym, jego powierzchnia użytkowa nie może przekraczać powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele funkcji wiodącej,
- 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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) 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

5) Zasady kształtowania krajobrazu:

- a) zgodnie z §6 ust. 1,
- b) obowiązuje wymóg ochrony, zachowania i uzupełnienia pasma zieleni wysokiej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 224; uzupełnienie winno być realizowane z wykorzystaniem gatunków szlachetnych, takich jak: lipa, dąb, buk, kasztanowiec;

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) części terenów 1U-PP i 2U-PP, oznaczone na rysunku planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 5,
- b) tereny, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przodkowo

7) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 40%,
- c) intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 1,2,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy: maks. 10,0 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 35° ÷ 45° ; dopuszcza się dachy półpłaskie o kątach nachylenia połaci 18° ÷ 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 1,2m-1,5m; kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki nie określa się,
 - dla budynków produkcyjnych i magazynów dopuszcza się 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. 1 miejsce postojowe / 50m² powierzchni użytkowej usług
 - min. 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny
- 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) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1200m², nie dotyczy istniejących podziałów,

l) minimalna powierzchnia określona w pkt 5) lit. k) nie dotyczy wydzieleń dla lokalizacji urzędzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

8) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) Dostęp do drogi publicznej poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

4. **Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1UT-ZP**

1) **Przeznaczenie terenu:**

- 1UT-ZP – teren usług turystyki lub zieleni urządzonej.

2) **Powierzchnia terenu:**

- 1UT-ZP – 0,93ha

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

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa usługowa z zakresu usług turystyki i rekreacji, budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, przeznaczony na potrzeby właściciela lub zarządcy nieruchomości;

- urządzenia rekreacyjne i sportowe, np. boiska, korty tenisowe, siłownie plenerowe, place zabaw, itp.,

- zabudowa towarzysząca,

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

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

4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) część terenu 1UT-ZP, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 5,

b) teren, oznaczony na rysunku planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przodkowo.

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

a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 20%,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,6

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% 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 35° - 45° ; dopuszcza się dachy półpłaskie o kątach nachylenia połaci 18° - 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 1,2m-1,5m; kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki nie określa się,

- dla budynków produkcyjnych i magazynów dopuszcza się 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. 1 miejsce postojowe / 50m² powierzchni użytkowej usług,
 - min. 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - min. 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny
 - 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) liczba osób mogących jednocześnie przebywać w budynku: maks. 50,
 - l) liczba zatrudnionych: maks. 50 osób,
 - m) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000m², nie dotyczy istniejących podziałów,
 - n) 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.
- 6) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) Dojazd i dojście z drogi dojazdowej (KDD).

5. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1÷2KDD

1) Przeznaczenie terenu:

- 1KDD, 2KDD – teren drogi dojazdowej

2) Powierzchnia terenu:

- 1KDD – 0,83ha;
- 2KDD – 0,24ha

3) Zasady kształtowania krajobrazu:

- a) część terenu 2KDD, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z §6 ust. 2

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) część terenu 2KDD, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 3
- b) część terenu 1KDD, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 5,
- c) tereny, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przodkowo.

5) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: – wg rysunku planu,
- b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Przez część terenu 1KDD, oznaczoną na rysunku planu, przebiega linia SN-15 kV – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 11 i §12 ust. 12.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷3KR**1) Przeznaczenie terenu:**

- 1KR, 2KR, 3KR, 4KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej

2) Powierzchnia terenu:

- 1KR – 0,08ha;
- 2KR – 0,08ha;
- 3KR – 0,13ha;

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) tereny, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przodkowo,

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: – wg rysunku planu,
- b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków,

5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Przez część terenu 2KR, oznaczoną na rysunku planu, przebiega linia SN-15 kV – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 11 i §12 ust. 12.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1RZM**1) Przeznaczenie terenu:**

- 1RZM – teren zabudowy zagrodowej.

2) Powierzchnia terenu:

- 1RZM – 0,73ha

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- zabudowa zagrodowa związana z działalnością rolniczą: budynki mieszkalne, inwentarskie i gospodarcze,
- budowle związane z rolnictwem,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- funkcja agroturystyki,
- zabudowa towarzysząca,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
- chów lub hodowla zwierząt, która zgodnie z obowiązującymi przepisami nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

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

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu 1RZM, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 5,

b) teren, oznaczony na rysunku planu, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przdokowo

5) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

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 50% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy: maks. 10,0 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 35° ÷ 45° ; dopuszcza się dachy półpłaskie o kątach nachylenia połaci 18° ÷ 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 1,2m-1,5m; kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki nie określa się;

- dla budynków inwentarskich i gospodarczych dopuszcza się 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. 1 miejsce postojowe / 50m² powierzchni użytkowej usług

- min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie

- min. 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny

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.

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) Dojazd i dojście z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

8. Ustalenia szczególne dla terenów nr 1÷3WS-ZN

1) Przeznaczenie terenu:

- 1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej

2) Powierzchnia terenu:

- 1WS-ZN – 1,11ha;
- 2WS-ZN – 0,10ha;
- 3WS-ZN – 1,07ha;

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wody powierzchniowe śródlądowe,
- naturalne zadrzewienia i zakrzewienia,
- zieleń urządzona,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- mosty, pomosty, kładki piesze.
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

- a) część terenu 1WS-ZN, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z §6 ust. 2

5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) część terenu 1WS-ZN, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 3.
- b) części terenu 1WS-ZN, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 5,
- c) tereny, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przodkowo.

9. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷2ZP**1) Przeznaczenie terenu:**

- 1ZP, 2ZP – teren zieleni urządzonej

2) Powierzchnia terenu:

- 1ZP – 0,07ha;
- 2ZP – 0,04ha;

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zieleń urządzona, wysoka i średniowysoka, izolacyjna.

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) część terenu 2ZP, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 5

- b) tereny, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przodkowo.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

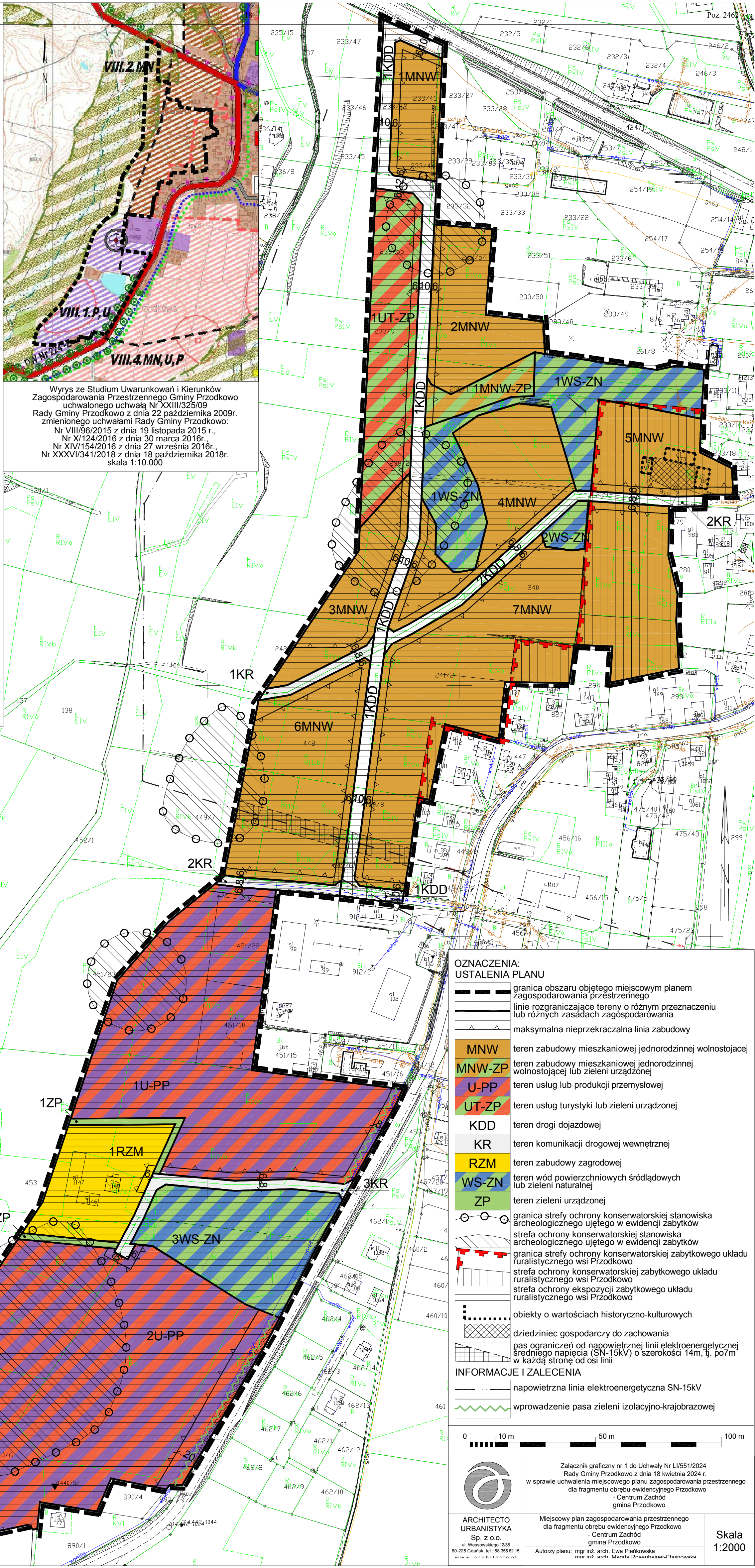
§ 16. Traci moc, w granicach objętych niniejszym planem, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr XXII/225/05 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z dnia 19 stycznia 2006 roku, poz. 101).

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

- OZNACZENIA:**
ZALOZENIA SLUZAJACE WYZNACZENIU KIERUNKOW ROZWOJU GMINY
ISTNIACE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU
- tereny zamieszkałe (zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa)
 - tereny przemysłowe, składowe, produkcyjne oraz związane z infrastrukturą
 - tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową
 - wody powierzchniowe
 - granice obowiązujących mpzp (wg wykazu w tabelach nr 1A i 1B znajdujące się w cz. III załącznika: wykazy i zestawienia tabelaryczne)
- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**
KIERUNKI I WSKAZNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY
- tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych
 - tereny rozwojowe funkcji techniczno-produkcyjnych
- TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB O ISTOTNYCH OGRANICZENIACH MOŻLIWOŚCI JEJ LOKALIZACJI**
 Tereny wyłączone spod zabudowy
- korytarze ekologiczne
 - krawędzie dolin rzecznych
- Tereny o istotnych ograniczeniach dla lokalizacji zabudowy proponowanej do zachowania i ochrony
- układy ruralistyczne wsi
 - znajdujące się w ewidencji zabytków - stanowiska archeologiczne
 - istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 Pr6,3 MPa relacji Pępowo - Grzybno
- KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**
 Rolnicza przestrzeń produkcyjna
- rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową
- OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**
 Ochrona środowiska
- korytarze ekologiczne
 - krawędzie dolin rzecznych
 - zanieczyszczenia powietrza i wody, hałas, wibracje i pole elektromagnetyczne
 - Źródła hałasu, wibracji i zanieczyszczeń
 - układ drogowy
 - tereny przemysłowe, składowe, produkcyjne oraz związane z infrastrukturą
 - koncepcja korytarzy ekologicznych
 - korytarze ekologiczne
- Krajobraz kulturowy**
- krawędzie dolin rzecznych
- OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
 Obszary proponowane do ochrony
- strefy ochrony konserwatorskiej dla obszarów zabytkowych
 - zabytkowe ruralistyczne układy wsi
 - zabytki archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków i stanowiska archeologiczne
- KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
 Kierunki rozwoju systemów komunikacji
- docelowy układ dróg publicznych
 - droga wojewódzka DW nr 224 - klasa Z
 - trasy turystyczne: trasy rowerowe
 - regionalny szlak turystyki rowerowej (Nr 111, Nr 133)
 - trasy piesze i konne
 - szlak turystyki pieszej
- Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej
- zapotrzebowanie w gaz
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 Pr6,3 MPa relacji Pępowo - Grzybno
 - telekomunikacja
 - istniejące stacje bazowe telefonii komórkowej
- OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**
- zaplanowanie, wytyczenie i zagospodarowanie regionalnych tras rowerowych nr 111 i 133
- OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MPZP W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**
- tereny rozwojowe funkcji MN, U, P
- OBZAR NARAŻONE NA NIEBEZPIECZENSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**
- obszary położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przdokowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przdokowo z dnia 22 października 2009r. zmienionego uchwałami Rady Gminy Przdokowo: Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015 r., Nr XI/124/2016 z dnia 30 marca 2016r., Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r., Nr XXXVI/341/2018 z dnia 18 października 2018r. skala 1:10.000

OZNACZENIA: USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-ZP** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zieleni urządzonej
- U-PP** teren usług lub produkcji przemysłowej
- UT-ZP** teren usług turystyki lub zieleni urządzonej
- KDD** teren drogi dojazdowej
- KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RZM** teren zabudowy zagrodowej
- WS-ZN** teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej
- ZP** teren zieleni urządzonej
- granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków
- granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przdokowo
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przdokowo
- strefa ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przdokowo
- obiekty o wartościach historyczno-kulturowych
- dziedziniec gospodarczy do zachowania
- pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN-15kV) o szerokości 14m, tj. po7m w każdą stronę od osi linii

INFORMACJE I ZALECENIA

- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV
- wprowadzenie pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej

0 10 m 50 m 100 m

ARCHITECTO URBANISTYKA Sp. z o.o.
 ul. Wasowska 12/36
 80-225 Gdańsk, tel.: 58 355 62 15
 www.architecto.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru ewidencyjnego Przdokowo - Centrum Zachód gmina Przdokowo

Autoryzacja: mgr inż. arch. Ewa Piętkowska mpr inż. arch. Małgorzata Rosenbajner-Chmińska

Skala 1:2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/551/2024
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 18 kwietnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo
– Centrum Zachód,
gmina Przodkowo**

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 02.01.2024 r. do 30.01.2024 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 13.02.2024 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/551/2024
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 18 kwietnia 2024 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 Przodkowo – Centrum Zachód, gmina Przodkowo

1. Finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o budżet uchwalany każdego roku, określający wysokość i przedmiot finansowania. Współfinansowanie może odbywać się z wykorzystaniem środków zewnętrznych, np. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/551/2024

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 18 kwietnia 2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo – Centrum Zachód, gmina Przodkowo

[Zalacznik4.gml](#)

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek