



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 11.07.2024 r.

Poz. 3181

UCHWAŁA NR II/22/2024 RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 17 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo – Południe, gmina Przodkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 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

uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ogólne przepisy i ustalenia

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo – Południe, gmina Przodkowo.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr XXXI/351/2022 Rady Gminy Przodkowo z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo – Południe, 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) <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;
- 7) **Kolorystyka jaskrawa** – kolor silnie napigmentowany; 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. Dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne.

4. 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-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 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 zasypania stóp fundamentowych i odtworzenia powierzchni terenu na obszarze prowadzenia prac. Niewykorzystany nadmiar mas ziemnych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. 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.

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

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

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

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

14. W granicach planu występuje strefa zieleni krajobrazowej. W jej granicach obowiązuje ochrona ukształtowania terenu, zieleni wysokiej i krzewów, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego. Obowiązuje również ochrona wszelkich cieków wodnych naturalnych i rowów melioracyjnych, oczek wodnych oraz zbiorników wodnych.

15. Na terenie planu należy wprowadzić zielen izolacyjno-krajobrazową, składającą się z drzew, krzewów i zieleni niskiej.

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

17. W granicach planu, wzdłuż ulicy Gdańskiej, występują szpalery drzew do zachowania; z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego.

§ 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, wnęk,
- 2) zabudowa winna nawiązywać do regionalnej architektury kaszubskiej,
- 3) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej.
- 4) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych,

5) pokrycie dachu – matowe; w odcieniach czerwieni, brązu; dla dachów o kącie nachylenia do 22° dopuszcza się pokrycie w odcieniach szarości, czerni.

2. Część terenu oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Przodkowo, 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 układu ruralistycznego wsi; 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 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 szczegółowymi,
- c) ustala się zakaz makroniwelacji, czyli zmiany naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1m,
- d) zakaz stosowania jednoprzestrzennych tafli szyb bez krzyża okiennego,
- e) zakaz stosowania blachodachówki.

4. Na obszarze planu występuje zabytek archeologiczny: strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego 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 sylwety wsi; obowiązuje zakaz realizacji zamierzeń inwestycyjnych negatywnie oddziałujących na przedmiot ochrony; obowiązuje znaczne ograniczenie maksymalnej powierzchni rzutu pojedynczego budynku oraz zachowanie odległości między obiektami, zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w Ustaleniach szczegółowych.

7. Na przedmiotowym terenie występuje historyczne siedlisko rolne wraz z zabudową zlokalizowaną wokół czworobocznego podwórza. Działziniec gospodarczy w terenie historycznego siedliska rolniczego należy zachować – obowiązuje zakaz jego zabudowy.

8. Na przedmiotowym terenie występuje krzyż przydrożny o wartościach kulturowych, do objęcia ochroną. Krzyż przydrożny podlega ochronie w zakresie:

- lokalizacji,
- formy,
- materiału – drewno.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Obszar przestrzeni publicznych obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ i 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 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, zgodnie z 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. W granicach planu znajdują się: droga zbiorcza, drogi dojazdowe oraz drogi wewnętrzne. Ponadto obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi droga wojewódzka granicząca 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; zasady odprowadzenia ścieków technologicznych do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 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. 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. 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-U

1) Przeznaczenie terenu:

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

2) Powierzchnia terenu:

- 1MNW-U – 1,20ha;
- 2MNW-U – 1,09ha;
- 3MNW-U – 4,04ha;
- 4MNW-U – 4,86ha;
- 5MNW-U – 0,18ha;
- 6MNW-U – 1,36ha;
- 7MNW-U – 2,12ha;

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) 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 znacząco oddziaływać na środowisko.

b) w terenach 6MNW-U i 7MNW-U należy wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – zgodnie z rysunkiem planu; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 pkt 15

5) Zasady kształtowania krajobrazu:

a) części terenów 3MNW-U i 4MNW-U, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z §6 ust. 2.

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

a) części terenów 3MNW-U i 4MNW-U, oznaczone na rysunku planu, zlokalizowane są w granicach w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1.

b) części terenów 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U i 4MNW-U, oznaczone na rysunku planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 3

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:

- dla terenów 1MNW-U i 2MNW-U: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 25%,

- dla terenów 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 25%,

- dla terenów położonych w strefie ochrony układu ruralistycznego: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 30%,

c) intensywność zabudowy:

- dla terenów 1MNW-U i 2MNW-U: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,7,

- dla terenów 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,75,

- dla terenów położonych w strefie ochrony układu ruralistycznego: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 0,9.

d) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla terenów 1MNW-U i 2MNW-U: nie mniej niż 30% powierzchni działki,

- dla terenów 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U: nie mniej niż 50% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy:

- dla terenów 1MNW-U: maks. 10,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,

- dla terenów 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U: maks. 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,

- dla terenów położonych w strefie ochrony układu ruralistycznego: 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 poziomemu terenu przy głównym wejściu do budynku,

g) geometria dachu:

- dla terenów 1MNW-U i 2MNW-U: 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 $18^{\circ}\div 30^{\circ}$ z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 1,2m-1,8m; kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki nie określa się,
- dla terenów 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U: 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; kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki nie określa się,
- dla terenów położonych w strefie ochrony układu ruralistycznego: 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 $18^{\circ}\div 30^{\circ}$ z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 1,2m-1,8m; 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 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) dopuszcza się podział terenów 1MNW-U i 2MNW-U na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800m², nie dotyczy istniejących podziałów,l) dopuszcza się podział terenów 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1200m², nie dotyczy istniejących podziałów

m) minimalna powierzchnia określona w pkt 5) lit. k) i l) 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

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

- a) przez części terenów 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, oznaczone na rysunku planu, przebiega linia SN-15 kV – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 11 i §12 ust. 12,
- b) dojazd do terenu 5MNW-U poprzez teren sąsiadującej działki nr 267, poza obszarem planu.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷3MNW-U-PP**1) Przeznaczenie terenu:**

- 1MNW-U-PP, 2MNW-U-PP, 3MNW-U-PP – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub produkcji przemysłowej

2) Powierzchnia terenu:

- 1MNW-U-PP – 1,19ha,
- 2MNW-U-PP – 0,38ha,
- 3MNW-U-PP – 3,29ha,

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
- zabudowa produkcyjna,
- składy i magazyny,
- obiekty budowlane związane z technologią funkcji wiodącej, np. silosy, kosze zasypowe, taśmociągi, itp.,

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 dopuszczają 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) w terenie 3MNW-U-PP należy wprowadzić zieleni izolacyjno-krajobrazową – zgodnie z rysunkiem planu; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 pkt 14 i §5 pkt 15,

b) w terenach 2MNW-U-PP, 3MNW-U-PP występują istniejące szpalery drzew do zachowania – zasady zagospodarowania zgodnie z §5 pkt 16.

c) W terenie 3MNW-U-PP należy uzupełnić szpaler zieleni wysokiej wzdłuż ulicy Gdańskiej

d) W terenie 3MNW-U-PP występuje strefa zieleni krajobrazowej, oznaczona na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 14;

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

a) części terenów 1MNW-U-PP, 2MNW-U-PP, 3MNW-U-PP oznaczone na rysunku planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony ekspozycji sylwety wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 6

b) na terenie 2MNW-U-PP występuje krzyż przydrożny – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 8.

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:

- dla terenu 1MNW-U-PP: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 50%,
- dla terenu 2MNW-U-PP: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 50%,
- dla terenu 3MNW-U-PP: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 30%,
- przy czym, dla nowej zabudowy lokalizowanej w granicach strefy ochrony ekspozycji sylwety wsi: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 25%,

- c) dla nowej zabudowy lokalizowanej w granicach strefy ochrony ekspozycji sylwety wsi maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku: 300m²,
- d) dla nowej zabudowy lokalizowanej w granicach strefy ochrony ekspozycji sylwety wsi minimalna odległość pomiędzy poszczególnymi budynkami winna wynosić 6m,
- e) intensywność zabudowy:
- dla terenu 1MNW-U-PP: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 1,5,
 - dla terenu 2MNW-U-PP: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 1,5,
 - dla terenu 3MNW-U-PP: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż – 0,9,
- f) powierzchnia biologicznie czynna:
- dla terenu 1MNW-U-PP: dla obszaru działek nr 425/5, 425/3, 430/3 położonych w terenie 1MNW-U-PP: nie mniej niż 30% oraz dla obszaru działki nr 430/5 położonej w terenie 1MNW-U-PP: nie mniej niż 20%,
 - dla terenu 2MNW-U-PP: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - dla terenu 3MNW-U-PP: nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- g) wysokość zabudowy:
- dla obszaru dz.nr 430/5 w terenie 1MNW-U-PP: maks. 14,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m;
 - dla pozostałego obszaru: maks. 10,0 m, dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,
 - przy czym, dla nowej zabudowy lokalizowanej w granicach strefy ochrony ekspozycji sylwety wsi: maks. 9m,
- h) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku
- i) geometria dachu:
- dla terenu 1MNW-U-PP: dla obszaru dz.nr 430/5: geometrii dachu nie określa się; dla pozostałego obszaru: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 25°÷30° lub 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 terenu 2MNW-U-PP: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 35°÷45°; dopuszcza się dachy półpłaskie o kątach nachylenia połaci 18°÷30° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 1,2m-1,8m; kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki nie określa się,
 - dla terenu 3MNW-U-PP: 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;
- j) 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 mieszkanie
- k) 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,

l) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,

m) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni:

- dla terenu 1MNW-U-PP: 1000m², nie dotyczy istniejących podziałów,

- dla terenu 2MNW-U-PP: 1000m², nie dotyczy istniejących podziałów,

- dla terenu 3MNW-U-PP: 1200m², nie dotyczy istniejących podziałów,

n) minimalne powierzchnie określone w pkt 5) lit. k) nie dotyczą wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczą regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

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

a) przez część terenu 3MNW-U-PP, oznaczoną na rysunku planu, przebiega linia SN-15 kV – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 11 i §12 ust. 12.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1KDZ

1) Przeznaczenie terenu:

- 1KDZ – teren drogi zbiorczej

2) Powierzchnia terenu:

- 1KDZ – 4,19ha;

3) 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

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

a) część terenu 1KDZ, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 3

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

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

4. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷4KDD

1) Przeznaczenie terenu:

- 1KDD, 2KDD, 3KDD – teren drogi dojazdowej

2) Powierzchnia terenu:

- 1KDD – 1,50ha,

- 2KDD – 0,36ha,

- 3KDD – 0,52ha,

- 4KDD – 0,02ha,

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 §6ust.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 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. 3
- c) części terenu 4KDD, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony ekspozycji sylwety wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 6

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 części terenów 1KDD, 2KDD, oznaczone na rysunku planu, przebiega linia SN-15 kV – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 11 i §12 ust. 12.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷4KR**1) Przeznaczenie terenu:**

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

2) Powierzchnia terenu:

- 1KR – 0,11ha;
- 2KR – 0,49ha;
- 3KR – 0,03ha;
- 4KR – 0,12ha;

3) Zasady kształtowania krajobrazu:

- a) część terenu 2KR, 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 2KR, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 3,
- b) część terenu 2KR, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 3

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

6. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1RN**1) Przeznaczenie terenu:**

- 1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy

2) Powierzchnia terenu:

- 1RN – 7,97ha,

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- grunty orne i uprawy,
- łąki i pastwiska,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) część terenu 1RN, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach terenów o znacznym nachyleniu.

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

a) część terenu 1RN, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony ekspozycji sylwety wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 6,

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

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

7. Ustalenia szczególne dla terenu nr 1RZM

1) Przeznaczenie terenu:

- 1RZM – teren zabudowy zagrodowej.

2) Powierzchnia terenu:

- 1RZM – 0,54ha;

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 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) teren 1RZM znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z §6 ust. 2,

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

- a) teren 1RZM zlokalizowany jest w granicach w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1
b) w terenie 1RZM występuje historyczne siedlisko rolne – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 7.

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 – 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 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 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) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 3000m², 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.

8. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1ZP**1) Przeznaczenie terenu:**

- 1ZP – teren zieleni urządzonej

2) Powierzchnia terenu:

- 1ZP – 0,52ha;

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zieleni urządzona, wysoka i średniowysoka
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
- 4) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- a) część terenu 1ZP, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach terenów o znacznym nachyleniu
- 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) część terenu 1ZP, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony ekspozycji sylwety wsi – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 6.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Tracą moc, w granicach objętych niniejszym planem, nw. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

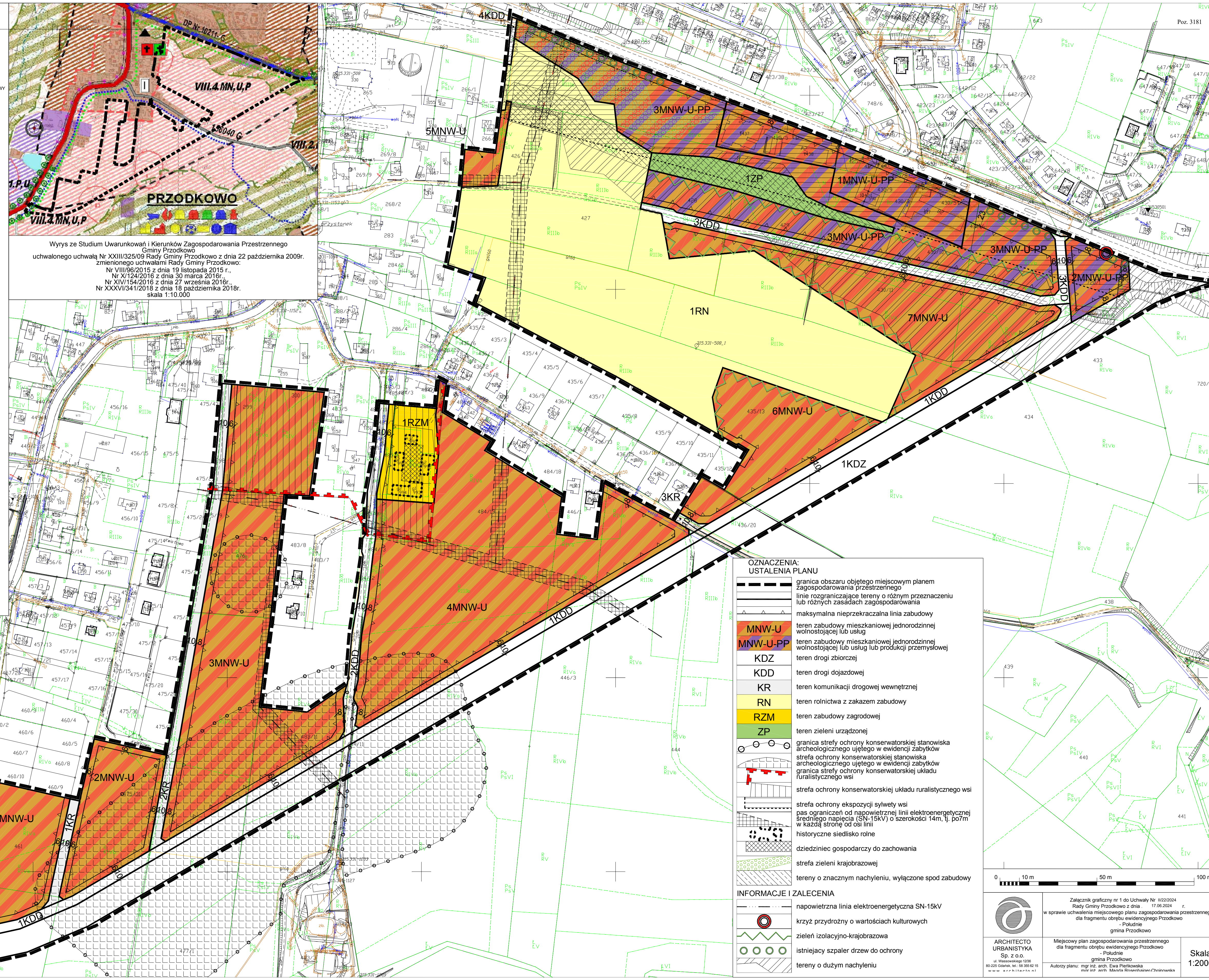
- a) zatwierdzony uchwałą nr XXII/225/05 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przodkowo (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 7 z dnia 19 stycznia 2006 roku, poz. 101),
- b) zatwierdzony uchwałą nr III/12/2010 Rady Gminy Przodkowo z dnia 29 grudnia 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 232 i nr 646 w miejscowości Przodkowo oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Przodkowo gmina Przodkowo (uchwalonego uchwałą nr XXII/225/05 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 czerwca 2005 roku, Dz. U. Woj. Pom. Nr 7 z dnia 19 stycznia 2006 roku, poz. 101),
- c) zatwierdzony uchwałą nr VII/71/99 Rady Gminy w Przodkowie z dnia 25 marca 1999r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 430/1, 425/1 we wsi Przodkowo, w gminie Przodkowo (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 80, poz. 466)
- d) zatwierdzony uchwałą nr XXX/403/2010 Rady Gminy w Przodkowie z dnia 29.09.2010r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Przodkowo, gmina Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XIV/136/2000 Rady Gminy Przodkowo z dnia 28 lutego 2000r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2000r. Nr 43, poz. 263).

