UCHWAŁA
RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 6 listopada 2026 r.

NR XX/209/2026

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla dwóch fragmentów obrębu ewidencyjnego Tokary – część południowa,
gmina Przodkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) 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 2026 r. poz. 538), 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 dwóch fragmentów obrębu ewidencyjnego Tokary – część południowa, gmina Przodkowo.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr VI/64/2024 Rady Gminy Przodkowo z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch fragmentów obrębu ewidencyjnego Tokary – część południowa, 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) **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) **Zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, szklarnie, altany, itp.;

3) **Zabudowa** – budynki;

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

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 10m – 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 - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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 dojść, 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 aerosanitarne 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 cieki 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 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) główna bryła budynku założona na rzucie poziomym w kształcie prostokąta; dopuszcza się kształtowanie rzutu budynku w postaci dwóch, połączonych ze sobą łącznikiem, brył założonych na rzucie poziomym w kształcie prostokąta; ponadto, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci werand, ganków, wnęk, podcieni, łączników;

2) forma architektoniczna zabudowy winna być spójna w obrębie działki budowalnej,

3) kolorystyka obiektów budowlanych: należy stosować kolorystykę stonowaną; zakaz stosowania kolorów jaskrawych, tj. kolorów materiałów budowlanych przejaskrawionych, połyskujących, o wysokiej intensywności barw oraz niebędących kolorami naturalnymi tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno).

4) pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, szarości, czerni.

§ 7.

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

1. W granicach planu znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 9. Granice i 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. Przedmiotowe tereny nie są położone w granicach krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa pomorskiego przyjętego uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego.

2. 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.

3. 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) minimalna powierzchni działki: 1500m^2,

2) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 12m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°,

4) 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.

2. Przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia przesyłowa o napięciu 2x400kV relacji Żarnowiec – Gdańsk I – Gdańsk Błonia / Żarnowiec – Gdańsk Przyjaźń – Gdańsk I:

1) wzdłuż napowietrznej linii najwyższych napięć 2x400kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 60m (po 30m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),

2) w pasie technologicznym elektroenergetycznej linii przesyłowej występują następujące ograniczenia użytkowania terenu:

a) zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej,

b) lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

c) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,

d) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3m.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy

i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna przedmiotowych obszarów odbywa się z dróg gminnych, poza obszarem planu.

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 lub braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do przydomowej oczyszczalni ścieków lub 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) dopuszcza się budowę zbiorników na wody opadowe podziemnych lub naziemnych w celu gromadzenia wód opadowych,

3) 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. W pobliżu obszaru objętego planem przebiegają linie elektroenergetyczne SN-15kV.

11. Wzdłuż linii napowietrznych średniego napięcia SN-15kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14m (po 7m od osi linii).

12. Zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej 15kV – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

13. Kolizje 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 Przodkowo nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki procentowej.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. **<u>Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷2MNW</u>**

1) **Przeznaczenie terenu:**

- 1MNW, 2MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2) **Powierzchnia terenu:**

- 1MNW – 21,11ha;
- 2MNW – 23,53ha;

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,

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

a) części terenów 1MNW i 2MNW, oznaczone na rysunku planu, zlokalizowane są w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1.

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

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

b) nowe budowle mogą być wznoszone w odległości min. 30m od granicy gruntów leśnych zlokalizowanych na działce nr 3096/1, obręb ewid. Tokary; dla pozostałych gruntów leśnych należy zachować odległość zabudowy od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

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

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

f) maksymalna wysokość zabudowy: maks. 10,0 m, przy czym dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,

g) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

h) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 35º÷45º; główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
- dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci 25º÷45º,
- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci 25º÷45º, dopuszcza się dach płaski,
- dopuszcza się stropodachy tarasowe dla części budynku takich jak: werandy, garaże, itp., przy czym powierzchnia stropodachu nie może przekroczyć 40% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,

i) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:

- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie
- min. 1 miejsce postojowe / 50m^2 powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 miejsce, w przypadku lokalizacji usług; maks. – nie określa się,

j) 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,

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

l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m^2, nie dotyczy wydzieleń dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) przez przedmiotowe tereny przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia przesyłowa o napięciu 2x400kV relacji Żarnowiec – Gdańsk I – Gdańsk Błonia / Żarnowiec – Gdańsk Przyjaźń – Gdańsk I – zasady zagospodarowania zgodnie z §11 ust. 2,

2. **<u>Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1UT-ZP</u>**

1) **Przeznaczenie terenu:**

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

2) **Powierzchnia terenu:**

- 1UT-ZP – 5,67ha,

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

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa usługowa z zakresu turystyki,
- zieleń urządzona,

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,
- place zabaw,
- urządzenia terenowe dla obsługi rekreacji,
- 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 1UT-ZP, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1.

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

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

b) nowe budowle mogą być wznoszone w odległości min. 30m od granicy gruntów leśnych zlokalizowanych na działce nr 3096/1, obręb ewid. Tokary; dla pozostałych gruntów leśnych należy zachować odległość zabudowy od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

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

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

f) maksymalna wysokość zabudowy: maks. 10,0 m, przy czym dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,

g) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

h) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 35º÷45º; główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
- dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci 25º÷45º,
- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci 25º÷45º, dopuszcza się dach płaski,
- dopuszcza się stropodachy tarasowe dla części budynku takich jak: werandy, garaże, itp., przy czym powierzchnia stropodachu nie może przekroczyć 40% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,

i) 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 / 1 lokal mieszkalny

j) 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,

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

l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1200 m^2, nie dotyczy wydzieleń dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) przez część terenu 1UT-ZP, oznaczoną na rysunku, planu przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia przesyłowa o napięciu 2x400kV relacji Żarnowiec – Gdańsk I – Gdańsk Błonia / Żarnowiec – Gdańsk Przyjaźń – Gdańsk I – zasady zagospodarowania zgodnie z §11 ust. 2,

b) w pobliżu terenu 1UT-ZP przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN-15kV – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 12

3. **<u>Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1RN</u>**

1) **Przeznaczenie terenu:**

- 1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy

2) **Powierzchnia terenu:**

- 1RN – 10,58 ha,

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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

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

5) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) przez część terenu, oznaczoną na rysunku, planu przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia przesyłowa o napięciu 2x400kV relacji Żarnowiec – Gdańsk I – Gdańsk Błonia / Żarnowiec – Gdańsk Przyjaźń – Gdańsk I – zasady zagospodarowania zgodnie z §11 ust. 2,

4. **<u>Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷3L</u>**

1) **Przeznaczenie terenu:**

- 1L, 2L, 3L – teren lasu,

2) **Powierzchnia terenu:**

- 1L – 0,60 ha,

- 2L – 1,86 ha,
- 3L – 0,97 ha,

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

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lasy,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sieci infrastruktury technicznej niewymagające wyłączania gruntów leśnych z użytkowania leśnego,

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

a) część terenu 2L, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1

5) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) przez część terenu 3L, oznaczoną na rysunku, planu przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia przesyłowa o napięciu 2x400kV relacji Żarnowiec – Gdańsk I – Gdańsk Błonia / Żarnowiec – Gdańsk Przyjaźń – Gdańsk I – zasady zagospodarowania zgodnie z §11 ust. 2.

5. **<u>Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1ZN</u>**

1) **Przeznaczenie terenu:**

- 1ZN – teren zieleni naturalnej

2) **Powierzchnia terenu:**

- 1ZN – 1,03ha,

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

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zieleń naturalna,
- łąki i pastwiska,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sieci infrastruktury technicznej,

4) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) w pobliżu terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN-15kV – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 12,

6. **<u>Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1KDD÷4KDD</u>**

1) **Przeznaczenie terenu:**

- 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD – teren drogi dojazdowej

2) **Powierzchnia terenu:**

- 1KDD – 0,15ha;
- 2KDD – 0,16ha;
- 3KDD – 0,03ha;
- 4KDD – 0,03ha;

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

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- droga dojazdowa,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiat przystankowych,
- lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
- lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
- lokalizacja zieleni,
- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

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

4) **Zasady kształtowania krajobrazu:**

a) zabudowę należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w §6 ust. 1.

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

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

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

a) tereny stanowią części pasów drogowych dróg dojazdowych,

b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków.

7) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) przez tereny 1KDD i 3KDDD przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia przesyłowa o napięciu 2x400kV relacji Żarnowiec – Gdańsk I – Gdańsk Błonia / Żarnowiec – Gdańsk Przyjaźń – Gdańsk I – zasady zagospodarowania zgodnie z §11 ust. 2,

7. **<u>Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1IW</u>**

1) **Przeznaczenie terenu:**

- 1IW – teren ujęcia wody

2) **Powierzchnia terenu:**

- 1IW – 0,20ha;

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

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- infrastruktura techniczna - wodociągowa,
- teren pompowni wody
- teren ujęcia wody

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

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

4) **Zasady kształtowania krajobrazu:**

a) zabudowę należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w §6 ust. 1.

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

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

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,

c) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,4,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków: 6,0 m,
- budowli: 15,0m,

f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,5m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

g) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 25º÷45º; główna kalenica: równoległa do frontu działki,

h) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić miejsca postojowe w liczbie:

- min. 2 miejsce postojowe,

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,

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: 800m2,

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

8. **<u>Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1IK÷2IK</u>**

1) **Przeznaczenie terenu:**

- 1IK, 2IK – teren kanalizacji

6) **Powierzchnia terenu:**

- 1IK – 0,02ha;
- 2IK – 0,02ha

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

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- infrastruktura techniczna - kanalizacyjna,
- teren oczyszczalni ścieków
- teren pompowni ścieków

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

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

8) **Zasady kształtowania krajobrazu:**

a) zabudowę należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w §6 ust. 1.

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

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

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,

c) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,4,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków: 6,0 m,
- budowli: 15,0m,

f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,5m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

g) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 25º÷45º; główna kalenica: równoległa do frontu działki,

h) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić miejsca postojowe w liczbie:

- min. 2 miejsce postojowe,

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,

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

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

1) zatwierdzony uchwałą nr XXXI/279/2014 Rady Gminy Przodkowo z dnia 2 lipca 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w całości lub w części uchwalonych uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr XXIX/330/2002 z dnia 27 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2003 r. Nr 5, poz. 48), Nr XXVI/276/2006 z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006 r. Nr 63, poz. 1310), Nr XIII/195/08 z dnia 6 maja 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2008 r. Nr 66, poz. 1842) dla obszaru stanowiącego część obrębu geodezyjnego Tokary w gminie Przodkowo (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 02 lipca 2014 roku, poz. 2295).

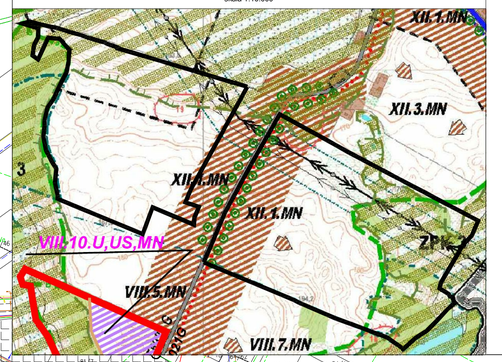
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo
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/341/2018 z dnia 18 października 2018r.

skala 1:10.000



przedmiotowy teren

ZAŁOŻENIA SŁUŻĄCE WYZNACZENIU KIERUNKÓW ROZWOJU GMINY
ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- tereny zainwestowane (zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa)
- tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową
- lasy i zadrzewienia
- granice obowiązujących mpzp (wg wykazu w tabelach nr 1A i 1B znajdujące się w cz.III uchwały, wykazy i zestawienia tabelaryczne)

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

- XII.1.MN — tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych
- XII.1.MN — kierunki rozwoju terenów inwestycyjnych funkcji mieszkaniowej

TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB O ISTOTNYCH OGRANICZNIACH MOŻLIWOŚCI JEJ LOKALIZACJI
Tereny wyłączone spod zabudowy

- grunty leśne, stanowiące fragment większych kompleksów leśnych
- korytarze ekologiczne
- krawędzie dolin rzecznych
- projektowane użytki ekologiczne

Tereny o istotnych ograniczeniach dla lokalizacji zabudowy

- projektowane zespoły krajobrazowo - przyrodnicze
- znajdujące się w ewidencji zabytków - stanowiska archeologiczne (wg wykazu w części Uwarunkowania, Rozdz. 3.4.3)
- istniejąca linia elektroenergetyczna 400kV relacji Żarnowiec-Gdańsk i Błonia ze strefą ograniczenia dla zabudowy

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK
Ochrona środowiska

- korytarze ekologiczne
- krawędzie dolin rzecznych

Ochrona przyrody
projektowane formy ochrony przyrody
- wskazane przez Zarząd Województwa Pomorskiego
  - zespoły przyrodniczo-krajobrazowe
  - ZPK3 - Rynna Kczewsko - Tuchomska
- użytki ekologiczne
  - UK III - Bursztynniki
- wskazane przez Zarząd Województwa Konserwatora Przyrody
  - zespoły przyrodniczo-krajobrazowe
  - ZPK III – Jezioro Kczewskie
  - użytek ekologiczny "Bursztynnik"

Krajobraz kulturowy
- aleje i szpalery drzew
- krawędzie dolin rzecznych

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
Obszary proponowane do ochrony
- strefy ochrony konserwatorskiej dla obszarów zabytkowych
  - zabytki archeologiczne znajdujące sie w ewidencji zabytków stanowiska archeologiczne (numeracja wg wykazu w tekście)

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
Kierunki rozwoju systemów komunikacji
docelowy układ dróg publicznych
- drogi powiatowe - klasy G, Z, L
- drogi gminne (numeracja wg wykazu w tekście)

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
- przewidywana linia elektroenergetyczna 400kV Żarnowiec-Gdańsk I Błonia ze strefą ograniczenia dla zabudowy

Uwaga: zgodnie z częścią tekstową Studium - pkt "2.2.7. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej" podpunkt "2.2.7.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna" cyt.: "Zasady sytuowania zabudowy na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej: (...)
2) zabudowę zagrodową, ...), zabudowę mieszkaniową,usługową oraz techniczno-produkcyjną (w tym przemysłową) oraz związanych z infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizowac poza wyznaczonymi w studium terenami rozwojowymi (...)"

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 wolnostojacej
- UT-ZP — teren usług turystyki lub zieleni urządzonej
- KDD — teren drogi dojazdowej
- IW — teren wodociągów
- IK — teren kanalizacji
- RN — teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- L — teren lasu
- ZN — teren zieleni naturalnej
- granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- pas technologiczny od napowietrznej linii najwyższych napięć 2x400kV, o szerokości 60m, tj. po 30m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym
- 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 elektroenergetyczna linia przesyłowa o napięciu 2x400kV, relacji Żarnowiec - Gdańsk I - Gdańsk Błonia / Żarnowiec - Gdańsk Przyjaźń - Gdańsk I
- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV

1ZN
1IK
2KDD
1UT-ZP
1IW
1MNW
1KDD
2IK
2MNW
3L
3KDD
1RN
4KDD
1L
2L

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.3149
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2025.05.26
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty Adam Barejka

MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH

Skala 1 : 2000

Województwo: pomorskie
Powiat: kartuski
Gmina: 220503_2, Przodkowo
Obręb: 0012, Tokary
Działka(i): wg zakresu
Sekcja: 6.221.23.03
Ukł.poziomy: PL-ETRF2000 strefa 6 (18)
Ukł.wys.: PL-EVRF2007-NH

0 10 m 50 m 100 m

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XX/209/2026
Rady Gminy Przodkowo z dnia 06 listopada 2026 r.
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla dwóch fragmentów obrębu ewidencyjnego Tokary:
- część południowa
gmina Przodkowo

URB
PRACOWNIA PROJEKTOWA Sp. z o.o.
ul. Wassowskiego 12/36

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dwóch fragmentów obrębu ewidencyjnego Tokary:
- część południowa
gmina Przodkowo

Skala 1:2000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/209/2026

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 6 listopada 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla dwóch fragmentów obrębu ewidencyjnego Tokary – część południowa,

gmina Przodkowo

1. Plan był poddawany konsultacjom społecznym w dniach od 22 lipca 2026 r. do dnia 20 sierpnia 2026 r. W trakcie konsultacji społecznych wpłynęły dwie uwagi do planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/209/2026

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 6 listopada 2026 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 dwóch fragmentów obrębu ewidencyjnego Tokary – część południowa,

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.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XX/209/2026
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 6 listopada 2026 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 dwóch fragmentów obrębu ewidencyjnego Tokary – część południowa,

gmina Przodkowo

Zalacznik4.gml

UZASADNIENIE

do uchwały
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla dwóch fragmentów obrębu ewidencyjnego Tokary – część południowa,
gmina Przodkowo

1. **Opis przedmiotu planu**
   1) Teren opracowania obejmuje dwa fragmenty obrębu ewidencyjnego Tokary, położonych w jego południowej części. Przedmiotowe tereny zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy drodze gminnej.
   Powierzchnia poszczególnych terenów wynosi: 28,19 ha i 37,77 ha.
   Dla części terenu 1MNW obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/279/2014 Rady Gminy Przodkowo z dnia 2 lipca 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w całości lub w części uchwalonych uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr XXIX/330/2002 z dnia 27 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2003 r. Nr 5, poz. 48), Nr XXVI/276/2006 z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2006 r. Nr 63, poz. 1310), Nr XIII/195/08 z dnia 6 maja 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2008 r. Nr 66, poz. 1842) dla obszaru stanowiącego część obrębu geodezyjnego Tokary w gminie Przodkowo (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 02 lipca 2014 roku, poz. 2295).
   Przystąpienie do sporządzenia planu nastąpiło w związku z wnioskami składanymi przez właścicieli terenów, dotyczącymi zmiany przeznaczenia terenów lub zmiany parametrów zabudowy.
2. **Sposób realizacji w uchwale wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
   1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury
   Planowane zagospodarowanie terenu stanowi harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Tereny przeznaczone są pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usług turystyki i zieleni urządzonej oraz terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu. Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionu.
   Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte są w §5. Ponadto, w §15 zawarte są ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
   2) Walory architektoniczne i krajobrazowe
   Plan w §5, określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w §6 określa zasady kształtowania krajobrazu, natomiast w §15 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.
   Zgodnie z ww. ustaleniami, plan zapewnia zachowanie, na przedmiotowym terenie, walorów architektonicznych i krajobrazowych.
   3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych
   Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2024r. poz. 54) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.).
   W §5 plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
   Na przedmiotowym terenie nie występują grunty leśne ani grunty rolne podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).
   4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
   Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292).

Plan w §7 oraz w Rozdziale 2 – ustalenia szczegółowe, w obszarach w których występują tereny oraz obiekty chronione, plan określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla poszczególnych rodzajów terenów ustalono odpowiednie standardy akustyczne § 5.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono w §15, poprzez ustalenia dotyczące wymaganych miejsc parkingowych wyposażonych w karty parkingowe.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan, ustalając sposób przeznaczenia terenów, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Przestrzeń obszaru planu jest wykorzystana w sposób optymalny: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, usługi turystyki i zieleni urządzonej oraz tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu. Obszar planu położony jest w sąsiedztwie terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, a także przy drodze gminnej. Położenie predysponuje więc teren pod przeznaczenia go pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7) Prawo własności

Na przedmiotowym terenie występują grunty własności prywatnej. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby właścicieli terenów z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne. Plan uzyskał pozytywne uzgodnienie od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności przeznaczając pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą jedynie tereny sąsiadujące z istniejącą zabudową, położone w pobliżu ciągów komunikacyjnych oraz tereny przeznaczone na ten cel w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przodkowo.

Do projektu planu wpłynęły wnioski prywatne, były one rozpatrywane w taki sposób aby pogodzić interes prywatny właścicieli działek z interesem właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz z potrzebami lokalnej społeczności.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan w §12 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przez przedmiotowe tereny przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia przesyłowa o napięciu 2x400kV relacji Żarnowiec – Gdańsk I – Gdańsk Błonia / Żarnowiec – Gdańsk Przyjaźń – Gdańsk I – zasady zagospodarowania zawarte są w §11 ust. 2,

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Wójt Gminy zagwarantował społeczeństwu udział w pracach nad planem miejscowym:

- w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy, na każdym etapie opracowywania planu, zachowywał jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Dotyczy to w szczególności etapów, które związane są z udziałem społeczeństwa, co wykazano w punkcie 11.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan w §12 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, co przełoży się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

14) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Teren objęty planem stanowią grunty własności prywatnej.

Przedmiotowy teren jest przeznaczony głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, teren rolnictwa z zakazem zabudowy oraz teren lasu. Jest to teren położony w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, a także przy drodze gminnej.

Do projektu planu wpływały wnioski prywatne. Wnioski zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r. z późniejszymi zmianami, zostały uwzględnione.

15) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Wykładnią polityki przestrzennej gminy Przodkowo jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo 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 2015r., Nr X/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., XVI/211/2020 z dnia 30. września 2020 r.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo zatwierdzonym uchwałą nr XXXVI/341/2018 Rady Gminy Przodkowo z dnia 18 października 2018 r. w sprawie uchwalenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo, przedmiotowe tereny oznaczone są jako:

- tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych,
- kierunki rozwoju terenów inwestycyjnych funkcji mieszkaniowej,
- tereny użytkowane rolniczo z zabudową zagrodową,

Zgodnie z częścią tekstową Studium - pkt 2.2.7. Kierunki i zasady kształtowania, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej", podpunkt 2.2.7.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna, cyt.: "Zasady sytuowania zabudowy na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej: (...), 2) zabudowę zagrodową (...), zabudowę mieszkaniową, usługową oraz techniczno – produkcyjną, (w tym przemysłową) oraz związanych z infrastrukturą techniczną dopuszcza się lokalizować, poza wyznaczonymi w studium terenami rozwojowymi (...)"

Działki nr 78/2 i nr 79/39 oznaczone są w Studium jako: „krawędzie dolin rzecznych" oraz „korytarze ekologiczne"; zgodnie z częścią tekstową Studium – pkt 2.2.2.1 „Tereny wyłączone spod zabudowy": cyt.: „Tereny w gminie Przodkowo wyłączone spod zabudowy, tj. bez możliwości sytuowania budynków i obiektów budowalnych: 4) w obszarach położonych w granicach korytarza ekologicznego gminy oraz tereny położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych:

- dopuszczenie lokalizowania budynków i obiektów budowlanych w obszarach wskazanych pod zabudowę w studium i jednocześnie wchodzących w skład osnowy ekologicznej (proponuje się uwzględnienie położenia w sposobie zagospodarowania działek budowlanych- duża powierzchnia terenu biologicznie czynnego),
- dopuszcza się jedynie lokalizację inwestycji z zagospodarowaniem działki związanych m.in. z funkcją usług turystycznych z możliwością lokalizowania obiektów turystycznych i z wykluczeniem dokonywania znacznych niwelacji i przekształceń rzeźby terenu,

- dopuszczenie sytuowania nowych budynków i obiektów budowlanych na działkach z istniejącą obecnie zabudową – dopuszczenie rozwoju istniejącej obecnie funkcji,"

Zgodnie z powyższym, przedmiotowa zmiana jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo.

3. <u>Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</u>

1. Dla gminy Przodkowo obowiązuje Uchwała Nr XVI/186/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy PRZODKOWO oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy PRZODKOWO. Zgodnie z zawartym w „Wynikach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przodkowo" punktem 5.: „REKOMENDACJE DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH" wskazuje się dokonanie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podejmowane w wypadku m.in. złożonych wniosków do planu uzasadnionych prawnie lub faktycznie.

   W związku z powyższym plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. <u>Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy</u>

1) Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych" do przedmiotowego planu, ustalenia planu spowodują wzrost wpływów do budżetu oraz wzrost wydatków z budżetu. Przychody do budżetu gminy będą wpływały z tytułu: opłaty planistycznej, podatków od gruntów oraz budynków, a także podatku od czynności cywilnoprawnych. Wydatki z budżetu przeznaczane będą na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz wykup gruntów własności innej niż gminna przeznaczonych na cele publiczne gminne.