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

- Dziennik Urzędowy Urzędu Miejskiego w Przodkowie**
ZADANIE PRZEZNACZENIA I ZAKRES ODPORUCZANIE TERENU
- przemiatowy teren
 - tereny zamieszkałe (zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa)
 - tereny przemysłowe, składowe, produkcyjne oraz związane z infrastrukturą
 - wody powierzchniowe
 - granice obowiązujących mpzp (wg wykazu w tabelach nr 1B znajdujące się w cz. III schematu, wykazy i zestawienia tabelaryczne)
 - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZODKOWO I UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY
 - tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych
 - TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY LUB O IŚCISTOŚCI OGRANICZNIĄCZĄCĄ MOŻLIWOŚĆ JEJ LOKALIZACJI
 - tereny wyłączone spod zabudowy
 - korytarze ekologiczne
 - krawędzie dolin rzecznych
 - Tereny o istotnych ograniczeniach dla lokalizacji zabudowy proponowane do zachowania i ochrony
 - obiekty wpisane do rejestru zabytków WKZ
 - układy ruralistyczne wsi
 - cmentarze znajdujące się w ewidencji zabytków WKZ
 - znajdujące się w ewidencji zabytków - stanowiska archeologiczne
 - istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 Pr6.3 MPa relacji Pępowo - Gzybno
 - 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
 - została bieżąca, wiążąca zanieczyszczenia
 - układ drogowy
 - tereny przemysłowe, składowe, produkcyjne oraz związane z infrastrukturą
 - Ochrona przyrody
 - koncepcja korytarzy ekologicznych
 - korytarze ekologiczne
 - krajobraz kulturowy
 - aleje i szpalery drzew
 - krawędzie dolin rzecznych
 - OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓLNEJ
 - Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków
 - OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓLNEJ
 - Obszary proponowane do ochrony - strefy ochrony konserwatorskiej dla obszarów zabytkowych
 - zabytkowe ruralistyczne układy wsi
 - cmentarze znajdujące się w ewidencji zabytków WKZ
 - zabytki archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków - stanowiska archeologiczne
 - KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - Kierunki rozwoju systemów komunikacji
 - decydujący układ dróg publicznych
 - droga wojewódzka DW nr 224 - klasa Z
 - drogi powiatowe - klasy G, Z, L
 - drogi gminne
 - trasy turystyczne: trasy rowerowe
 - regionalny szlak turystyki rowerowej (Nr 111, Nr 133)
 - trasy piesze i konne
 - szlak turystyki pieszej
 - Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej
 - zaspalenie w gaz istniejące
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 Pr6.3 MPa relacji Pępowo - Gzybno
 - telekomunikacja
 - istniejące stacje bazowe telefonii komórkowej
 - OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
 - zaplanowane, wyłączenie i zagospodarowanie rejonów szlaków rowerowych nr 111 i 133
 - OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST Sporządzenie MPZP W TYM OBSZARZY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LESNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELESNE
 - tereny rozwojowe funkcji MN, U, P
 - OBSZAR NARAŻONE NA NIEBEZPIECZYSTWO POWODÓW I OSIADANIA SIĘ MAS GEMNYCH
 - obszary położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych



Wyrus ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przemianowego uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r. zmienionego uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015 r., Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r., Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r., Nr XXXVI/34/2018 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-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
 - MNW-U-PP teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług lub produkcji przemysłowej
 - KDZ teren drogi zbiorczej
 - KDD teren drogi dojazdowej
 - KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
 - RZM teren zabudowy zagrodowej
 - 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 układu ruralistycznego wsi
 - strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi
 - strefa ochrony ekspozycji sylwety wsi
 - pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN-15kV) o szerokości 14m, tj. po7m w każdą stronę od osi linii
 - historyczne siedlisko rolne
 - dzielnice gospodarcze do zachowania
 - strefa zieleni krajobrazowej
 - tereny o znacznym nachyleniu, wyłączone spod zabudowy
- INFORMACJE I ZALECENIA**
- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15KV
 - krzyż przyrodny o wartościach kulturowych
 - zielen izolacyjno-krajobrazowa
 - istniejący szpaler drzew do ochrony
 - tereny o dużym nachyleniu

0 10 m 50 m 100 m

ARCHITECTO URBANISTYKA Sp. z o.o.
 ul. Waszowskiego 130B
 80-225 Gdańsk, tel.: 58 365 62 15
 www.urbanistka.pl

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr 1122/2024 Rady Gminy Przodkowo z dnia 17.06.2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo - Południe gmina Przodkowo

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Przodkowo - Południe gmina Przodkowo

Skala 1:2000

Autorzy planu: mgr inż. arch. Ewa Piętkowska, mgr inż. arch. Małgorzata Rosenthaler-Chrońska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/22/2024
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 17 czerwca 2024 r.

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

1. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 14.03.2024 r. do 12.04.2024 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 26.04.2024 r. W trakcie biegu terminu na składanie uwag została wniesiona jedna uwaga:

- a) uwaga p. R.W. i p. F.W.; reprezentowanych przez pełnomocnika: adwokata Macieja Wieczorkowskiego, Kancelaria Adwokacka Maciej Wieczorkowski, z dnia 29.03.2024r. (data wpływu: 03.04.2024 r.). Uwaga dotyczyła odstąpienia od urządzania drogi dojazdowej 3KDD na terenie działek nr 431 i 429 oraz przeznaczenia obszaru, który został na nią przewidziany na cele zabudowy jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej. Uwaga nie została uwzględniona.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/22/2024
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 17 czerwca 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 – Południe, 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 II/22/2024
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 17 czerwca 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
– Południe,
gmina Przodkowo**

[Zalacznik4.gml](#)

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek