

## **PLAN OGÓLNY GMINY PRZODKOWO**



### **UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PRZODKOWO**

#### **1. CZĘŚĆ TEKSTOWA**

#### **2. CZĘŚĆ GRAFICZNA:**

**RYSUNEK NR 1. PLAN OGÓLNY GMINY PRZODKOWO  
STREFY PLANISTYCZNE, SKALA 1: 15 000**

**RYSUNEK NR 2. PLAN OGÓLNY GMINY PRZODKOWO  
UWARUNKOWANIA I STREFY PLANISTYCZNE  
SKALA 1: 15 000**

**PROJEKT PLANU OGÓLNEGO DO UZGODNIENIA I OPINIOWANIA**

**Przodkowo, październik 2025 R.**

**WYKONAWCA**

**Pracownia Architektury STUDIOPROJEKT  
Jakub Sieniawski, 83-010 Rotmanka, ul. Leśna 40**

**ZESPÓŁ AUTORSKI**

**mgr inż. arch. Jakub Sieniawski –uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – główny projektant.**

**mgr inż. arch. Gabriela Sieniawska –uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projektant.**

**mgr inż.arch. Agnieszka Janowska - uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projektant.**

**mgr Bogusław Grechuta – biegły Wojewody Pomorskiego nr 042 w zakresie sporządzania ocen oddziaływania na środowisko – opracowanie ekofizjograficzne, prognoza oddziaływania na środowisko.**

## Spis treści

MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE. ....	6
I. WSTĘP.....	8
I.1. Przedmiot opracowania.....	8
I.2. Podstawa formalno-prawna opracowania .....	8
I.3. Zawartość planu ogólnego.....	8
I.4. Ogólna charakterystyka gminy Przodkowo .....	9
II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH, OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH. ....	12
II.1. Gminny katalog stref planistycznych.....	12
II.1.1. Zasady wyznaczenia stref planistycznych w gminie Przodkowo. ....	12
II.1.2. Uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych dla zabudowy mieszkaniowej ....	13
II.1.3. Opis i uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych .....	13
1) SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną .....	13
2) SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. ....	14
3) SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową .....	14
4) SU - strefa usługowa .....	15
5) SP - strefa gospodarcza.....	16
6) SR - strefa produkcji rolniczej. ....	17
7) SI - strefa infrastrukturalna.....	17
8) SN – strefa zieleni i rekreacji.....	18
9) 10SC – strefa cmentarzy. ....	19
11) SO – strefa otwarta .....	19
12) SK – strefa komunikacyjna .....	20
II.2. Uzasadnienie wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy.....	20
II.3. Uzasadnienie określenia gminnego katalogu standardów urbanistycznych.....	21
II.3.1. Uzasadnienie ustalenia gminnego katalogu standardów urbanistycznych .....	21
II.3.2. Gminny katalog standardów urbanistycznych.....	22
1) SW - strefa wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. ....	22
2) SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną .....	22

3) SZ- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową .....	23
4) SU -strefa usługowa. ....	23
5) SP- strefa gospodarcza.....	24
6) SR - strefa produkcji rolniczej. ....	24
7)SI – strefa infrastrukturalna .....	25
8) SN - strefa zieleni i rekreacji .....	25
9) SC-strefa cmentarzy .....	26
10) SG – strefa górnictwa .....	26
11) SO - strefa otwarta .....	27
12) SK - strefa komunikacyjna .....	27
III. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENEGO GMINY.....	28
III.1. Polityka przestrzenna gminy określona w Strategii Rozwoju Gminy Przodkowo. ....	28
III.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego .....	29
III.2.1.Podstawa formalno-prawna .....	29
III.2.2.Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego - kierunki polityki przestrzennego zagospodarowania województwa odnoszące się do gminy Przodkowo.....	29
III.3. Uwarunkowania dla obszarów i obiektów objętych ochroną prawną .....	31
III.3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny .....	31
III.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału. ....	32
III.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych. ....	33
III.3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy. ....	33
III.3.5. Strefy ochronne ujęć wody. ....	33
III.3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	34
III.3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi. ....	34
III.3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....	35
III.3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....	37
III.3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej. ....	37
III.3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne. ....	44
III.3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne. ....	44
III.3.13.Obszary ograniczonego użytkowania. ....	44

III.3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji..	45
III.3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji. ....	46
III.3.16. Obszary ciche w aglomeracji i obszary ciche poza aglomeracją.....	46
III.3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne. ....	46
III.3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....	47
IV. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU. ....	48
IV.1. Infrastruktura społeczna. ....	48
IV.1.1. ....	48
IV.1.2. Kultura: .....	48
IV.1.3. Ochrona zdrowia i opieka społeczna: .....	48
IV.1.4. Sport, turystyka, wypoczynek i rekreacja: .....	48
IV.1.5. Bezpieczeństwo i administracja .....	49
IV.1.6. Cmentarze:.....	49
IV.2. Infrastruktura transportowa .....	49
IV.2.1. Układ drogowy .....	49
IV.3. Infrastruktura techniczna .....	50
IV.3.1. Wodociągi .....	50
IV.3.2. Kanalizacja sanitarna. ....	51
IV.3.3. System ciepłowniczy .....	52
IV.3.4. Gazyfikacja .....	52
IV.3.5. Elektroenergetyka.....	52
IV.3.6. Telekomunikacja .....	53
IV.3.7. Gospodarka odpadami. ....	53
V. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	54
VI. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE, W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŚNIA 2001 R. PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA..	54
VII. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE PRZODKOWO. ....	56
VII.1. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę .....	56
VII.2. Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową.....	57
VII.2.1. Podstawa prawna wykonania obliczeń. ....	57
VII.2.2. Chłonność terenów niezabudowanych. ....	58

VII.3. Porównanie chłonności terenów i zapotrzebowania na nowe tereny umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. .... 60

**MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.**

- 1) Strategia Rozwoju Gminy Przodkowo na lata 2012-2020, przyjęta uchwałą Rady Gminy Przodkowo nr XXXVIII.314.2021 z dnia 17 listopada 2021 r.
- 2) Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo, uchwalone uchwałą Rady Gminy Przodkowo nr XXVI/294/2021 r. z dnia 30 września 2021 r.
- 3) Gminny Program Gospodarki Niskoemisyjnej Gminy Przodkowo przyjęty uchwałą Nr III/28/2015 Rady Gminy Przodkowo z dnia 26 lutego 2015 r.
- 4) Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych na lata 2018-2021, załącznik do uchwały Rady Gminy Przodkowo nr XXXIII/323/2018 z dnia 19.07.2018 r.
- 5) Uchwała nr XIX/235/2020 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic Aglomeracji Przodkowo.
- 6) Analiza stanu gospodarki odpadami na terenie gminy Przodkowo za 2023 r., z dnia 28.03.2024 r. XLIX/456/2023 z dnia 18 maja 2023 r.
- 7) Gminny Program opieki na zabytkami Gminy Przodkowo na lata 2022 – 2025, przyjęty uchwałą nr XLIX/456/2023 z dnia 18 maja 2023 r.
- 8) Uchwała nr VI/53/2024 Rady Gminy Przodkowo w sprawie przyjęcia Planu Zrównoważonej Mobilności Miejskiej dla Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot (SUMP) z dnia 28.11.2024 r.
- 9) Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego 2030, Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 1462/46/24 Zarządu Województwa Pomorskiego z dnia 3 grudnia 2024 r.
- 10) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalone uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r.,
- 11) Dane pozyskane w Urzędzie Gminy Przodkowo dotyczące liczby ludności, stan na dzień 31.12.2024 r.
- 12) Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
- 13) Wykaz wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2020 – 2024.
- 14) Wykaz wydanych decyzji celu publicznego w latach 2020-2024.
- 15) Materiały kartograficzne.
- 16) Wnioski do planu złożone przez instytucje.
- 17) Informacje i dane GUS ze strony internetowej <https://www.polskawliczbach.pl/Przodkowo>,

**WYKAZ RYSUNKÓW**

Rysunek nr 1. Położenie gminy Przodkowo w powiecie kartuskim.

Rysunek nr 2. Gmina Przodkowo, podział na obręby geodezyjne.

Rysunek nr 3. Tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i tereny niezbudowane przeznaczone na zabudowę mieszkaniową.

**WYKAZ TABEL**

TABELA NR I. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.

SW– STRFEA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

TABELA NR. II GMINA PRZODKOWO, GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.

SJ– STRFEA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

TABELA NR III. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.

SZ– STRFEA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

TABELA NR IV. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.

SU– STREFA USŁUGOWA

TABELA NR V. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.

SP – STRFEA GOSPODARCZA

TABELA NR VI. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

SR – STRFEA PRODUKCJI ROLNICZEJ

TABELA NR VII. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA

TABELA NR VIII. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI

TABELA NR IX. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

SC - STREFA CENTARZY

TABELA NR X. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

SG - STREFA GÓRNICICTWA

TABELA NR XI. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

SO – STREFA OTWARTA

TABELA NR XII. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

SK - STREFA KOMUNIKACJA

TABELA NR XIII. GMINA PRZODKOWO.

WYKAZ OBSZARÓW GÓRNICZYCH.

TABELA NR XIV. GMINA PRZODKOWO.

WYKAZ UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN.

TABELA NR XV. GMINA PRZODKOWO.

WYKAZ OBIEKTÓW WPISANYCH DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW I DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

## **I. WSTĘP**

### **I.1. Przedmiot opracowania**

Plan ogólny gminy Przodkowo sporządza się na podstawie uchwały Rady Gminy Przodkowo nr IV/43/2024 z dnia 7 października 2024 r.

Wymóg sporządzenia planu ogólnego dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, został ustalony w art. 1 pkt 12 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130). Plan ogólny zastąpi dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia planu ogólnego muszą być uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i stanowią podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla wyznaczonych obszarów.

Plan ogólny określa przeznaczenie terenów w podziale na strefy funkcjonalne, z uwzględnieniem strategii rozwoju gminy, planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, uwarunkowań rozwoju gminy oraz potrzeb społecznych.

Aktualnie dla gminy obowiązuje Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo, uchwalona uchwałą Rady Gminy Przodkowo nr XXVI/294/2021 z dnia 30 września 2021 r. Na podstawie ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2025 r. poz. 527), dokument ten będzie ważny do dnia uchwalania Planu ogólnego, najpóźniej do dnia 30 czerwca 2026 r.

### **I.2. Podstawa formalno-prawna opracowania**

Plan ogólny sporządzono z uwzględnieniem wymogów zawartych w następujących dokumentach:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) - przepisy art. 13a–13e oraz 13g – 13j ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.);
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729);
- 4) Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

### **I.3. Zawartość planu ogólnego.**

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), plan ogólny miasta i gminy Sztum określa:



- strefy planistyczne, w tym profil podstawowy danej strefy planistycznej, a dla wybranych stref również profil dodatkowy,
- gminne standardy urbanistyczne dla wymaganych stref: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
- dla terenów zainwestowanych położonych poza obszarami objętymi planami miejscowymi - obszary uzupełnienia zabudowy.

Plan ogólny sporządzony został w postaci danych przestrzennych, które zawierają:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych,
- lokalizację przestrzenną granic zabudowy śródmiejskiej,
- lokalizację przestrzenną obszarów uzupełnienia zabudowy,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych,
- informacje o profilach podstawowym i dodatkowym danej strefy oraz o gminnych standardach urbanistycznych.

#### **Uzasadnienie do planu ogólnego składa się z części tekstowej i graficznej.**

Zgodnie z art. 13h ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), **część tekstowa uzasadnienia zawiera:**

- przyczyny wyznaczania stref planistycznych,
- przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy,
- przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych,
- sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy,
- obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1, z uwzględnieniem obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w tym:
  - zapotrzebowanie na nową zabudowę,
  - chłonność terenów niezabudowanych wyznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę,
  - faktyczne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

#### **Część graficzna uzasadnienia została sporządzona w postaci rysunków w skali 1:20 000.**

Rysunek nr 1. Plan ogólny gminy Przodkowo. Strefy planistyczne.

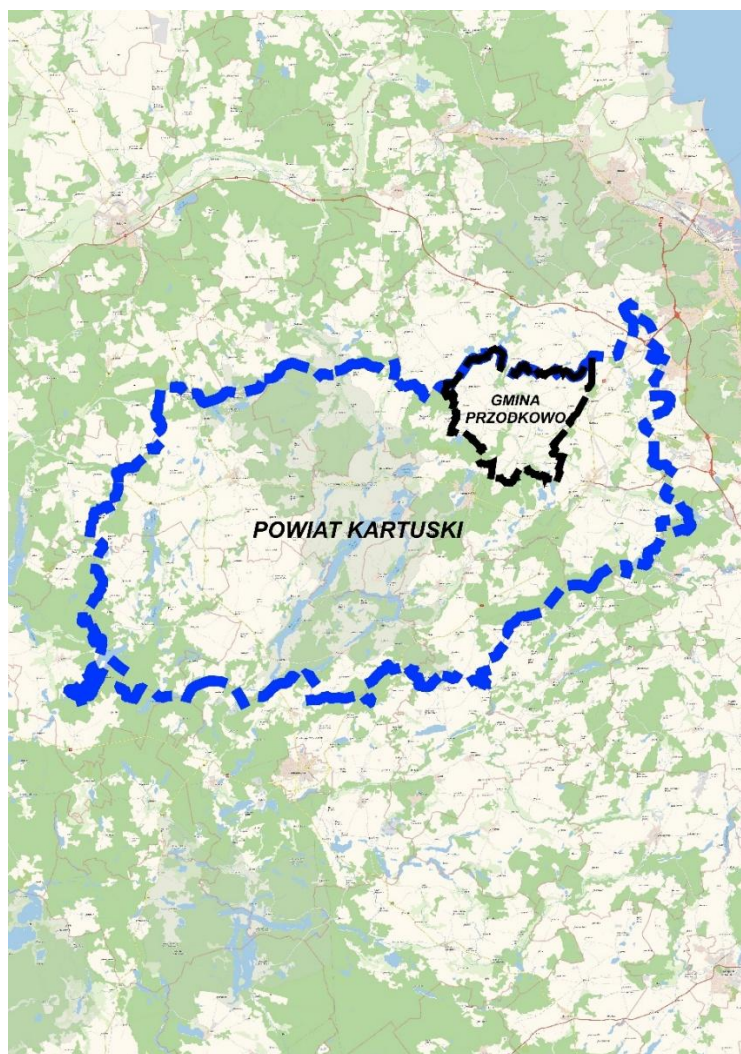
Rysunek nr 2. Plan ogólny gminy Przodkowo. Uwarunkowania i strefy planistyczne.

ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

– innych obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania.

#### **I.4. Ogólna charakterystyka gminy Przodkowo**

Gmina Przodkowo znajduje się w województwie pomorskim, we wschodniej części powiatu kartuskiego, na obszarze nazywanym ze względu na unikatowe połączenie walorów naturalnych i kulturowych – Szwajcarią Kaszubską. Pod względem administracyjnym należy do jednostek typowo wiejskich, stanowiąc jedną z ośmiu gmin powiatu kartuskiego.



Rysunek nr 1. Położenie gminy Przodkowo w powiecie kartuskim.



Rysunek nr 2. Gmina Przodkowo, podział na obręby geodezyjne.

Gmina Przodkowo zajmuje powierzchnię 8 539 ha, co stanowi 7,60% powierzchni powiatu kartuskiego oraz 0,46% powierzchni województwa pomorskiego.

Największą powierzchnię zajmują grunty rolne – ok. 6 768 ha, co stanowi ok. 79,27% powierzchni gminy. Grunty leśne (las i grunty leśne zadrzewione) zajmują powierzchnię ok. 1 038 ha, co stanowi 12,16% powierzchni gminy. Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują powierzchnię ok. 595 ha, co stanowi ok. 6,97% powierzchni gminy.

Obszar gminy podzielony jest na 14 obrębów geodezyjnych: Barwik, Cieczewo, Kobysewo, Kłosowo, Kłosówko, Kosowo, Pomieczyno, Przodkowo, Rąb, Smołdzino, Szarlata, Tokary, Warzenko, Załęże. W strukturze osadniczej wyróżniają się dwie miejscowości – **Przodkowo** i **Pomieczyno**, skupiające podstawowe usługi oraz zakłady produkcyjne.

Na koniec 2024 roku gminę Przodkowo zamieszkiwało 10 897 mieszkańców (stałych i czasowych), co stanowiło 7,00% ludności powiatu kartuskiego.

**Gmina Przodkowo** wyróżnia się bogactwem cennych zasobów środowiska przyrodniczego.

Do głównych zasobów środowiska przyrodniczego gminy należą: lasy z przewagą lasów bukowych i bukowo-dębowych oraz nasadzeniami drzew iglastych, jeziora lobeliowe (Księżę oraz Otalżyno), pozostałe jeziora (Kczewskie, Tuchomskie, Tuchlińskie, Dębice i Czarne), rzeki (Klasztorna Struga,

Czarna Struga, Trzy Rzeki, Strzelenka i Mała Supina), zarośla i szuwary, torfowiska – wysokie, przejściowe i niskie, wraz z mokradłami oraz glebami torfowymi i mułowo-torfowymi. Krajobraz gminy tworzą otwarte tereny rolnicze, kompleksy leśne, doliny z ciekami wodnymi oraz liczne jeziora wytopiskowe. Wśród terenów rolniczych dominuje rozproszona zabudowa zagrodowa oraz skupiska zabudowy jednorodzinnej.

Tereny kolejowe zamknięte w gminie Przodkowo nie występują.

Tereny zamknięte Ministerstwa Obrony Narodowej nie występują.

Powiązania komunikacyjne gminy z otoczeniem zapewniają:

- a) droga krajowa nr 20 (Stargard Szczeciński – Żukowo – Gdynia), położona ok. 2 km od wschodniej granicy gminy; w pobliżu przebiega droga ekspresowa S7 – Obwodnica Metropolii Trójmiejskiej, z węzłem w Miszewie (ok. 4 km od granicy gminy),
- b) droga wojewódzka nr 224 (Tczew – Wejherowo), zapewniająca połączenie z Kartuzami,
- c) sześć dróg powiatowych o łącznej długości 25,51 km,
- d) 47 dróg gminnych o łącznej długości 155,10 km.

W odległości ok. 5 km od północnej granicy gminy przebiega droga ekspresowa S6, łącząca Trójmiasto ze Szczecinem. W podobnej odległości, na wschód od granicy gminy, przebiega linia kolejowa nr 201 (Gdynia – Bydgoszcz przez Żukowo), po której kursuje również Pomorska Kolej Metropolitalna (m.in. relacja Gdańsk Główny – Kartuzy).

**Czynniki rozwoju gminy Przodkowo to:**

- bliskość Trójmiasta,
- bardzo dobra dostępność komunikacyjna do Trójmiasta, Kartuz i Wejherowa (droga krajowa nr 20, droga wojewódzka nr 224, droga ekspresowa S6/S7),
- urozmaicony krajobraz z licznymi jeziorami polodowcowymi i bogatą rzeźbą terenu.

## **II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH, OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.**

### **II.1. Gminny katalog stref planistycznych.**

#### II.1.1. Zasady wyznaczenia stref planistycznych w gminie Przodkowo.

Wyznaczając strefy planistyczne w gminie Przodkowo, brano pod uwagę:

- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- istniejące zainwestowanie i zagospodarowanie terenów,
- inwestycje w toku realizacji,
- zapotrzebowanie na tereny usługowe, produkcyjne i składowe wynikające z wniosków oraz celów i zadań zawartych w strategii rozwoju gminy,
- uwarunkowania przyrodnicze, komunikacyjne i infrastrukturalne.

Zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w planie ogólnym gminy Przodkowo określono następujący katalog stref planistycznych:

1. SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ
2. SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
3. SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ
4. SU – STREFA USŁUGOWA
5. SP – STREFA GOSPODARCZA
6. SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ
7. SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA

8. SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI
9. SC – STREFA CMENTARZY
10. SG - STREFA GÓRNICTWA
11. SO – STREFA OTWARTA
12. SK – STREFA KOMUNIKACYJNA.

Na terenie gminy Przodkowo nie wyznacza się strefy SH – handlu wielkopowierzchniowego.

#### II.1.2. Uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych dla zabudowy mieszkaniowej

Jako dane wyjściowe przyjęto rok 2023, dla którego GUS<sup>1</sup> podał dane statystyczne dla wymaganych wskaźników, oprócz danych dotyczącej łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Przodkowo.

Wobec powyższego przyjęto okres prognozy na rok 2043.

Według danych GUS<sup>2</sup> na koniec 2023 r. gminę Przodkowo zamieszkiwało 11 153 mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Przodkowo (ZAP) w liczbie mieszkańców	ZAP = 5 978 osób ZAP min = 5 978 x 0,70 = 4 184 osób ZAP max = 5978 x 1,30 = 7 783 osób
Szacunkowa chłonność terenów wyznaczonych w MPZP, na których może być realizowana zabudowa mieszkaniowa	8 390 osób
W gminie Przodkowo chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych pokrywa zapotrzebowanie na nową zabudowę i przy ZAP max pozostaje rezerwa dla 607 osób.	

Szczegółowe obliczenia zawarto w rozdz. VII.

Wyznaczając strefy planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, to jest:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową

uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary istniejącej zabudowy oraz nie wyznacza się nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową ani zagrodową.

#### II.1.3. Opis i uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych

##### 1) SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej.

Dopuszczony profil dodatkowy:

D1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na obszarze gminy Przodkowo wydzielono 3 strefy z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o łącznej powierzchni ok. 1,18 ha.

Strefy obejmują:

- tereny, dla których w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, z wyznaczonymi w planach drogami (z

<sup>1</sup> Dane ze strony [https://www.polskawliczbach.pl/gmina\\_Przodkowo#dane-demograficzne](https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Przodkowo#dane-demograficzne)

<sup>2</sup> Dane ze strony [https://www.polskawliczbach.pl/gmina\\_Przodkowo#dane-demograficzne](https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Przodkowo#dane-demograficzne)

wyłączeniem dróg publicznych klasy Z, G, GP), wydzielonymi terenami infrastruktury technicznej, zielenią,

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z drogami (z wyłączeniem dróg publicznych klasy Z, G, GP), usługami, działkami z infrastrukturą techniczną.

**Wyznaczenie stref jest uzasadnione istniejącym zainwestowaniem oraz ustaleniem takich funkcji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dodanie profilu dodatkowego D1 jest uzasadnione istniejącym zainwestowaniem lub ustaleniem funkcji mieszanych w planach miejscowych. W planie ogólnym nie wskazuje się innych niż opisano powyżej stref dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

## 2) SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej.

Dopuszczone profile dodatkowe:

D1. Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Na obszarze gminy Przodkowo wydzielono 684 stref z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o łącznej powierzchni ok. 784,39 ha.

Strefy obejmują:

- tereny, dla których w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy letniskowej z wyznaczonymi w planach drogami (z wyłączeniem dróg publicznych klasy Z, G, GP), wydzielonymi terenami infrastruktury technicznej, zielenią,
- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej lub rekreacji indywidualnej wraz z przyległymi drogami (z wyłączeniem dróg publicznych klasy Z, G, GP), działkami z infrastrukturą techniczną, zielenią, usługami.

**Wyznaczenie stref jest uzasadnione istniejącym zainwestowaniem oraz ustaleniem takich funkcji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Profil dodatkowy D1 dodano na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych lub na podstawie istniejącego zainwestowania.**

**W planie ogólnym nie wskazuje się innych niż opisano powyżej stref dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej lub rekreacji indywidualnej.**

## 3) SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Dopuszczone profile dodatkowe:

D1. Teren wielkotowarowej produkcji rolnej

D4. Teren usług.

Na obszarze gminy Przodkowo wydzielono 621 stref z zabudową zagrodową o łącznej powierzchni ok. 431,35 ha.

Strefy obejmują:

- tereny projektowanej zabudowy zagrodowej wyznaczonej w planach miejscowych,
- tereny istniejących siedlisk, wraz z działkami, na których są zlokalizowane, co umożliwia lokalizację nowych obiektów i budowli rolniczych,
- tereny istniejącej wielkotowarowej produkcji zwierzęcej (hodowla drobiu), przy których położony jest budynek mieszkalny.

**Wyznaczenie stref jest uzasadnione istniejącym zainwestowaniem oraz wyznaczeniem takich funkcji w planach miejscowych, umożliwia utrzymanie i rozwój gospodarstw rolnych, które są podstawą lokalnej gospodarki.**

**Profile dodatkowe dodano:**

**D4 - teren usług:** dla stref położonych w zwartej zabudowie oraz w jej sąsiedztwie, co pozwoli rolnikom na uzupełnienie funkcji produkcji rolnej o usługi, rozszerzenie prowadzonej działalności, i stwarza warunki do uruchomienia alternatywnych źródeł dochodu dla rolników,

**D1 - teren wielkotowarowej produkcji rolnej:** dla stref, w których występują obiekty wielkotowarowej produkcji zwierzęcej z funkcją mieszkaniową.

#### 4) SU - strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.

Dopuszczone profile dodatkowe:

D1. Teren składów i magazynów.

D2. Teren elektrowni słonecznej.

D4. Teren lasu.

Na obszarze gminy Przodkowo wydzielono 112 stref usługowych o łącznej powierzchni 182,21 ha, w tym strefy obejmujące nowe tereny (na gruntach rolnych i leśnych) o powierzchni 126,66 ha; w nowej strefie 15SU występują grunty rolne klasy RIII o pow. 7,45 ha, w nowych strefach 58SU, 96SU, 111SU, 113SU, występują lasy o łącznej powierzchni 1,90 ha.

Strefy obejmują:

- tereny, dla których w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono funkcje zabudowy usługowej i usługowej z funkcją magazynową; do stref włączono wyznaczone w planach drogi wewnętrzne i publiczne (z wyłączeniem dróg publicznych klasy Z, G, GP), wydzielone tereny infrastruktury technicznej, zieleni,
- tereny istniejącej zabudowy usługowej wraz z przyległymi drogami (z wyłączeniem dróg publicznych klasy Z, G, GP), działkami z infrastrukturą techniczną, zielenią,
- nowe tereny, które obejmują:
  - tereny niezabudowane, położone pomiędzy istniejącą zabudową,
  - tereny niezabudowane położone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy (luki w istniejącej zabudowie),
  - tereny niezabudowane, położone poza terenami istniejącej zabudowy, na aktualnych i wnioskowanych kierunkach rozwoju inwestycji
  - tereny niezabudowane, położone poza terenami istniejącej zabudowy, z których część podzielone jest na działki budowlane.

**Wyznaczenie stref jest uzasadnione istniejącym zainwestowaniem oraz ustaleniem funkcji usługowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz stworzeniem oferty inwestycyjnej dla rozwoju usług, w celu wzmocnienie funkcji usługowych dla poprawy wyposażenia w usługi dla mieszkańców intensywnie rozwijającej się funkcji mieszkaniowej, turystów i osób wypoczywających. Rozwój usług stanowi realizację wizji rozwoju określonej w Strategii rozwoju gminy Przodkowo, w tym: *poprawa stanu infrastruktury społecznej, rozwój turystyki, usług około turystycznych, sportu i rekreacji*. Rozwój usług w gminie Przodkowo jest też realizacją ustaleń horyzontalnych określonych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego: *zasada zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do podstawowych usług publicznych*.**

**Dodanie profilu D1 - składów i magazynów jako profilu dodatkowego pozwoli na rozszerzenie i uzupełnienie dotychczasowej działalności.**

**Dodanie profilu D2- terenu elektrowni słonecznej jest uzasadnione: zabezpieczeniem własnych potrzeb energetycznych, działalnością w kierunku zrównoważonego rozwoju i działań proekologicznych.**

**Profil dodatkowy D4 – las, dodano w strefach, w których las występuje.**

**Strefa 15SU wyznaczona na gruntach rolnych klasy RIII położona jest pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową i zagrodową i ustalonymi w planach miejscowych terenami planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Grunty rolne klasy RIII stanowią enklawę pomiędzy istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową i usługową co uniemożliwia prowadzenie efektywnej gospodarki rolnej.**

**Grunty leśne włączone do stref usługowych obejmują niewielkie powierzchnie od 0,20 ha do 0,34 ha, tylko jeden teren ma powierzchnię ok. 1 ha. Grunty leśne włączone do stref usługowych obejmują lasy o niższej wartości przyrodniczej, co minimalizuje negatywny wpływ na ekosystem.**

**W planie ogólny ustalono wskaźniki ograniczające intensywność zabudowy i większy udział powierzchni biologicznie czynnej, zapewniając ochronę środowiska i krajobrazu. Takie rozwiązanie umożliwia rozwój lokalnej gospodarki, zwiększa atrakcyjność turystyczną gminy oraz pozwala na stworzenie nowych miejsc pracy, tym samym zachowana jest równowaga pomiędzy rozwojem gminy a ochroną zasobów przyrodniczych. Powierzchnie leśne mogą też być zachowane jako element zagospodarowania terenów – powierzchni biologicznie czynnej o funkcji przyrodniczej i krajobrazowej.**

**O docelowym przeznaczeniu tych terenów na cele nieleśne podjęte będą decyzje na etapie sporządzenia planów miejscowych i uzyskania wymaganych zgód.**

#### 5) SP - strefa gospodarcza.

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Dopuszczone profile dodatkowe:

D1. teren usług.

D4. teren lasu.

Na obszarze gminy Przodkowo wydzielono 51 stref gospodarczych o łącznej powierzchni ok. 169,29 ha, w tym strefy obejmujące nowe tereny (na gruntach rolnych i leśnych) o powierzchni 82,76 ha.

W nowych strefach 6SP, 7SP, 11SP, 30SP, 32SP, 42SP występują lasy o łącznej powierzchni 8,55 ha.

Strefy obejmują:

- tereny, dla których w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono funkcje zabudowy produkcyjnej i usług, wraz z wyznaczonymi w planach drogami (z wyłączeniem dróg publicznych klasy Z, G, GP), wydzielonymi terenami infrastruktury technicznej, zielenią,
- tereny istniejącej zabudowy produkcyjnej,
- nowe tereny, które obejmują:
  - tereny niezabudowane, położone pomiędzy istniejącą zabudową produkcyjną,
  - tereny niezabudowane położone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy produkcyjnej,
  - tereny niezabudowane, położone poza terenami istniejącej zabudowy, na kierunkach aktualnych i wnioskowanych inwestycji.

**Wyznaczenie stref jest uzasadnione istniejącym zainwestowaniem oraz ustaleniem funkcji produkcyjnych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz stworzeniem oferty inwestycyjnej dla lokalizacji nowych produkcyjnych, stwarzających miejsca pracy, co ograniczy wyjazdy mieszkańców do pracy poza gminę.**

**Lokalizacja nowych zakładów produkcyjnych stanowi realizację wizji rozwoju określonej w Strategii rozwoju gminy Przodkowo, w tym: *rozwoju przedsiębiorczości – głównie w kierunku przetwórstwa rolno-spożywczego, stworzenie oferty inwestycyjnej dla lokalizacji nowych zakładów produkcyjnych i usługowych, generujących miejsca pracy.***



**Dodanie profilu D1 - usług wynika z ustaleń planów miejscowych lub stanu istniejącego. pozwoli na rozszerzenie i uzupełnienie dotychczasowej działalności i rozwój tej funkcji jako alternatywnej oraz wzbogacającej ofertę przedsiębiorstw.**

**Profil dodatkowy D4 – las, dodano w strefach, w których las występuje. Grunty leśne włączone do stref gospodarczych obejmują niewielkie powierzchnie od 0,20 ha do 0,34 ha, tylko jeden teren ma powierzchnię ok. 1 ha. Są to lasy o niższej wartości przyrodniczej, co minimalizuje negatywny wpływ zmiany przeznaczenia na ekosystem.**

**W planie ogólny ustalono wskaźniki ograniczające intensywność zabudowy i większy udział powierzchni biologicznie czynnej, zapewniając ochronę środowiska i krajobrazu. Takie rozwiązanie umożliwia rozwój lokalnej gospodarki oraz pozwala na stworzenie nowych miejsc pracy, tym samym zachowana jest równowaga pomiędzy rozwojem gminy a ochroną zasobów przyrodniczych. Powierzchnie leśne mogą też być zachowane jako element zagospodarowania terenów – powierzchni biologicznie czynnej o funkcji przyrodniczej i krajobrazowej. O docelowym przeznaczeniu tych terenów na cele nieleśne podjęte będą decyzje na etapie sporządzenia planów miejscowych i uzyskania wymaganych zgód.**

#### 6) SR - strefa produkcji rolniczej.

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Dopuszczone profile dodatkowe:

D3. teren elektrowni słonecznej.

Na obszarze gminy Przodkowo wydzielono 7 stref produkcji rolniczej o łącznej powierzchni ok. 28,44 ha.

Strefy obejmują:

- istniejące tereny produkcji zwierzęcej z terenem przyległym,
- istniejące tereny gospodarstw rybackich.

**Wyznaczenie stref jest uzasadnione istniejącym zainwestowaniem (fermy drobiu, gospodarstwo rybackie). W strefach może nastąpić dalszy rozwój obecnie prowadzonej działalności.**

**Dodanie profilu D3 – terenu elektrowni słonecznej jest uzasadnione zabezpieczeniem własnych potrzeb energetycznych, działalnością w kierunku zrównoważonego rozwoju i działań proekologicznych, zgodnością z programami rozwoju energii odnawialnej.**

#### 7) SI - strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Dopuszczone profile dodatkowe:

D1. teren usług

D2. teren produkcji.

Na terenie gminy Przodkowo wyznacza się 3 strefy infrastruktury technicznej o łącznej powierzchni ok. 2,86 ha.

Strefa 1SI obejmuje teren istniejącej oczyszczalni ścieków, powiększony o teren, na którym przewidziana jest rozbudowa oczyszczalni ścieków, strefa 2SI obejmuje istniejące ujęcie wody w Przodkowie.

**Wyznaczenie strefy jest uzasadnione istniejącym i planowym zainwestowaniem. Powierzchnia terenu przekracza 0,5 ha, co kwalifikuje ten teren do odrębnego wydzielenia.**

**Dodane profile pozwolą na lokalizację funkcji dodatkowych związanych z profilem podstawowym.**

8) SN – strefa zieleni i rekreacji.

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, boisk sportowych, plaż, wód, komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

Dopuszczone profile dodatkowe:

D1. Teren usług sportu i rekreacji.

D2. Teren usług kultury i rozrywki.

D3. Teren usług handlu detalicznego.

D4. Teren usług gastronomii.

D5. Teren usług turystyki.

D6. Teren usług nauki.

D9. teren zieleni naturalnej.

D10. Teren lasu.

Na obszarze gminy Przodkowo wydzielono 53 strefy zieleni i rekreacji, o łącznej powierzchni ok. 240,96 ha, w tym strefy obejmujące nowe tereny (na gruntach rolnych i leśnych) o łącznej powierzchni 28,15 ha. W strefach 14SN, 15SN, 28SN, 29SN, 40SN występują lasy o łącznej powierzchni 5,08 ha.

Strefy obejmują:

- tereny, dla których w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono funkcje zieleni urządzonej, sportu i rekreacji wraz z wyznaczonymi w planach drogami (z wyłączeniem dróg publicznych klasy Z, G, GP), wydzielonymi terenami infrastruktury technicznej, zielenią,
- tereny istniejącej zieleni urządzonej, istniejących boisk sportowych, terenów rekreacyjnych, jezior,
- nowe tereny dla powiększenia istniejących terenów rekreacyjnych ora dla rozwoju funkcji sportowych, rekreacyjnych, zieleni urządzonej, usług, w tym turystyki

W zależności od położenia strefy, istniejącego użytkowania, powierzchni, planów inwestycyjnych gminy i funkcji terenów przyległych dodano profile dodatkowe.

**Wyznaczenie stref jest uzasadnione przeznaczeniem tych terenów na takie funkcje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, istniejącym użytkowaniem, planami inwestycyjnymi gminy w kierunku rozwoju funkcji publicznych sportu i rekreacji – w tym powiększenie terenów rekreacyjnych w Przodkowie, wokół jeziora... stanowiących miejsce okolicznościowych imprez gminnych.**

**Strefy wyznaczono dla istniejącej i nowej zabudowy w otoczeniu jezior: Otałżyno, Czarne, Techlinka, Głębokie (w gm. Żukowo). W strefach położonych nad jez. Techlinka i Głębokie występuje istniejąca zabudowa na gruntach leśnych.**

**Wyznaczenie stref stanowi realizację celów ustalonych w Strategii rozwoju gminy - poprawa dostępności do usług zdrowia, kultury oraz sportu i rekreacji, rozwój usług turystycznych i okoturystycznych - przeznaczenie i uzbrojenie terenów słabych rolniczo na budownictwo mieszkaniowe i rekreacyjne.**

**Wprowadzenie profili dodatkowych jest uzasadnione potrzebą wzbogacenia oferty dla wypoczynku i rekreacji mieszkańców i turystów, wykorzystaniem potencjału gminy dla wzmocnienia funkcji turystycznych.**

**Profil dodatkowy D10 – las, dodano w strefach, w których las występuje. Grunty leśne włączone do stref zieleni i rekreacji częściowo są zabudowane budynkami tymczasowymi o funkcjach rekreacyjnych i turystycznych - wyznaczenie stref sportu i rekreacji pozwoli na adaptację i trwałe zagospodarowanie z uwzględnieniem wymogów ochrony przyrody i krajobrazu. Powierzchnie leśne mogą też być zachowane jako element zagospodarowania terenów – powierzchni biologicznie czynnej o funkcji przyrodniczej i krajobrazowej. O docelowym przeznaczeniu tych terenów na cele nieleśne podjęte będą decyzje na etapie sporządzenia planów miejscowych i uzyskania wymaganych zgód.**

9) 10SC – strefa cmentarzy.

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Dopuszczone profile dodatkowe:

D1. Teren usług kultu religijnego.

D3. Teren zieleni naturalnej.

D4. Teren lasu.

Na obszarze gminy Przodkowo wydzielono 7 stref cmentarzy, o łącznej powierzchni ok. 6,49 ha, Strefy obejmują:

- istniejące – czynne cmentarze i tereny wyznaczone pod cmentarze w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- historyczne, nieczynne cmentarze,
- cmentarze nieczynne przy kościołach.

**Wyznaczenie stref jest uzasadnione istniejącym użytkowaniem, przeznaczeniem na takie funkcje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, ochroną cmentarzy historycznych o wartości historyczno – kulturowych.**

**Dla cmentarzy czynnych i dla cmentarzy nieczynnych znajdujących się przy kościołach dodano profil dodatkowy – D1 teren usług kultu religijnego, co jest uzasadnione istniejącym i planowanym zainwestowaniem. Dla cmentarzy historycznych dodano profil D3- teren zieleni naturalnej i D4 – lasu, co jest uzasadnione stanem istniejącym.**

10) SG – strefa górnictwa

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Dopuszczone profile dodatkowe:

D1. teren produkcji

D2. teren usług handlu

D3. teren usług rzemieślniczych

D7. teren zieleni urządzonej

D8. teren zieleni naturalnej

D9. teren lasu

D10. teren wód.

Na obszarze gminy Przodkowo wydzielono 5 stref górnictwa o łącznej powierzchni 16,13 ha.

Strefy obejmują tereny i obszary górnicze oraz teren złoża, na którym jest prowadzona będzie eksploatacja złóż piasku i żwiru (zgodnie ze złożonym wnioskiem).

**Wyznaczenie stref jest uzasadnione stanem prawnym – wydanymi koncesjami na eksploatację surowców oraz przeznaczeniem na takie funkcje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jedna strefa została wyznaczona na terenie złoża, na którym nie wyznaczono jeszcze terenu ani obszary górniczego, na podstawie wniosku właściciela.**

**Dodane profile dodatkowe ustalają na możliwe kierunki rekultywacji terenów po zakończeniu eksploatacji – zgodnie z ustaleniami planu miejscowego i polityką przestrzenną gminy, w kierunku inwestycyjnym lub przyrodniczym.**

11) SO – strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Dopuszczone profile dodatkowe:

D2. Teren elektrowni słonecznej.

Na obszarze gminy Przodkowo wydzielono 258 stref otwartych o łącznej powierzchni 6 612,85 ha.

Na terenie gminy strefy otwarte obejmują: tereny rolnicze - w tym tereny zadrzewione i podmokłe, lasy, jeziora, stawy.

**Wyznaczenie stref jest uzasadnione: istniejącym użytkowaniem, ochroną gruntów rolnych i leśnych przed zmianą użytkowania, ochroną terenów cennych przyrodniczo (terenów podmokłych, zadrzewionych, torów) przed zabudową.**

**Wyznaczenie profili dodatkowych jest uzasadnione:**

- stanem prawnym – wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy na budowę elektrowni słonecznych,
- umożliwieniem realizacji celów wynikających z programów rozwoju energii odnawialnej.

#### 12) SK – strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych. Na obszarze gminy Przodkowo wydzielono 7 stref komunikacyjnych o łącznej powierzchni o powierzchni ok. 62,85 ha.

Dopuszczone profile dodatkowe:

D1. teren drogi zbiorczej.

Strefy obejmują:

- teren drogi wojewódzkiej klasy Z (nr 224 - strefa 5SK)
- tereny dróg powiatowych klasy Z (nr 1900 – strefa 1SK, nr 1927G – strefa 2SK, nr 1415G i 1416- strefa 3SK, nr 1903G- strefa 4SK, nr 1416G - strefa 7SK).
- projektowaną obwodnicę miejscowości Przodkowo, wydzieloną zgodnie z przebiegiem ustalonym w planie miejscowym -strefa 6SK.

**Wyznaczenie stref wynika ze stanu istniejącego oraz z planowanej inwestycji – obwodnicy Przodkowo na podstawie planu miejscowego.**

## **II.2. Uzasadnienie wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy**

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym można określić **obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)**. Obszary te stanowią podstawę prawną do wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Ustalenie OUZ nie jest obligatoryjne, jednakże mając na względzie cele polityki przestrzennej oraz kontynuację wizji rozwoju gminy, zapisanej w dokumentach strategicznych i w planie ogólnym gminy Przodkowo zdecydowano o ich wyznaczeniu.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone w sposób zgodny z § 1 ust. 1 pkt 1–5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Obszary te obejmują tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej i usługowej oraz położone pomiędzy nimi luki w zabudowie.

W gminie Przodkowo wydzielono 440 obszarów uzupełnienia zabudowy, o łącznej powierzchni ok. 337,74 ha. Obszary te przeznaczone na funkcje zgodnie z aktualnym użytkowaniem, dla siedisk dodano funkcje usługowe, tereny niezabudowane przeznacza się na funkcje usługowe.

Wyznaczenie OUZ w planie ogólnym ma na celu efektywne i racjonalne wykorzystanie istniejących zasobów infrastrukturalnych i przestrzennych, intensyfikację zainwestowania na działkach:

- położonych przy drogach publicznych,
- wyposażonych w infrastrukturę techniczną,
- zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i usług publicznych.

Dodatkową przesłanką dla wyznaczenia OUZ jest fakt, że wydawanie decyzji o warunkach zabudowy jest szybsze niż procedura uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co umożliwia sprawne uzupełnianie zabudowy na terenach wiejskich i zurbanizowanych. Jednocześnie wymóg zgodności decyzji o warunkach zabudowy z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym danej strefy planistycznej oraz ze standardami urbanistycznymi określonymi w planie ogólnym, zapewnia spójność rozwoju przestrzennego oraz zachowanie ładu przestrzennego na obszarze gminy.

## **II.3. Uzasadnienie określenia gminnego katalogu standardów urbanistycznych.**

### **II.3.1. Uzasadnienie ustalenia gminnego katalogu standardów urbanistycznych**

Zgodnie z art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gminne standardy urbanistyczne obejmują:

- obligatoryjny katalog stref planistycznych, w których określa się m.in. maksymalną intensywność i wysokość zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
- fakultatywny standard dostępności infrastruktury społecznej, który może być stosowany w zależności od lokalnych uwarunkowań i potrzeb.

Zgodnie art. 13e ust. 2 i 3 Ustawy:

*2. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:*

*1) profil funkcjonalny stref planistycznych;*

*2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;*

*3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.*

*3. W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:*

*1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;*

*2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.*

### **Uzasadnieniem określenia gminnego katalogu standardów urbanistycznych jest:**

- 1) potrzeba uporządkowania i ujednolicenia zasad kształtowania przestrzeni dla gminy Przodkowo;
- 2) zwiększenie transparentności i przewidywalności inwestycji, poprzez świadomość możliwości zagospodarowania danego terenu - nieprzekraczalnych parametrów urbanistycznych inwestycji, takich jak: maksymalna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość budynków, udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) skuteczne zarządzanie przestrzenią i inwestycjami;
- 4) zapewnienie egzekwowania ładu przestrzennego;
- 5) ustalenie wskaźników zabudowy do lokalnych uwarunkowań historycznych i przestrzennych, kontrola warunków zabudowy; zamiary i plany inwestorów nie zawsze są zgodne ze standardami i charakterem zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie;
- 6) zapewnienie odpowiedniej jakości życia, ochrona ładu przestrzennego i środowiska;

- 7) wzmocnienie władztwa planistycznego, realny wpływ gminy na przestrzeń i kształt zabudowy, realizowanie politykę rozwoju, integrować planowanie przestrzenne ze strategią rozwoju gminy.

### II.3.2. Gminny katalog standardów urbanistycznych

#### 1) SW - strefa wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

TABELA NR I. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH. SW– STRFEA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ				
Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy O	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) O	Maksymalna wysokość zabudowy (m) O	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) O = 30
SW	Od 0,8 do 1,5	Od 30 do 50	Od 10 do 12	Od 10 do 30
	Teren objęty MPZP - ustalone wskaźniki wynikają z ustaleń planu.			
Objaśnienia: O - określenie obowiązkowe. D- określenie dopuszczalne. MPZP – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.				

#### 2) SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

TABELA NR. II GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH. SJ– STRFEA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ				
Symbo l strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy O	Maksymalny udział powierzchni zabudowy O (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m) O	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) O = 30
SJ	Od 0,30 do 0,80	Od 10 do 50	Od 8 do 12,50	Od 20 do 60
	Tereny objęte MPZP - wskaźniki wynikają z ustaleń tych planów.			
	Od 0,20 do 0,45	Od 20 do 30	Od 8 do 9	Od 30 do 50
	Tereny nie objęte MPZP - ustalone wskaźniki wynikają z analizy istniejącego zainwestowania z niewielkim zwiększeniem powierzchni zabudowy w celu umożliwienia rozbudowy istniejących budynków oraz lokalizacji uzupełniających obiektów usługowych i infrastruktury technicznej.			Minimalne wskaźniki ustalono zgodnie z wymogami Rozporządzenia.
Objaśnienia: O - określenie obowiązkowe. D- określenie dopuszczalne. MPZP – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.				

## 3) SZ- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

TABELA NR III. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH. SZ– STRFEA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ				
Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy O	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) O	Maksymalna wysokość zabudowy (m) O	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) O = 30
SZ	Od 0,30 do 0,50	Od 20 do 30	Od 8 do 10	Od 30 do 50
	Tereny objęte MPZP - ustalone wskaźniki wynikają z ustaleń tych planów.			
	0,50	30	12	30
	Tereny nie objęte MPZP - wskaźniki wynikają z analizy istniejącego zainwestowania z niewielkim zwiększeniem powierzchni zabudowy w celu umożliwienia rozbudowy istniejących budynków oraz lokalizacji uzupełniających obiektów usługowych i infrastruktury technicznej.			Minimalne wskaźniki ustalono zgodnie z wymogami Rozporządzenia.
Objaśnienia: O - określenie obowiązkowe. D- określenie dopuszczalne. MPZP – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.				

## 4) SU -strefa usługowa.

TABELA NR IV. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH. SU– STREFA USŁUGOWA				
Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy O	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) O	Maksymalna wysokość zabudowy (m) O	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) O = 30
<b>SU</b>	Od 0,50 do 1,0	Od 20 do 50	Od 9 do 12	Od 30 do 60
	Tereny objęte MPZP - ustalone wskaźniki wynikają z ustaleń tych planów.			
	Od 0,50 do 1,0	Od 30 do 50	Od 9 do 12	30
	Tereny nie objęte MPZP - wskaźniki wynikają z analizy istniejącego zainwestowania w otoczeniu terenów, ze zwiększeniem powierzchni zabudowy w celu umożliwienia rozbudowy istniejących budynków oraz lokalizacji nowych obiektów usługowych i infrastruktury technicznej. Dla nowych terenów wskaźniki wynikają z analizy lokalizacji terenu – większa intensywność ustalona jest dla terenów położonych w obrębie miejscowości, przy terenach zainwestowanych, przy terenach planowanych do zabudowy w			Minimalne wskaźniki ustalono zgodnie z wymogami Rozporządzenia.

	MPZP – w nawiązaniu do wyznaczonych wskaźników, mniejsza dla terenów położonych w rozproszeniu.	
<p>Objaśnienia:</p> <p>O - określenie obowiązkowe.</p> <p>D- określenie dopuszczalne.</p> <p>MPZP – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.</p>		

5) SP- strefa gospodarcza

TABELA NR V. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.				
SP – STRFEA GOSPODARCZA				
Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy O	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) O	Maksymalna wysokość zabudowy (m) O	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) O =20
SP	Od 0,5 do 2,1	Od 30 do 50	Od 9 do 12	Od 20 do 30
	Tereny objęte MPZP - ustalone wskaźniki wynikają z ustaleń tych planów.			
	Od 0,8 do 1,2	Od 30 do 40	Od 10 do 12	30
	Tereny nie są objęte MPZP - wskaźniki wynikają z analizy istniejącego zainwestowania z niewielkim zwiększeniem powierzchni zabudowy w celu umożliwienia budowy nowych budynków, rozbudowy budynków, lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej. Dla nowych terenów wskaźniki wynikają z analizy lokalizacji terenu – większa intensywność ustalona jest dla terenów położonych w obrębie miejscowości, przy terenach zainwestowanych, przy terenach planowanych do zabudowy w MPZP – w nawiązaniu do wyznaczonych wskaźników, mniejsza dla terenów położonych w rozproszeniu.			Minimalne wskaźniki ustalono zgodnie z wymogami Rozporządzenia.
Objaśnienia: O - określenie obowiązkowe. D- określenie dopuszczalne. MPZP – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.				

6) SR - strefa produkcji rolniczej.

TABELA NR VI. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH				
SR – STRFEA PRODUKCJI ROLNICZEJ				
Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy O	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) O	Maksymalna wysokość zabudowy (m) O	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) O = 30
<b>SR</b>	0,7	30	12	30



TABELA NR VI. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH SR – STRFEA PRODUKCJI ROLNICTWA		
	Tereny nie objęte MPZP – dla istniejącej zabudowy wskaźniki wynikają z analizy istniejącego zainwestowania z niewielkim zwiększeniem powierzchni zabudowy w celu umożliwienia budowy nowych budynków, rozbudowy budynków, lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.	Minimalne wskaźniki ustalono zgodnie z wymogami Rozporządzenia.
<p>Objaśnienia:</p> <p>O - określenie obowiązkowe.</p> <p>D- określenie dopuszczalne.</p> <p>MPZP – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.</p>		

7) SI – strefa infrastrukturalna

TABELA NR VII. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH				
SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA				
Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy O	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) O	Maksymalna wysokość zabudowy (m) O	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) O = 20
SI	-	-	-	20
	Wskaźników nie ustala się ze względu na specyfikę obiektu (GPZ, oczyszczalnia ścieków), zadania i funkcje obiektów dla zabezpieczenie potrzeb społecznych, możliwe potrzeby budowy nowych obiektów i ich nieznane parametry.			Ustalono zgodnie z Rozporządzeniem.
Objaśnienia: O - określenie obowiązkowe. D- określenie dopuszczalne. MPZP – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.				

8) SN - strefa zieleni i rekreacji

TABELA NR VIII. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI				
Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy D	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) D	Maksymalna wysokość zabudowy (m) D	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) O = 50
<b>SN</b>	Od 0,2 do 0,5	Od 20 do 30	Od 7 do 10	Od 30 do 50
	Ustalono wskaźniki wynikają z ustaleń MPZP.			
<b>SN</b>	Od 0,2 do 0,3	20	Od 7 do 8	OD 50 DO 90
	Tereny nie są objęte MPZP - wskaźniki wynikają z analizy istniejącego zainwestowania z niewielkim zwiększeniem powierzchni zabudowy w celu umożliwienia budowy			Ustalono zgodnie z Rozporządzeniem.

TABELA NR VIII. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH				
SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI				
Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy D	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) D	Maksymalna wysokość zabudowy (m) D	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) O = 50
	nowych budynków, rozbudowy budynków, lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej. Dla terenów projektowanych wskaźniki ustalono biorąc pod uwagę ich sąsiedztwo (położenie w odniesieniu do terenów istniejącej zabudowy) i dopuszczone funkcje			
Objaśnienia: O - określenie obowiązkowe. D- określenie dopuszczalne. MPZP – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.				

9) SC-strefa cmentarzy

SC - Strefa cmentarzy

TABELA NR IX. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH				
SC - STREFA CMEN TARZY				
Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy D	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) D	Maksymalna wysokość zabudowy (m) D	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) O = 30
SC	-	-	-	Od 30 do 80
	Wskaźników nie ustala się ze względu na specyfikę obiektów: cmentarze istniejące – w tym z kościołami, nieczynne cmentarze historyczne.			Ustalane wskaźniki wynikają z ustaleń MPZP – są zgodne z Rozporządzeniem, z istniejącego użytkowania, uwarunkowań historycznych i kulturowych. Dla istniejących cmentarzy ustalano wskaźnik 30, dla cmentarzy historycznych 80.

Objaśnienia:  
O - określenie obowiązkowe.  
D- określenie dopuszczalne.  
MPZP – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

10) SG – strefa górnictwa

TABELA NR X. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH SG - STREFA GÓRNICTWA				
Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy D	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) D	Maksymalna wysokość zabudowy (m) D	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) D
	0,5	30	10	30
	Tereny nie objęte MPZP –odpowiednio do funkcji, które mogą być realizowane w ramach rekultywacji. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono biorąc pod uwagę, że część terenów będzie wyłączona z zabudowy ze względu na skarpy.			
Objaśnienia: O - określenie obowiązkowe. D- określenie dopuszczalne. MPZP – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.				

11) SO - strefa otwarta

17/ SO – Strefa otwarta

TABELA NR XI. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH				
SO – STREFA OTWARTA				
Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy D	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) D	Maksymalna wysokość zabudowy (m) D	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) D
SO	Dla terenów nie ustala się ww. wskaźników. Na terenach, na których dopuszcza się obiekty odnawialnych źródeł energii, parametry będą wynikały z technologii i ustaleń MPZP. Jeśli jakiś teren będzie przeznaczony na ogrody działkowe – zabudowa będzie realizowana na podstawie przepisów dotyczących ogrodów działkowych.			
Objaśnienia: D- określenie dopuszczalne.				

12) SK - strefa komunikacyjna

TABELA NR XII. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH SK - STREFA KOMUNIKACYJNA				
Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy D	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) D	Maksymalna wysokość zabudowy (m) D	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) D
SK	Wskaźników nie ustala się ze względu na specyfikę obiektów. Zagospodarowanie terenów będzie realizowane na podstawie przepisów odrębnych a zabudowa – o nieznanych parametrach będzie wynikać z potrzeb i wymogów technicznych.			
Objaśnienia:				

TABELA NR XII. GMINA PRZODKOWO. GMINNY KATALOG STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH SK - STREFA KOMUNIKACYJNA				
Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy D	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) D	Maksymalna wysokość zabudowy (m) D	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) D
D- określenie dopuszczalne.				

### III. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENEGO GMINY

#### III.1. Polityka przestrzenna gminy określona w Strategii Rozwoju Gminy Przodkowo.

Gmina Przodkowo posiada Strategię Rozwoju Gminy Przodkowo na lata 2012 – 2020.

Na podstawie dokonanej analizy stanu istniejącego (2012 r.), przeprowadzonej analizy SWOT oraz planowanych przez kierunków rozwoju, w ramach Strategii wyznaczono następującą wizję rozwoju:

- **Gmina Przodkowo obszarem atrakcyjnym dla mieszkańców, turystów i inwestorów, o wysokim poziomie życia, rozwiniętej przedsiębiorczości i czystym środowisku naturalnym.**

Cele główne i operacyjne strategii sformułowano następująco:

- **OBSZAR „SPOŁECZEŃSTWO”**
  - I. Cel główny: Poprawa stanu infrastruktury społecznej.
  - II. Cel główny: Wzrost aktywności i świadomości społecznej i kulturalnej mieszkańców gminy przede wszystkim ludzi młodych.
- **OBSZAR „GOSPODARKA”**
  - I. Cel główny: Rozwój turystyki i usług około turystycznych.
  - II. Cel główny: Dostosowanie struktury i charakteru rolnictwa do potrzeb rynku.
  - III. Cel główny: Wspieranie rozwoju przedsiębiorczości.
- **OBSZAR „INFRASTRUKTURA I ŚRODOWISKO”**
  - I. Cel główny: Planowanie rozwoju przestrzennego gminy zgodnie z założeniami rozwoju zrównoważonego.
  - II. Cel główny: Rozwój infrastruktury technicznej i teletechnicznej.
  - III. Cel główny: Ochrona środowiska naturalnego i wsparcie dla odnawialnych źródeł energii i działań proekologicznych

Zadania do uwzględnienia w polityce przestrzennej gminy Przodkowo:

- 1) Wskazanie terenów dla:
  - a. Rozwoju j zaplecza kulturalnego, sportowego i rekreacyjnego
  - b. Rozwoju publicznej infrastruktury turystycznej w tym ukierunkowanej na rekreację i turystykę aktywną,
  - c. Rozwoju przedsiębiorczości – głównie w kierunku przetwórstwa rolno-spożywczego;
  - d. Stworzenia warunków do uruchomienia alternatywnych źródeł dochodu dla rolników
  - e. Ochrona i przeciwdziałanie degradacji walorów środowiska naturalnego.
- 2) Wydzielenie terenów inwestycyjnych i ich uzbrojenie pod inwestycje gospodarcze.
- 3) Przeznaczenie i uzbrojenie terenów słabych rolniczo na budownictwo mieszkaniowo – rekreacyjne.
- 4) Modernizacja i rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej.
- 5) Poprawa dostępności komunikacyjnej (drogi, parkingi, chodniki).

**Plan ogólny umożliwia realizację celów rozwoju i przyjętych zadań poprzez:**

- wyznaczenie nowych terenów stref usługowych - co zwiększy liczbę ofert inwestycyjnych na obszarze miasta i gminy, zwiększy atrakcyjność gminy dla osiedlania się nowych mieszkańców, poprawi dostępność do usług mieszkańcom i turystom,
- wyznaczenie nowych terenów stref gospodarczych, co umożliwi lokalizację nowych zakładów produkcyjnych, które stworzą miejsca pracy i ograniczą konieczność dojazdów do pracy poza gminę,
- wyznaczenie stref zieleni i rekreacji wraz z profilami dodatkowymi w terenach otaczających jeziora, co umożliwi rozwój funkcji wypoczynkowej, rekreacyjnej i turystycznej, sportowej, umożliwi rozszerzenie oferta spędzania czasu wolnego, podniesie atrakcyjność turystyczną miasta i gminy,
- wyznaczanie terenu dla rozbudowy gminnej oczyszczalni ścieków.

**Modernizacja i rozbudowa innej infrastruktury i obiektów komunikacji może nastąpić we wszystkich strefach, w ramach profili podstawowych.**

**W planie ogólnym uwzględniono ochronę walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez wydzielenie lasów, dolin z ciekami jako stref otwartych bez zabudowy.**

### **III.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego**

#### III.2.1.Podstawa formalno-prawna

- 1) Pismo Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego, znak DRRP-G.7637.278.2024 z dnia 29.11.2024 r.
- 2) Plan zagospodarowania Województwa Pomorskiego 2030, przyjęty uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r.

#### III.2.2.Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego - kierunki polityki przestrzennego zagospodarowania województwa odnoszące się do gminy Przodkowo.

- 1) Ustalenia horyzontalne odnoszące się do planu ogólnego gminy Przodkowo w jej granicach administracyjnych.

##### a) W zakresie kształtowania struktur sieci osadniczej zgodnie z wymogami ładu przestrzennego:

- zasada kształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej sieci osadniczej poprzez przyjęcie hierarchii, określającej rangę i wynikającą z niej rolę poszczególnych ośrodków, w tym ośrodków lokalnych, miejscowości gminnych.
- zasada pierwszeństwa wykorzystania obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych, polegająca na:
- zasada kształtowania zwartych przestrzennie jednostek osadniczych, minimalizująca terenochłonność oraz potrzeby związane z ich obsługą, ograniczająca ich negatywny wpływ na środowisko oraz sprzyjająca rozwijaniu więzi społecznych;
- zasada etapowania kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych dla konkretnej, docelowej liczby mieszkańców, dla której możliwe będzie zaprogramowanie i zapewnienie odpowiedniej obsługi, polegająca na koordynacji rozwoju osadnictwa z realnymi możliwościami;
- zasada rejonizacji przestrzeni OM, różnicującej intensywność i charakter procesów związanych z kształtowaniem terenów mieszkalnictwa w podziale na 8 rejonów, w tym bezpośredniego otoczenia Trójmiasta (B) – uzupełniania i rozwoju zabudowy mieszkaniowej;

b) W zakresie kształtowania wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego:

- zasada zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do:
  - podstawowych usług publicznych;
  - transportu zbiorowego;
  - przestrzeni publicznych, w tym przestrzeni otwartych;
- zasada zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej (w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej) warunkującej poziom życia zgodny ze współczesnymi standardami cywilizacyjnymi;

c) W zakresie racjonalizacji rozmieszczenia oraz poprawy dostępności infrastruktury społecznej i usług publicznych w tym zakresie:

- zasada realizacji nowych lub dostosowania istniejących obiektów i urządzeń usług publicznych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników, w tym osób o ograniczonej mobilności i percepcji, zgodnie z wymogami projektowania uniwersalnego;
- zasada uwzględniania i określania w lokalnych dokumentach planistycznych rozwiązań opartych na zintegrowanym gospodarowaniu zasobami wodnymi w obrębie zlewni – w oparciu o działy wodne (naturalne granice zlewni niezależnie od podziałów administracyjnych); brak uwzględnienia tej zasady w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga indywidualnego uzasadnienia w tym dokumencie.
- zasada wskazywania w gminnych dokumentach planistycznych sposobów podnoszenia retencyjnej pojemności zlewni jako elementów ochrony przed powodzią i suszą;
- zasada harmonijnego kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego z uwzględnieniem naturalnych właściwości terenu i ograniczanie negatywnego oddziaływania zagospodarowania rekreacyjnego i jego następstw na zasoby przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe;
- zasada kształtowania ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych, na które składają się: międzyregionalna nr 15 (Trasa Pałaców i Zamków), regionalne nr 111, 133, 137 (Kaszubska Trasa Rowerowa);
- zasada hierarchizacji sieci dróg ponadregionalnych i regionalnych;
- zasada rozmieszczenia obszarów pod lokalizację biogazowni (z wyłączeniem biogazowni rolniczych) o mocy powyżej 0,5 MW, z uwzględnieniem ich strefy ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 300 metrów od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem warunków wietrznych. Każde odstępstwo (*in minus*) od wyżej określonej odległości wymaga indywidualnego uzasadnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

d) W zakresie zachowania i odtwarzania zasobów środowiska przyrodniczego i jego spójności:

- zasada zachowania i kształtowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład, którego wchodzi istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalne do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płatów i korytarzy ekologicznych, na który na terenie gminy składa się korytarz subregionalny - otoczenia doliny rzeki Słupiny i lasów na zachód od niej;
- zasada zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ekosystemów leśnych i dolinnych (...) w miejscach przecięcia z infrastrukturą transportową o charakterze barier antropogenicznych za pomocą wyznaczania i budowy przejść dla zwierząt oraz stosowania nietransparentnych ekranów osłonowych na trasach migracji ptaków;

- zasada bezwzględnej ochrony trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych, w granicach korytarzy ekologicznych, przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne.
- e) W zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń środowiska:
  - zasada ograniczania stosowania indywidualnych systemów zbierania i oczyszczania ścieków bytowych na obszarach aglomeracji ściekowych;
  - zasada uwzględniania w dokumentach planistycznych gmin uwarunkowań wynikających z planu gospodarki odpadami dla województwa pomorskiego.

**Plan ogólny uwzględnia uwarunkowania wynikające z ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, poprzez:**

- wskazanie stref usługowych i gospodarczych (nie objętych planami miejscowymi) w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o takich funkcjach, tworząc zespoły jednorodnie funkcjonalnie,
- wskazanie stref zieleni i rekreacji w pobliżu jezior, co pozwoli na rozbudowę infrastruktury turystycznej,
- wypełnianie ośrodków wiejskich strefami usługowymi i strefami zieleni i rekreacji, w których realizacja nowej zabudowy poprawi dostępność do usług i standard życia mieszkańców,
- wydzielenie głównych dróg – wojewódzkiej, powiatowych, tworzących osie komunikacyjne i transportowe gminy,
- wyznaczenie strefy dla rozbudowy istniejącej oczyszczalni ścieków w Przodkowie
- ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w wysokości umożliwiającej retencję wód opadowych,
- ustalenie stref otwartych bez zabudowy dla lasów, dolin rzecznych, terenów podmokłych, tworzących lokalne ciągi i korytarze ekologiczne.

### **III.3. Uwarunkowania dla obszarów i obiektów objętych ochroną prawną.**

#### III.3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

##### 1) Parki krajobrazowe

Na obszarze Przodkowo nie występują parki krajobrazowe.

Do granic gminy od strony zachodniej i południowo-zachodniej przylega otulina Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Otulina została określona w uchwale Sejmiku Samorządu Województwa nr 147/VII/11 z dnia 27.04.2011 r. roku w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

Północno – zachodni fragment gminy (fragment obrębu Otałężno i Rąb) położony jest w granicach Otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Otulina została określona w uchwale Sejmiku Samorządu Województwa nr 143/VII/11 z dnia 27.04.2011 r. roku w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Powyższe uchwały nie nakładają zakazów, nakazów i ograniczeń w sposobie gospodarowania na obszarze otulin parków krajobrazowych.

##### 2) Obszary Chronionego Krajobrazu

Na obszarze Przodkowo nie występują obszary chronionego krajobrazu.

##### 3) Obszary Natura 2000

Południowo- zachodni fragment gminy Przodkowo – część obrębu Kobysewo i Kosowo, położone są w granicach Obszaru Natura 2000 PLH 220080 Prokowo - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk.

Obszar Natura 2000 Prokowo PLH220080 obejmuje teren o urozmaiconej rzeźbie, w większości pokryty lasem, z jeziorem Białym (w gminie Kartuzy) i jego zlewnią. W zagłębieniach terenu występują torfowiska przejściowe, oczka wodne lub dawne wyrobiska potorfowe. Z licznymi chronionymi gatunkami roślin. Torfowiska otaczają miejscami płyty boru bagiennego i brzeziny bagiennej, siedliska leśne grądu subatlantyckiego. W obszarze występują również łąki świeże.

**Ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru Natura 2000 uwzględniono w planie ogólnym poprzez wyznaczenie w jego granicach stref otwartych, w których nie ustalono profilu dodatkowego – wyjątek stanowi istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (strefa SJ), położona na skraju obszaru.**

#### 4) Pomniki przyrody

W gminie Przodkowo występują dwa pomniki przyrody:

- 1) lipa drobnolistna (Kod Inspire PL. ZIPOP.1393.PP.2205032.692), pierśnica 81 cm, obwód 254 cm, wysokość 27 m; pomnik ustanowiony Rozporządzeniem nr 3/93 Wojewody Gdańskiego z dnia 6 czerwca 1993 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody niektórych drzew i głązów w województwie pomorskim (Dz. Urz. WG Nr 9 poz.47 z dn. 20.04.1993); lokalizacja: Warzenko, przy działkach;
- 2) lipa drobnolistna (Kod Inspire PL. ZIPOP.1393.PP.2205032.1997), pierśnica 138 cm, obwód 434 cm, wysokość 20 m; pomnik ustanowiony Rozporządzeniem nr 13/07 Wojewody Pomorskiego z dnia 23 kwietnia 2007 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody niektórych drzew i głązów w województwie pomorskim (Dz. Urz. WP Nr 91 poz. 1434 z dn. 9.05.2007); lokalizacja: Warzenko.

Dla pomników przyrody obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. ustanowienie i zniesienia pomnika przyrody następuje w drodze uchwały rady gminy po uzgodnieniu z właściwym regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

**Pomniki przyrody w których położone przy istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której ustalono strefę SJ – wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić obowiązujące dla pomników przepisy.**

#### III.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, (Dz.U.2024.1087 t.j. z dnia 2024.07.22)., obszary szczególnego zagrożenia powodzią to:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) pas techniczny.

Na obszarze gminy Przodkowo nie występują ww. obszary.

Na obszarze gminy Przodkowo nie występują również obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).



### III.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2024.1087 t.j. z dnia 2024.07.22), art. 195 określa definicję melioracji wodnych. Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Zgodnie z art. 196 ustawy prawo wodne, w celu zapewnienia dostępu do informacji o urządzeniach melioracji wodnych oraz o zmeliorowanych gruntach prowadzi się ewidencję urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, zwaną dalej "ewidencją melioracji wodnych".

Na obszarze gminy Przodkowo rowy melioracyjne występują wśród gruntów rolnych - w obniżeniach terenowych.

**Dla obszarów, na których występują rowy melioracyjne ustalono strefy otwarte bez ustalania profilu dodatkowego - strefy nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem, utrzymaniem i rozwojem sieci urządzeń melioracji wodnych.**

### III.3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

Zgodnie z danymi udostępnianymi w ramach Systemu Ośłony Przeciwośuwiskowej przez Państwowy Instytut Geologiczny, w gminie Przodkowo zarejestrowano:

- przy północnej granicy gminy z gminą Szemud, częściowo w obrębie Kłosowo: osuwisko nieaktywne nr 107221 KRO,
- przy północnej granicy gminy z gminą Szemud, częściowo w obrębie Rąb: teren osuwiskowy nr 15232 KRO.

Starosta Kartuski nie posiada rejestru osuwisk.

Według *Przeglądowej mapy osuwisk i terenów predysponowanych do występowania ruchów masowych ziemi w województwie pomorskiego*, sporządzonej przez *Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy*, na terenie gminy Przodkowo wskazano szereg większych lub mniejszych obszarów predysponowane do wystąpienia ruchów masowych ziemi. Są to tereny:

- strefy krawędziowej rynny Dopływu z Miszewka łączącej jezioro Tuchomskie z jeziorem Kczewo,
- strefy krawędziowe rynien Trzech Rzek,
- strefa krawędziowa Orzechowianki z jeziorem Orzechowo,
- strefa krawędziowa rynny Dopływu spod Psalma,
- tereny pomiędzy Kłosowem a Kosowem.

**Osuwiska i tereny predysponowanych do występowania ruchów masowych włączone są do strefy otwartych bez ustalania profilu dodatkowego, nie powstaną więc zagrożenia uruchomienia procesów osuwiskowych.**

### III.3.5. Strefy ochronne ujęć wody.

Na obszarze gminy Przodkowo występują następujące ujęcia wody, dla których wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej<sup>3</sup>:

- 1) Ujęcie wody w Przodkowie dz. nr 485/8, 484/4 – teren ochrony bezpośredniej, Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku PGW Wody Polskie nr GD.ZUZ.3.4100.188.2019.SP z dn. 20.05.2020 r.
- 2) Ujęcie wody w Pomieczynie dz. nr 384/2, 384/13 – teren ochrony bezpośredniej, Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku PGW Wody Polskie nr GD.ZUZ.3.4100.187.2019.SP z dn.

<sup>3</sup> Źródło: Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR XIX/235/2020 RADY GMINY PRZODKOWO z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Przodkowo

30.01.2020 r.; dodatkowo ujęcie Pomieczyno posiada dwie przepompownię zlokalizowaną Szarłacie, które pracują naprzemiennie w zależności od rozkładu poboru wody;

- 3) Ujęcie wody w Tokarach dz. nr 62/1,74/1 – teren ochrony bezpośredniej Decyzja Starosty Kartuskiego Nr R/6223-39-2/2002 z dnia 15.10.2002 r.
  - 4) Ujęcie wody w Kobysewie dz. nr 108/112, 108/121, 392/1 – teren ochrony bezpośredniej Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku PGW Wody Polskie nr GD.ZUZ.3.4100.198.2019.SP z dn. 28.10.2020 r.
  - 5) Ujęcie wody w Kłosowie dz. nr 20/3 Kłosowo, dz. Nr. 58/6 Kłosówko – teren ochrony bezpośredniej Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku PGW Wody Polskie nr GD.ZUZ.3.4100.196.2019.SP z dn. 03.11.2020 r.
  - 6) Ujęcie wody w Kawlach Dolnych dz. nr 7/13 – teren ochrony bezpośredniej Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku PGW Wody Polskie nr GD.ZUZ.3.4100.117.2019.SP z dn. 06.03.2020 r.
  - 7) Ujęcie wody w Smołdzinie dz. nr 93/1, 92/1 – teren ochrony bezpośredniej
- Na terenach stref zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.

**Ujęcia wody i ich strefy ochronne położone są w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub z zabudową zagrodową. Profil podstawowy tych stref uwzględnia infrastrukturę techniczną, do której zalicza się ujęcia wody. Wyznaczone strefy ochronne spełniają wymogi przepisów odrębnych dotyczące stref ochronnych ujęć wody.**

### III.3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Gmina Przodkowo położona jest w granicach dwóch głównych zbiorników wód podziemnych:

- 1) GZWP nr 111- Zbiornik Subniecka Gdańska, jest to zbiornik kredowy mało rozpoznany (porowy). Jest ujęty w wykazie zbiorników wód podziemnych przyporządkowanych do obszarów dorzeczy stanowiącego Zał. Nr 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z 27.06.2006 r. w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych. (Dz. U. Nr 126 poz. 878 z 2006 r.);
- 2) GZWP Nr 113 - Zbiornik Międzymorenowy Żukowo, obejmujący północno-wschodni fragment gminy aż pod wieś Przodkowo, dla którego nie zostały wyznaczone granice w dokumentacji. Nie jest on ujęty w wykazie zbiorników wód podziemnych przyporządkowanych do obszarów dorzeczy stanowiącego Zał. Nr 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z 27.06.2006 r. w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych. (Dz. U. Nr 126 poz. 878 z 2006 r.)

Dla zbiorników nie ustanowiono stref ochronnych.

**Ustalenia planu ogólnego nie zagrażają jakości wód podziemnych.**

### III.3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

TABELA NR XIII. GMINA PRZODKOWO. WYKAZ OBSZARÓW GÓRNICZYCH I TERENÓW GÓRNICZYCH						
Nazwa obszaru górniczego	Nr w rejestrze	Status	Data wyznaczenia	Położenie	Złoża	Teren górniczy
Kawle Dolne I	10-11/7/66 5	aktualny	2022-11-16	Kawle Dolne, dz. 5/2	Kawle Dolne I KN 14333	Kawle Dolne I [10-11/7/665]

Czczewo V/I	10-11/5/49 6a	aktualny	2019-03-01	Czczewo, dz. 74/1; 74/2	Czczewo V KN 18402	Czczewo V/I [10-11/5/496a]
Przodkowo I	10-11/6/60 4	aktualny	2020-04-14	Młynek, dz. 732/6, cz. dz. 732/8, 732/9	Przodkowo I KN 18229	Przodkowo I [10-11/6/604]
Kosowo II/A	10-11/4/33 3a	aktualny	2023-01-12	Kosowo, dz. 282, 285, 286, 287/9	Kosowo II KN 13164	Kosowo II/A [10-11/4/333a]

Obszary górnicze nie mają wyznaczonych filarów ochronnych.

**Dla obszarów górniczych ustalono strefy górnictwa, w której może być prowadzona eksploatacja. Dla stref wprowadzono profile dodatkowe, które pozwalają na rekultywację i zagospodarowanie terenów po zakończeniu eksploatacji – na funkcje inwestycyjne lub przyrodnicze.**

### III.3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze gminy występują udokumentowane złoża piasków i żwirów.

Lista złóż kopalin w gminie Przodkowo wg. MIDAS:

TABELA NR XIV. GMINA PRZODKOWO. WYKAZ UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN.					
Kod	Id	Nazwa złoża	Stan zag. kopaliny głównej	Opis położenia	Lata wydobywania kopaliny głównej
KN	2941	Czczewo	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów		
KN	13189	Czczewo I	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów	Czczewo dz. nr 74/2	2010 - 2015
KN	14688	Czczewo II	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów	Czczewo część dz. nr 74/2	
KN	17540	Czczewo III	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów	Czczewo cz. działki nr 74/2	
KN	17541	Czczewo IV	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów	Czczewo cz. działki nr 74/2	
KN	18402	Czczewo V	[E] złożo zagospodarowane	Czczewo dz. nr 74/1, 74/2	2017 - 2023
KN	20393	Czczewo VI	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Czczewo dz. nr 226/2, 227/4, 227/8, 227/10	
KN	14333	Kawle Dolne I	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Kawle Dolne W część dz. nr 5/2	
KN	14332	Kawle Dolne II	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Kawle Dolne E część dz. nr 5/2, obr. Przodkowo	

KN	14528	Kawle Dolne III	[R] złoża rozpoznane szczegółowo	Kawle Dolne dz. nr 5/22, 5/23 - część	
KN	14526	Kawle Dolne IV	[R] złoża rozpoznane szczegółowo	Kawle Dolne dz. nr 5/23 obręb Przodkowo	
KN	7830	Kobysewo I	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Kobysewo	1999 - 2007
KN	19713	Kobysewo II	[R] złoża rozpoznane szczegółowo	Kobysewo część dz. nr 130/6 i 132	
KN	5135	Kosowo	[R] złoża rozpoznane szczegółowo	Kosowo	
KN	7831	Kosowo I	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Kosowo	1999 - 2012
KN	13164	Kosowo II	[E] złoża zagospodarowane	Kosowo dz. nr 282, 285, 286, 287/9	2013 - 2023
KN	14434	Kosowo III	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Kosowo dz. nr 280	2011 - 2015
KN	14436	Kosowo IV	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Kosowo dz. nr 281/2	2011 - 2012
KN	17179	Przodkowo	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Przodkowo dz. nr 675/18, 675/19, 675/35 i część dz. nr 675/4, 675/8, 675/34	2016 - 2020
KN	18229	Przodkowo I	[E] złoża zagospodarowane	Przodkowo dz. nr 732/5	2020 - 2023
KN	15800	Tokary	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Tokary część dz. nr 80/2; 80/3	2013 - 2018
KN	15952	Tokary I	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Tokary części działek nr 80/2, 80/3	
KN	6509	Warzenko	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Warzenko	1996 - 2004

**Dla terenów, w których występują złoża kopalin ustalono: dla obszarów i terenów górniczych – strefy górnictwa, dla złóż nieeksploatowanych - strefy otwarte – złoża mogą być eksploatowane stosownie do potrzeb. Dla jednego złoża ustalono strefę górnictwa na podstawie złożonego wniosku.**

W gminie Przodkowo nie występują:

- kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
- złoża kopalin zaliczane do surowców strategicznych i krytycznych, o których mówi się w art. 10 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze.

W granicach gminy Przodkowo wyznaczono obszary przetargowe na poszukiwanie węglowodorów.

### III.3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Przodkowo nie ma obszarów, na terenie których prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe i występują uzdrowiska ani obszary ochrony uzdrowiskowej, wyznaczone na podstawie ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych z dnia 28 lipca 2005 r. (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1662).

### III.3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

#### 1) Wstęp.

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U.2024.1292 t.j. z dnia 2024.08.26) art. 19 ust 1, określając ustalenia planu ogólnego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych:

- 1) *objętych formami ochrony, o których mowa w art. 7, wraz z ich otoczeniem;*
- 2) *ujętych w wojewódzkiej lub w gminnej ewidencji zabytków*

Zgodnie z art. 7 ww. ustawy formami ochrony zabytków są:

- 1) *wpis do rejestru zabytków;*
  - 1a) *wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;*
- 2) *uznanie za pomnik historii;*
- 3) *utworzenie parku kulturowego;*
- 4) *ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego*

Na obszarze gminy Przodkowo występują:

- obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;
- obiekty i obszary ujęte w Wojewódzkiej i w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- obiekty ujęte tylko w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Na terenie gminy Przodkowo nie występują:

- obiekty wpisane na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- obiekty uznane za pomnik historii;
- parki kulturowe.

#### 2) Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do Rejestru zabytków województwa pomorskiego.

W gminie PRZODKOWO występują dwa budynki wpisane do Rejestru Zabytków:

- 1) kościół pw. św. Andrzeja Apostoła w Przodkowie (wraz z cmentarzem i plebanią, decyzja nr 1221 z dnia 21.08.2001 r., nowy nr 1728)
- 2) kościół pw. św. Józefa w Pomieczynie (decyzja nr 1038 z dnia 24.05.1988 r., nowa nr 1254).

**Obiekty usytuowane są w strefie SU – usługowej i SC – cmentarzy, zgodnie z użytkowaniem. Ochronę zabytków zapewniają obowiązujące przepisy.**

W gminie PRZODKOWO występują zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków – stanowiska archeologiczne:

- 1) KCZEWO - MŁYNEK - grodzisko i osada przygodowa z okresu wczesnego średniowiecza, decyzja nr 1/ archeolog. z dnia 29.07.1959 r.,
- 2) POMIECZYNO – cmentarzysko płaskie z wczesnej epoki żelaza, decyzja nr 134/ archeolog. Z dnia 25.03.1971 r.,
- 3) RĄB – cmentarzysko płaskie z wczesnej epoki żelaza, decyzja nr 5/Archeolog. z dnia 30.07.1959r.,
- 4) RĄB – cmentarzysko płaskie z wczesnej epoki żelaza, decyzja nr 339/Archeolog. z dnia 16.10.1978 r.,
- 5) RĄB – cmentarzysko kurhanowe, decyzja nr 314/ archeolog. z dnia 06.12.1976 r.,
- 6) ZAŁĘŻE – cmentarzysko płaskie z wczesnej epoki żelaza, decyzja nr 294/Archeolog. z dnia 16.10.1978 r.,
- 7) RĄB – cmentarzysko kurhanowe, decyzja nr 446/Archeolog. z dnia 20.11.1989 r.,

Prowadzenie wszelkich działań na terenie ww. obiektów i obszarów oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wymaga pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**Obiekty usytuowane są w strefach SO – otwartych, SJ – wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, SZ- wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Ustalenie stref dopuszczających zabudowę wynika ze stanu istniejącego oraz ustaleń planów miejscowych. Ochronę zabytków zapewniają obowiązujące przepisy.**

### 3)Zabytki nieruchome ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Wykaz obiektów ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i w Gminnej Ewidencji Zabytków, z informacją o wpisie do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Pomorskiego zawiera Tabela nr XV.

TABELA NR XV. GMINA PRZODKOWO. WYKAZ OBIEKTÓW WPISANYCH DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW I DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW.					
LP.	MIEJSCOWOŚĆ	ULICA	NR	OBIEKT	NR REJ. ZABYTEKÓW W WEZ GEZ
1	Brzeziny			Kapliczka murowana I ćw. XX w.	GEZ
2	Czczewo	Gdańska	14	kościół p.w. Św. Józefa	GEZ
3	Czczewo	Gdańska	14	cmentarz rzymsko-katolicki I ćw. XX w.;	GEZ
4	Czczewo	Gdańska	14	kostnica mur. I ćw. XX w.	GEZ
5	Czczewo	Gdańska	14	układ zieleni cmentarza przykościelnego	GEZ
6	Czczewo	Kieleńska	2	Plebania mur. I. 20-30 XX w.; (d.nr 18)	GEZ, WEZ
7	Czczewo	Gdańska	obok nr 35	kapliczka przydrożna fig. Matki Boskiej, 1936/1945; obok d.nr 7	GEZ, WEZ

8	Czczewo	Gdańska	6	dawna szkoła, ob. Przedszkole	GEZ, WEZ
9	Czczewo	Gdańska	26	dom mieszkalny murowany (d.nr 25 i d.4, )	GEZ, WEZ
10	Czczewo	Gdańska	30	dom mieszkalny ( d.nr 26 i d.3)	GEZ, WEZ
11	Czczewo	Gdańska	35	dom. mur poł. XIX w.;	GEZ
12	Czczewo	Gdańska	45	dom mur 1900 r.;	GEZ
13	Czczewo	Gdańska	45	bud. gosp. XIX/XX w.;	GEZ
14	Czczewo	Gdańska	45	bud. gosp. XIX/XX w.;	GEZ
15	Czczewo	Gdańska	82	dom mieszkalny (d.nr 38, d.9.)	GEZ, WEZ
16	Czczewo	Gdańska	82	bud. gosp. mur pocz. XX w.;	GEZ
17	Czczewo	Kieleńska	23	kapliczka (obok d.nr 22)	GEZ
18	Czczewo			Kapliczka mur. I ćw. XX w.;	GEZ
19	Czczewo	Wybudowa nia	40	dom mieszkalny	GEZ
20	Kczewo		79 (d.88)	dom mieszkalny	GEZ, WEZ
21	Kczewo		81	dom I ćw. XX w.	GEZ
22	Kczewo		82 (d.118)	dom mieszkalny 1907	GEZ, WEZ
23	Kczewo		82	stodoła I poł. XX w.	GEZ
24	Kczewo		82	bud. gosp. ok. 1935 r.	GEZ
25	Kczewo			kapliczka przydrożna fig. Matki Boskiej 1957 r.	GEZ, WEZ
26	Kłosowo	Kieleńska		figura przydrożna św. Antoniego 1949 r.	GEZ WEZ
27	Kłosowo	Kieleńska	78	dom mieszkalny mur. (d.nr 2) I ćw. XIX w.;	GEZ, WEZ
28	Kłosowo	Strażacka	9	Dwór, dom mieszkalny mur. (d.nr 1, d.13) XIX/XX w.	GEZ, WEZ
29	Kłosowo	Kieleńska	117	dom mieszkalny mur. (d.nr 15) XIX/XX w.	GEZ, WEZ
30	Kłosówko	Dębowa	6	Dom, 1889 r.	GEZ, WEZ
31	Kłosówko	Dębowa	6	budynek gospodarczy, XIX/XX w.;	GEZ, WEZ
32	Kłosówko	Dębowa	6	Obora, XIX/XX w.	GEZ, WEZ
33	Kobysewo	Polna	3	d. dwór, ob. Państwowy Dom Pomocy Społecznej	GEZ, WEZ
34	Kobysewo	Polna	3	park dworski	GEZ, WEZ

35	Kobysewo	Polna	3	d. oficyna dworska, ob. budynek admin. PDPS	GEZ, WEZ
36	Kobysewo	Polna	3	zespół dworski, obora, XIX/XX w.	GEZ
37	Kobysewo	Długa Ryga	22	dom mieszkalny (d.nr 16)	GEZ, WEZ
38	Kobysewo	Przodkowska	27	dom 1921 r.	GEZ
39	Kobysewo			cmmentarz ewangelicko-augsburski, II poł. XIX w.	GEZ
40	Kosowo	Długa	66	budynek gosp, XIX/XX w.	GEZ
41	Kosowo	Długa	66	Dom, XIX/XX w.	GEZ
42	Kosowo	Długa	77	szkoła, ob. Świetlica, XIX/XX w.	GEZ, WEZ
43	Kosowo	Długa	77	bud. gosp. przy szkole I ćw. XX w.	GEZ, WEZ
44	Kosowo	Długa	obok nr 35	kapliczka (z kolumnami, 1951 r.)	GEZ, WEZ
45	Kosowo		19	dom mieszkalny 1914 r.	GEZ, WEZ
46	Kosowo	Długa	76	dom mieszkalny (d.28; d.20), k. XIX w.	GEZ, WEZ
47	Kosowo	Długa	93	dom mieszkalny (d.43; d.3), 1929 r.	GEZ, WEZ
48	Kosowo	Długa	obok nr 93	kapliczka (1879 r.; obok d. nr 43; d.3)	GEZ, WEZ
49	Kosowo			kamień graniczny I ćw. XX w.;	GEZ
50	Kosowo	Leśnictwo		budynek gosp. I poł. XX w.	GEZ
51	Kosowo	Leśnictwo		Leśniczówka I poł. XX w.	GEZ
52	Kosowo	Leśnictwo		Piwnica, IV ćw. XIX w.	GEZ
53	Kosowo	Krzywda		kamień graniczny I ćw. XX w.	GEZ
54	Kosowo	Krzywda		kapliczka mur, 1925 r.	GEZ
55	Kosowo - Wybudowania	Długa	9	kapliczka (1931 r.)	GEZ, WEZ
56	Młynek			zespół młyna elektrycznego jaz, IV ćw. XIX w.	GEZ
57	Młynek			zespół młyna elektrycznego młyn, IV ćw. XX w.	GEZ
58	Młynek			zespół młyna elektrycznego bud. gospodarczy, IV ćw. XIX w.	GEZ
59	Młynek			zespół młyna elektrycznego bud. gospodarczy, IV ćw. XIX w.	GEZ
60	Młynek			zespół młyna elektrycznego dom, IV ćw. XIX w.	GEZ
61	Młynek			zespół młyna elektrycznego magazyn I ćw. XX w.	GEZ



62	Młynek			bud. gospodarczy, d. kuźnia, l. 20-30 XX w.;	GEZ
63	Młynek			rządówka, ob. dom, k. XIX w.	GEZ
64	Osowa Góra			krzyż, 1949 r.	GEZ
65	Pomieczyno	Hejtus		kamień graniczny I ćw. XX w.	GEZ
66	Pomieczyno	Hejtus		Kapliczka I ćw. XX w.	GEZ
67	Pomieczyno	Hejtus		Kapliczka, XIX/XX w.	GEZ
68	Pomieczyno	Spacerowa		kościół paraf.pw. Św. Józefa 1925 r.	1254 GEZ, WEZ
69	Pomieczyno			cmentarz rzymsko-katolicki I poł. /xx w.	GEZ
70	Pomieczyno	Kartuska	4	dom, d. karczma i SP, XIX/XX w.;	GEZ
71	Pomieczyno	Kartuska	8	plebania (d.24,) k. XIX w.	GEZ, WEZ
72	Pomieczyno	Kartuska	8	bud. gosp. obok plebanii, k. XIX w.	GEZ, WEZ
73	Pomieczyno	Kartuska/ Słupia	obok cmentarza	kapliczka (1920 r.)	GEZ, WEZ
74	Pomieczyno		w kier. Łebieńskiej Huty	kapliczka (1936 r.)	GEZ, WEZ
75	Pomieczyno	Kartuska	13	dom mieszkalny – sklep I ćw. XX w.	GEZ, WEZ
76	Pomieczyno	Kartuska		budynek gosp. I ćw. XX w.	GEZ
77	Pomieczyno	Kartuska	16	dom, d. SP, 1909 r.	GEZ
78	Pomieczyno	Kartuska	5a	dom mieszkalny (d. nr 48), I ćw. XX w.	GEZ, WEZ
79	Pomieczyno	Spacerowa	3	dom, pocz. XX w.	GEZ
80	Pomieczyno	Spacerowa	9	dom, d. poczta, pocz. XX w.	GEZ, WEZ
81	Pomieczyno	Spacerowa	9	bud. gosp. I ćw. XX w.	GEZ, WEZ
82	Przodkowo	Kartuska	3	kościół pw. Św. Andrzeja Boboli, 1878 r.	1728 GEZ, WEZ
83	Przodkowo	Kartuska	3	cmentarz przykościelny, 2 poł. XIX w.	1728 GEZ, WEZ
84	Przodkowo			cmentarz rzymsko-katolicki, l.90 XX w.	GEZ
85	Przodkowo	Kartuska	3b	Plebania, XIX/XX w.	1728 GEZ, WEZ
86	Przodkowo	Kartuska	3b	bud. gosp. plebanii, XIX/XX w.	GEZ, WEZ
87	Przodkowo			Nagrobek ks. Franciszka Kwade, 1862 r.	1728 GEZ, WEZ

88	Przodkowo	Kartuska	1	dom mieszkalny, d. organistówka pocz. XX w.;	GEZ, WEZ
89	Przodkowo	Kartuska	1	Bud. Gospodarczy I ćw. XX w.	GEZ
90	Przodkowo	Kartuska	18	dom mieszkalny (d.nr 10), I ćw. XX w.	GEZ, WEZ
91	Przodkowo	Kartuska	26	dom mieszkalny ( d.nr 28), I ćw. XX w.	GEZ, WEZ
92	Przodkowo	Kartuska	30	dom mieszkalny i gospodarczy (obora drew.) I ćw. XX w.	GEZ, WEZ
93	Przodkowo	Kartuska	28	dom mieszkalny I ćw. XX w.	GEZ, WEZ
94	Przodkowo	Kartuska	28	Stodoła I ćw. XX w.	GEZ
95	Przodkowo	Kartuska	32	dom mieszkalny, 1904 r.	GEZ, WEZ
96	Przodkowo	Kartuska	32	bud. gospodarczy, 1904 r.	GEZ
97	Przodkowo	Kartuska	36	dom mieszkalny, pocz. XX w.	GEZ, WEZ
98	Przodkowo	Topolowa	1	dom mur., pocz. XX w.	GEZ
99	Przodkowo	Topolowa	9	dom mieszkalny mur. (d.29a), 1932 r.	GEZ, WEZ
100	Przodkowo	Topolowa	10	dom, II poł. XIX w.	GEZ
101	Przodkowo	Topolowa	11	dom, II poł. XIX w.	GEZ
102	Rąb			szkoła podstawowa mur.,I ćw. XX w.	GEZ
103	Rąb			bud. gospodarczy SP, I ćw. XX w.	GEZ
104	Rąb			kapliczka mur. 1949 r.	GEZ
105	Smołdzino	Jeziorna	23	d. szkoła, XIX/XX w.	GEZ, WEZ
106	Smołdzino	Jeziorna	23	bud. gosp. obok szkoły, XIX/XX w.	GEZ, WEZ
107	Smołdzino	Kartuska	38	dom mieszkalny (d.5), I ćw. XX w.	GEZ, WEZ
108	Smołdzino	Jeziorna	15	dom mieszkalny (d.29), I ćw. XX w.	GEZ, WEZ
109	Smołdzino	Jeziorna	15	bud. gospodarczy (d.29), I ćw. XX w.;	GEZ
110	Smołdzino		4	dom, XIX/XX w.	GEZ
111	Stanisławów		148	dom mur, 1913 r.	GEZ
112	Szarfata			kapliczka mur. I poł. XX w.	GEZ
113	Tokary	Przodkowska /Parkowa		park podworski I ćw. XX w.	GEZ, WEZ

114	Tokary	Przodkowska /Parkowa		fragm. ogrodzenia w zespole dworsko-park. 2 poł. XIX w.	GEZ, WEZ
115	Tokary	Przodkowska /Parkowa		transformator, zespole dworsko-park, I ćw. XX w.	GEZ
116	Tokary	Przodkowska /Parkowa		bud. gospodarczy, zespole dworsko-park. I. 30 XX w.	GEZ
117	Tokary	Przodkowska /Parkowa		bud. gospodarczy, zespole dworsko-park. I. 30 XX w.	GEZ
118	Tokary	Radosna	17	dom mieszkalny mur.1937 r.	GEZ, WEZ
119	Tokary	Radosna	17	Stodoła drew., I. 30 XX w.	GEZ, WEZ
120	Tokary	Radosna	17	Chlewnia mur., I. 30 XX w.	GEZ, WEZ
121	Tokary	Przodkowska	56/54 (d.22)	dom mieszkalny, poł. XIX w.	GEZ, WEZ
122	Tokary		22	Bud. Gospodarczy, XIX/XX w.	GEZ
123	Warzenko	Kasztanowa		park dworski, XVIII w.	GEZ, WEZ
124	Warzenko	Kasztanowa	48	Dwór I ćw. XX w.	GEZ, WEZ
125	Warzenko	Kasztanowa	50	bud. gosp. d. oficyny dworskiej (d.nr 20) I ćw. XX w.	GEZ, WEZ
126	Warzenko	Kasztanowa	111	zabudowania gospodarcze przy dworze I ćw. XX w.	GEZ, WEZ
127	Warzenko	Kasztanowa		zabudowania gospodarcze przy dworze, obecnie mieszkalne I ćw. XX w.	GEZ
128	Warzenko	Kasztanowa	30 /28	dom mieszkalny (d.10) I ćw. XX w.	GEZ, WEZ
129	Warzenko	kasztanowa	44	dom mieszkalny mur (d.6) pocz. XX w.	GEZ, WEZ
130	Wilanowo	Górna	2	Szkoła podstawowa, XIX/XX w.	GEZ, WEZ
131	Załęże	Al. Lipowa		kapliczka mur. (1931 r.)	GEZ, WEZ
132	Załęże	Al. Lipowa	19	dom mieszkalny (d.13) I ćw. XX w.	GEZ, WEZ
133	Załęże	Rzemieślnicza	3 (d.15)	dom mieszkalny, pocz. XX w.	GEZ, WEZ
134	Załęże	Al. Lipowa	28	dom mieszkalny (d. szkoła),1902 r.	GEZ, WEZ
135	Załęże	Długa	2	dom mieszkalny (d.21),2 poł. XIX w.;	GEZ, WEZ
136	Załęże			Cmentarz ewangelicko-augsburski, 2 poł. XX w.	GEZ

Stanowiska archeologiczne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

- Barwik - 3 punkty osadnictwa, 4 ślady osadnictwa.
- Cieczewo – 1 cmentarzysko, 3 ślady osadnictwa.
- Kczewo – 2 cmentarzyska, 5 śladów osadnictwa.

- Kłosowo – 2 cmentarzyska, 2 punkty osadnictwa, 2 osady, 4 ślady osadnictwa.
- Kłosówko - 1 punkt osadnictwa.
- Kobysewo – 2 cmentarzyska, 3 osady, 3 punkty osadnictwa, 9 śladów osadnictwa, 1 huta szkła.
- Kosowo – 3 osady, 2 ślady osadnictwa.
- Pomieczyno – 2 osady, 4 punkty osadnictwa, 3 ślady osadnictwa.
- Przodkowo – 2 cmentarzyska, 2 punkt osadnictwa, 7 osad, 4 ślady osadnictwa.
- Rąb – 1 cmentarzysko, 2 punkty osadnictwa, 2 ślady osadnictwa.
- Smołdzino – 1 punkt osadnictwa, 2 ślady osadnictwa.
- Szarlata - 3 punkty osadnictwa, 2 osady, 8 śladów osadnictwa, 1 huta szkła.
- Tokary – 1 cmentarzysko, 2 ślady osadnictwa.
- Warzenko – 1 punkt osadnictwa, 1 ślad osadnictwa.
- Załęże - 1 cmentarzysko, 2 punkty osadnictwa, 4 ślady osadnictwa.

Uwaga.

Na rysunku Uwarunkowania oznaczono graficznie obiekty i tereny udostępnione na Portalu mapowym NID ([mapy.zabytek.gov.pl](http://mapy.zabytek.gov.pl)): obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Nieruchomych, obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, obszary – stanowisk archeologicznych wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

**Ustalenia planu ogólnego zapewniają ochronę ww. zabytków, ich otoczenia i ochronę ekspozycji dominant architektonicznych poprzez: ustalenie funkcji odpowiadającej ich przeznaczeniu, ustalenie standardów urbanistycznych, które ograniczą negatywny wpływ sąsiedniej zabudowy. Na przedpolach ekspozycji dominant architektonicznych wyróżniających się obiektów ustalono strefy zieleni i rekreacji z ograniczeniem wysokości zabudowy. Inne przeznaczenie wynika z ustaleń obowiązujących planów miejscowych.**

**Dla kościołów z cmentarzami przykościelnymi ustalono strefy cmentarzy z dodatkowym przeznaczeniem usług kultu religijnego.**

**Dla cmentarzy historycznych ustalono strefę cmentarzy z profilem dodatkowym – zielenią naturalną.**

III.3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Na obszarze gminy Przodkowo nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, wyznaczone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. (t.j. Dz.U. z 2005 r. poz. 2120) o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

III.3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Na obszarze gminy Przodkowo nie występują tereny zamknięte Ministerstwa Obrony Narodowej ani ich strefy ochronne.

Kolejowe tereny zamknięte zostały określone przez ministra właściwego ds. transportu. Obecnie obowiązuje Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 ze zm.) oraz jej Załącznik stanowiący wykaz nr 11 kolejowych terenów zamkniętych.

Na obszarze gminy Przodkowo nie występują nie występują kolejowe tereny zamknięte.

III.3.13. Obszary ograniczonego użytkowania.

Uchwałą Nr 203/XVIII/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 lutego 2016 r. z uwagi na uciążliwość akustyczną lotniska, został utworzony obszar ograniczonego użytkowania, w którym

obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów – wschodni fragment gminy Przodkowo położony jest w tym obszarze.

W ww. uchwale wyznaczono dwie strefy ze względu na rodzaj chronionego terenu:

- 1) Strefa A (strefa wewnętrzna), ograniczona od zewnątrz obwiednią izolinii 50 dB w porze nocnej i 60 dB w porze dziennej oraz od wewnątrz – granicą terenu lotniska.
- 2) Strefa B (strefa zewnętrzna), ograniczona od zewnątrz granicą obszaru ograniczonego użytkowania (obwiednia izolinii 45 dB w porze nocnej, wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych) oraz od wewnątrz – obwiednią izolinii 50 dB w porze nocnej (wymaganą dla terenów zabudowy mieszkaniowej);

W gminie Przodkowo, tylko niewielki fragment obrębu Tokary położony jest w granicach strefy B, strefa A nie występuje.

W strefie B obowiązują następujące ograniczenia:

- a) zakazuje się przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, żłobki, domy dziecka itp., jak też tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowiska;
- b) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., z wyłączeniem w szczególności rozbudowy, odbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów;
- c) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- d) brak ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenów pod inną zabudowę, w tym mieszkaniową;
- e) dopuszcza się lokalizowanie innej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej.

W istniejących budynkach o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp. należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Zgodnie z Dokumentacją Rejestracyjną Lotniska północna część obszaru gminy Przodkowo położona jest w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska. Powierzchnie ograniczające obejmują wysokości od 220 do 283 m nad poziomem morza.

**Strefa B (zewnętrzna) obejmuje tereny rolnicze objęte strefą SO – otwartą i strefą SJ – wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wyznaczonej w planach miejscowych. Przeznaczenie terenów nie jest sprzeczne z ww. przepisami.**

**W terenach, położonych w granicach powierzchni ograniczających wysokości zabudowy nie kolidują z ustalonymi ograniczeniami.**

#### III.3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze gminy Przodkowo nie występują obszary, wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

Rekultywacji wymagać będą tereny i obszary górnicze, po zakończeniu eksploatacji piasku i żwiru.

Tereny te występują w obrębach: Czeczewo, Kosowo, Kobysewo, Przodkowo, Tokary, Warzenko.

**Tereny wskazane do rekultywacji położone są w strefach górnictwa, dla których dodano profile dodatkowe, umożliwiające ich późniejsze zagospodarowanie na funkcje produkcji, usług, rekreacyjne lub rolnicze i leśne.**

#### III.3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Obszar zdegradowany to obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz negatywnych zjawisk o innym charakterze, np. zjawisk gospodarczych, środowiskowych, technicznych, funkcjonalnych lub technicznych, w których występują jednocześnie negatywne zjawiska społeczne.

Rada Gminy Przodkowo nie podjęła uchwały o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 ww. ustawy.

#### III.3.16. Obszary ciche w aglomeracji i obszary ciche poza aglomeracją.

Obszary ciche w aglomeracji i obszary ciche poza aglomeracją, zgodnie z art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r, poz. 54 z późn. zmianami), może wyznaczyć Rada Powiatu w drodze uchwały, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.

Rada Powiatu kartuskiego nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji i obszary cichych poza aglomeracją.

#### III.3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.

##### 1) Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III.

Pod względem struktury użytkowania gruntów na terenie gminy Przodkowo dominują grunty rolne, które stanowią 79,27% całkowitej powierzchni gminy. Wśród nich przeważają grunty orne oraz pastwiska. Według stanu na koniec 2024 roku na terenie gminy funkcjonowało 1165 gospodarstw rolnych. Bilsko połowa gospodarstw rolnych posiada powierzchnię powyżej 5 ha, średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie wynosi 5,7453 ha.

Na terenie gminy przeważają grunty rolne o niskich klasach bonitacyjnych - największy udział mają klasy V (45,19%) oraz klasy IV (37,21%).

W gminie brak jest gleb klasy I i II, gleby klasy III zajmują 44,4 ha co stanowi 0,69 % powierzchni użytków rolnych. Grunty te występują w obrębie Przodkowo (18,6 ha), Tokarach (15 ha) i Smołdzinie (10,8 ha).

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82), Art. 7 przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82), przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III na cele nierolnicze – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z zastrzeżeniem ust. 2a: nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Plan ogólny zapewnia ochronę gruntów rolnych klasy I-III poprzez wyznaczenie na terenach, gdzie występują te grunty stref SO - otwartych bez profili dodatkowych.**  
**Dla terenów występowania gleby torfowych i torfowo-mułowych ustalono strefy SO - otwartych bez profili dodatkowych.**

## 2) Grunty leśne.

Lasy i grunty leśne na terenie gminy Przodkowo zajmują powierzchnię 997 ha, co stanowi 11,7 % całkowitej powierzchni gminy. Najbardziej zalesionym obrębem jest Kosowo - 44,2% powierzchni. W obrębie Smołdzino – lasy stanowią 23%, w obrębie Warzenko – 20%, w obrębie Barwik –15,6%, w obrębie Kłosowo 12,1%, w obrębie Przodkowo – 6,6%, obrębie Szarłata lasy stanowią zaledwie 1,7% powierzchni. Las na obszarze gminy reprezentowany jest przez nieduże zwarte powierzchnie leśne związane z głównie z rozwinięciami dolinnymi (rynną) oraz rozproszone niewielkie skupiska w obrębie wysoczyznowym. Stanowią je głównie siedliska boru mieszanego świeżego (BMśw) z dominującą sosną w składzie gatunkowym, gatunkami uzupełniającymi są świerk, modrzew oraz dąb. Mniejszy udział w powierzchni posiada siedlisko lasu mieszanego świeżego (LMśw) z sosną i domieszką świerku oraz monokulturowa formacja świerkowa. W bezpośredniej granicy z ciekami występują niewielkie zbiorowiska łęgowe, są to układy z naturalnym drzewostanem. Budują je olsza czarna i szara. Również w obrębie rynien w granicy jezior w strefie wilgotnych pastwisk i łąk (o użytkowaniu ekstensywnym) występują zarośla wierzbowe oraz fitocenozy buczyn w postaci degeneracyjnych ze zniekształconymi drzewostanami.

W strukturze własnościowej użytków leśnych przeważają właściciele prywatni 59,7%, udział użytków leśnych pozostających własnością Skarbu Państwa wynosi 39,8 % oraz w zasobie komunalnym 0,5%. W obszarze gminy Przodkowo lasy własności skarbu państwa są zarządzane przez dwa nadleśnictwa: Nadleśnictwo Kolbudy (nieznaczny fragment gminy położone przy północno-wschodniej granicy gminy w okolicy Czczewa, Warzenka, Tokar) oraz Nadleśnictwo Kartuzy.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82), Art. 7 przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne:

- 2) gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby,
- 3) pozostałych gruntów leśnych – wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

**W planie ogólnym zapewniono ochronę lasów poprzez wyznaczenie dla nich stref otwartych – bez profilu dodatkowego.**

### III.3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy Przodkowo nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku awarii przemysłowej ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

#### **IV. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.**

##### **IV.1. Infrastruktura społeczna.**

###### IV.1.1. Usługi oświaty i wychowania;

- Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Czeczewie, ul. Gdańska 8, 84-208 Czeczewo,
- Szkoła Podstawowa im. ks. B. Szymichowskiego w Pomieczynie, ul. Kartuska 14, 83-305 Pomieczyno,
- Szkoła Podstawowa im. A. Abrahama w Przodkowie, ul. Sportowa 12, 83-304 Przodkowo,
- Szkoła Podstawowa w Szarłacie, ul. Wspólna 32, 83-305 Pomieczyno,
- Szkoła Podstawowa w Wilanowie, ul. Górna 2, 83-305 Pomieczyno,
- Powiatowy Zespół Szkół w Przodkowie: Technikum, ZSZ, Zaoczne Technikum Uzupełniające dla Dorosłych, Bursztynowa 3, 83-304 Przodkowo,
- Przedszkole Samorządowe w Przodkowie, Sportowa 12, 83-300 Przodkowo,
- Przedszkole Niepubliczne „Happy Children” i klub dziecięcy, ul. Gdańska 22, 83-304 Przodkowo,
- Przedszkole Niepubliczne „Przyjazny Zakątek” i klub dziecięcy, ul. Smołdzińska 2C/3, 83-304 Kobysewo,
- Klub dziecięcy „Przystanek Przygoda” ul. Spokojna 2, 83-304 Tokary.
- Klub dziecięcy „Przyjazny Zakątek”, ul. Smołdzińska 2C/3, 83-304 Kobysewo

###### Planowane inwestycje:

- rozbudowa szkoły podstawowej w Przodkowie.

###### IV.1.2. Kultura:

- Biblioteka Publiczna w Przodkowie, księgozbiór biblioteki na 100 czytelników wynosi 2227,34 woluminy (o połowę mniej niż w gminie Chmielno -4729,93 wol. i o 400 woluminów mniej niż średnia w powiecie kartuskim),
- Kościoły rzymsko – katolice w Przodkowie, w Pomieczynie, w Czeczewie,
- Izba Regionalna pod opieką Stowarzyszenia Na Rzecz Kultury Kaszubskiej w Rąbie,
- Muzeum Pożarnictwa w Przodkowie.

###### Nie planuje się nowych inwestycji.

###### IV.1.3. Ochrona zdrowia i opieka społeczna:

- Praktyka Lekarzy Rodzinnych Sp. z o.o. Przodkowo, ul. Kartuska 24,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Nr 1 - Filia nr 1, Przodkowo, ul. Gdańska 16A,
- Przystanek Apteka, Przodkowo, ul. Gdańska 16 B,
- Apteka Panaceum Sp. j., Przodkowo, ul. Gdańska 1,
- Apteka Św. Marcina, Przodkowo, ul. Kartuska 24,
- Punkt apteczny w Kobysewie,
- Dom Pomocy Społecznej w Kobysewie, ul. Polna 3, 83-304 Kobysewo.

###### Nie planuje się nowych inwestycji.

###### IV.1.4. Sport, turystyka, wypoczynek i rekreacja:

- Hala widowiskowo-sportowa w Przodkowie,
- Hala sportowa przy szkołach Pomieczynie i Przodkowie,



- Boiska sportowe: przy SP w Pomieczynie, przy SP w Przodkowie, ORLIK w Przodkowie, przy SP w Szarłacie, przy SP w Wilanowie, w Kłosowie (przy ujęciu wody), w Tokarach (przy budynku OSP), w Warzenku, w Kczewie, w Załężu, w Kosowie, w Smołdzinie, Kobysewie,
- Park i plac zabaw przed stadionem i jeziorem Księżę,
- Plac zabaw: przy SP w Pomieczynie, przy SP w Przodkowie, na działkach w Przodkowie, przy SP w Szarłacie, przy SP w Wilanowie, przy starej szkole w Rębie, Kłosowie, w Warzenku, Kczewie, w Załężu (przy starej szkole), w Kosowie (przy starej szkole), w Smołdzinie, Kobysewie,
- Plac zabaw i park przed stadionem i jeziorem Księżę w Przodkowie,
- siłownia pod chmurką FITPARK w Pomieczynie, w Przodkowie, Rąbie,
- plaża gminna w Warzenku.

Planowane inwestycje:

- budowa zespołu szkolnych boisk sportowych dla Szkoły Podstawowej w Przodkowie.
- planowana rozbudowa boiska sportowego przy szkole podstawowej w Pomieczynie
- planowana rozbudowa boiska sportowego przy szkole podstawowej w Czczewie.

IV.1.5. Bezpieczeństwo i administracja

- Posterunek Policji w Przodkowie,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Przodkowie, w Smołdzinie, Kłosowie, Tokarach, Czczewie i w Pomieczynie,
- Urząd Gminy w Przodkowie.

Nie planuje się nowych inwestycji.

**Obiekty publiczne wraz z działkami i tereny publiczne wymienione powyżej zostały wydzielone w strefach SU – usługowej, SN – sportu i rekreacji lub włączone do stref SJ – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powierzchnia stref umożliwia rozbudowę obiektów stosownie do potrzeb. Nowe inwestycje mogą być realizowane w strefach: wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, w strefach usługowych, w strefach gospodarczych.**

IV.1.6. Cmentarze:

- cmentarz parafialny przy kościele w Przodkowie (dz. Nr 265),
- cmentarz parafialny w Przodkowie (przy ul. Topolowej, dz. Nr 348),
- cmentarz parafialny w Czczewie (przy kościele, dz. Nr 173),
- cmentarz parafialny w Pomieczynie (na dz. Nr 394),
- cmentarz parafialny w Kobysewie (dz. Nr 62/2), należy do parafii Grzybno w gminie Kartuzy.

Nie planuje się nowych inwestycji.

**Dla istniejących czynnych cmentarza ustalono strefy SC - cmentarzy, z dopuszczonym profilem usług kultu religijnego, umożliwiającymi lokalizację kaplic.**

**IV.2. Infrastruktura transportowa**

IV.2.1. Układ drogowy

Głównym szlakiem komunikacyjnym gminy Przodkowo jest droga wojewódzka nr 224 łącząca Wejherowo z Tczewem klasy Z. Na terenie gminy droga ma długość 16,83 km i przebiega przez wsie Pomieczyno, Załęże, Przodkowo i Kobysowo.

Przez teren gminy przebiega 6 dróg powiatowych:

- droga powiatowa nr 1415G: Kłosówko-Kielno, klasy Z,
- droga powiatowa nr 1416G: Szemud-Miszewo – droga krajowa nr 22, klasy L,
- droga powiatowa nr 1927: Czeczewo-Przodkowo, klasy Z,
- droga powiatowa nr 1900: Przodkowo-Miszewo- droga krajowa nr 22 - Leżno, klasy G,
- droga powiatowa nr 1903: Kobysewo-Żukowo, klasy L,
- droga powiatowa nr 1906: Hopy-Grzybno, klasy L.

Łączna długość dróg powiatowych na terenie gminy wynosi 25,51 km. Stan nawierzchni drogach powiatowych określić można jako dobry. Wymagają one poszerzenia oraz systematycznej budowy chodników w terenach zabudowanych.

Uzupełnieniem układu komunikacyjnego na terenie gminy Przodkowo jest 47 dróg gminnych: o łącznej długości 155,1 km.

#### Planowane inwestycje:

a) Inwestycja ujęta w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt.3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejmik Województwa Pomorskiego, będące zadaniami samorządu województwa:

- poprawa bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów poprzez budowę i przebudowę infrastruktury drogowej na sieci dróg wojewódzkich: budowa chodników, przejść dla pieszych, dedykowane oświetlenie, zmiana organizacji ruchu w miejscowości Załęże – w ciągu drogi wojewódzkiej nr 224.

b) Inwestycje gminne: przebudowy odcinków dróg, budowa nawierzchni z kostki betonowej, chodników i kanalizacji deszczowej.

**W planie ogólnym gminy uwzględniono istniejące drogi wojewódzkie i powiatowe klasy Z wydzielono w strefach SK - komunikacyjnych. We wszystkich strefach – w profilu podstawowym ustalony jest teren komunikacji, co umożliwia rozbudowę dróg i budowę nowych dróg.**

### **IV.3. Infrastruktura techniczna**

#### IV.3.1. Wodociągi

Gmina eksploatuje siedem ujęć wód podziemnych z utworów czwartorzędowych, które znajdują się w miejscowościach: Przodkowo, Pomieczyno, Tokary, Kłosowo, Kawle Dolne, Kobysewo i Smołdzino. Na ujęciach znajduje się 13 studni głębinowych. Wydobywane wody podziemne uzdatnianie są na 5 ujęciach wody, wyposażonych w stacje uzdatniania wody.

System dystrybucji wody w gminie oparty jest na pracy 3 grupowych układach wodociągowych, każdy zasilany przynajmniej z dwóch ujęć gwarantujących ciągłość dostawy wody np. w przypadku awarii.

Ujęcia wody zlokalizowane są:

- 1) w Przodkowie - ujęcie główne,
- 2) w Pomieczynie - zaopatruje zachodnio – północną część gminy, a w przypadku awarii zasila sieć wodociągową z ujęciem w Przodkowie,
- 3) w Tokarach oraz w Kłosowie; w Czeczewie, zlokalizowana przepompownia wody wraz ze zbiornikiem wyrównawczym o pojemności 50 m<sup>3</sup>.
- 4) w Smołdzinie oraz w Kobysewie - ujęcie Kobysewo posiada przepompownię wody.

Istniejące ujęcia zaspokajają zapotrzebowanie obsługiwanych mieszkańców gminy na wodę z wodociągów. Woda z wodociągów wiejskich dociera do około 95% mieszkańców. Pozostali mieszkańcy korzystają ze studni indywidualnych.

Wydatność istniejących ujęć wody jest wystarczająca dla zaspokojenia potrzeb gminy.

Z systemu dystrybucji wody gminy Przodkowo korzystają mieszkańcy wsi gmin sąsiednich:

- gmina Kartuszy: wieś Pieciska oraz część m. Sytna Góra i Ucisko – z ujęcia Pomieczyno,
- gmina Szemud: część wsi Łebieńska Huta – z ujęcia Pomieczyno, część wsi Warzno – z ujęcia Tokary poprzez przepompownię Czeszewo.

Mieszkańcy wsi Kobysewo korzysta z sieci wodociągowej obsługiwanej przez Kartuskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Kartuzach.

Nie planuje się nowych inwestycji.

#### IV.3.2. Kanalizacja sanitarna.

Gmina Przodkowo położona jest w granicach aglomeracji Przodkowo o równoważnej liczbie mieszkańców (RLM) wynoszącej 6165, obejmującej w gminie miejscowości: Barwik, Bursztynik, Czeszewo, Hopy, Kawle Dolne, Kawle Górne, Kczewo, Kobysewo, Kłosowo, Kłosówko, Kosowo, Młynek, Nowe Tokary, Pomieczyno, Przodkowo, Smołdzino, Tokary, Warzenko, Wilanowo, Załęże.

Oczyszczalnia ścieków zlokalizowana jest w Przodkowie<sup>4</sup>, przy ul. Łąkowej -na działkach oznaczonych numerami 484/10, 483/3, 484/20. Bezpośrednim odbiornikiem jest rzeka Klasztorzna Struga, będąca dopływem Raduni. Obecna technologia nie zapewnia stabilnej pracy oczyszczalni, wobec czego w 2022 r. podjęto decyzję o modernizacji oczyszczalni ścieków zakładającego maksymalne wykorzystanie istniejących w oczyszczalni ścieków obiektów. Pozwolenie wodno-prawne na odprowadzenie ścieków do środowiska: R.6341.77.2013.IB z dn. 13.11.2013 r. wydane przez Starostę Kartuskiego – ważne do 13.11.2023 r. Aktualnie obciążenie oczyszczalni ścieków wynosi 4540 RLM, projektowana wydajność oczyszczalni wynosi 7567 RLM<sup>5</sup>.

Gmina Przodkowo skanalizowana jest w niewielkiej części. Długość sieci kanalizacyjnej wynosi 104 km, w tym kanalizacji grawitacyjnej 69 km, kanalizacji tłocznej 35 km.

Mieszkańcy terenów pozbawionych kanalizacji korzystają z przydomowych zbiorników bezodpływowych (szamb), z których ścieki są dowożone do oczyszczalni w Przodkowie.

Na terenie gminy nie ma zorganizowanego systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Wody opadowe odprowadzane są bezpośrednio do gruntu bądź istniejących cieków i rowów melioracyjnych. W miejscowościach: Przodkowo – ul. Bursztynowa, Za Strumykiem, Na Skarpie, Paszoty oraz część ulicy Majkowskiego, Kobysewo – ul. Sosnowa, Warzenko ulica wrzosowa i Kczewo ul. Górna. Przed odprowadzeniem do odbiornika wody opadowe zebrane w kolektorze deszczowym nie są podczyszczane (brak osadnika cząstek mineralnych i separatora substancji ropopochodnych).

#### Stan planowany;

Na obszarze gminy Przodkowo przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i

---

<sup>4</sup> Źródło: załącznik do UCHWAŁY NR XIX/235/2020 RADY GMINY PRZODKOWO z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Przodkowo.

<sup>5</sup> Źródło: załącznik do UCHWAŁY NR XIX/235/2020 RADY GMINY PRZODKOWO z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Przodkowo.

modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM Aglomeracja Przodkowo.

#### IV.3.3. System ciepłowniczy

Ogrzewanie budynków w gminie odbywa się jako rozwiązania indywidualne przy zużyciu paliwa stałego- głównie węgiel, pelet, drewno lub energia elektryczna oraz olej opałowy.

Ze względu na dominującą rozproszoną zabudowę nie przewiduje się budowy centralnych systemów ciepłowniczych.

Nie planuje się nowych inwestycji.

#### IV.3.4. Gazyfikacja

Przez południową część gminy (obręb Smołdzino i Kobysewo) przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia gazu zimnego o ponadlokalnym znaczeniu, będący w eksploatacji Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Jest to gazociąg DN 150 Pr 5,5 MPa relacji Pruszcz Gdański – Wiczlino (odcinek Pępowo – Grzybno), zrealizowany w 1994 r.

Gazociąg nie stanowi źródła gazu dla mieszkańców gminy Przodkowo.

Wzdłuż gazociągu obowiązują strefy kontrolowane ustalone w przepisach odrębnych.

W bezpośrednim sąsiedztwie gminy Przodkowo – w Grzybnie, na działce nr 189/1 znajduje się stacja gazowa w/c Grzybno.

Polska Spółka Gazownictwa z gazownią w Żukowie świadczy usługi dystrybucji gazu w gminie Przodkowo w miejscowościach: Czeczewo, Kawle Górne, Kczewo, Kłosowo, Kobysewo, Kosowo, Młynek, Nowe Przodkowo, Smołdzino.

Stopień gazyfikacji gminy dotyczący gospodarstw domowych wynosi 19,08 %.

Nie planuje się nowych inwestycji.

#### IV.3.5. Elektroenergetyka

##### Linie elektroenergetyczne.

Przez północno-wschodnią część gminy Przodkowo (miejscowości Tokary, Czeczewo, Kłosówko) przebiega dwutorowa linia napowietrzna najwyższych napięć o napięciu 2x400 kV relacji Żarnowiec-Gdańsk I- Gdańsk Błonia/ Żarnowiec – Gdańsk Przyjaźń – Gdańsk I, której właścicielem jest spółka Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w Konstancinie Jeziornej.

Obszar oddziaływania wzdłuż linii elektroenergetycznej 400 kV obejmuje pas terenu o szerokości 60 m (po 30m od osi linii). W tym obszarze występują ograniczenia dla lokalizacji zabudowy m.in. mieszkaniowej czy związanej z pobytem ludzi w budynkach (żłobki, przedszkola, szpitale, szkoły) związane z oddziaływaniem (natężeniem) pola elektromagnetycznego wytwarzanego przez tę linię. Znaczenie ma również hałas towarzyszący napowietrznym liniom elektroenergetycznym.

Zasilanie gminy Przodkowo w energię elektryczną odbywa się liniami napowietrznymi 15 kV z GPZ:

GPZ „Wielki Kack” położony na terenie Gdyni oraz GPZ „Rutki” położony w gminie Żukowo.

Na terenie gminy Przodkowo istnieją linie elektroenergetyczne średniego napięcia Sn-15kV, dla których obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14m - po 7m w obie strony od osi linii.

Zagospodarowanie terenu w obszarze pasa ochrony funkcyjnej wymaga uzyskanie opinii zarządcy sieci.

Na terenie gminy znajduje się kilkadziesiąt stacji transformatorowych - głównie na słupowych, z których poprowadzona jest sieć niskiego napięcia.

Stan planowany.

Na obszarze gminy Przodkowo (obręb Kobysewo i Kosowo) przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: dwóch linii dwutorowych 400 kV relacji: Choczewo – Gdańsk Przyjaźń i relacji Choczewo – Gdańsk Błonia – Grudziądz Węgrowo.

Linia przechodzi przez południowo- zachodni fragment gminy Przodkowo.

Wzdłuż linii będzie obowiązywał pas technologiczny o szerokości 70 m (po 35 m<sup>6</sup> w obu kierunkach od osi linii).

Odnawialne źródła energii.

W gminie Przodkowo nie funkcjonują elektrownie fotowoltaiczne, wiatrowe ani biogazownie.

Stan planowany (wydane decyzje o warunkach zabudowy):

- Smołdzino, działka nr 275 (DoWZ PL.6730.148.2021 19.08.2022 z dnia 19.08.2022 r.)
- Rąb, działka nr 193/1 i 370/14 (DoWZ PL.6730.197.2022 z dnia 08.03.2023 r.)
- Rąb, działka nr 188/6 (DoWZ PL.6730.68.2023 z dnia 01.09.2023 r.)
- Barwik, działka nr 164/1, 164/11 (DoWZ PL.6730.10.2016 z dnia 06.04.2016 r.),
- Barwik, dz. Nr 25 (DoWZ PL.6730.147.2022 z dnia 09.12.2022 r.).

Warunki zabudowy dla lokalizacji farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych ustala właściciel sieci - Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w Konstancinie Jeziornej.

IV.3.6. Telekomunikacja

Na terenie gminy stacje bazowe telefonii komórkowej znajdują się w miejscowościach:

- Choczewo, ul. Gdańska 15,
- Pomieczyno,
- Pomieczyno Małe 29,
- Przodkowo, ul. Kartuska 46,
- Kosowo.

Nie planuje się nowych inwestycji.

IV.3.7. Gospodarka odpadami.

Na terenie gminy Przodkowo nie są przetwarzane odpady komunalne. Wszystkie odpady: zmieszane, bioodpady stanowiące odpady komunalne, pozostałości z sortowania odpadów komunalnych i pozostałości z procesu mechaniczno - biologicznego przetwarzania odpadów niesegregowanych przetwarza się w Zakładzie Przetwarzania Odpadów Komunalnych w Chlewnicy, tj. Elwoz Eco sp. z o.o. Chlewnica, 76-230 Potęgowo.

W Przodkowie prowadzony jest Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, zlokalizowany przy ul. Makowej 30 (przy Gminnej Oczyszczalni Ścieków).

Stan planowany:

Na obszarze gminy Przodkowo przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: inwestycje wynikające z Planu gospodarki Odpadami.

---

<sup>6</sup> Wniosek zgłoszony przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. z siedzibą w Konstancinie Jeziornej, pismo znak 2470-DE-dSB-WFB.071.1235.2024.2 z dnia 20.11.2024 r.

**Wszystkie ujęcia wody ze strefami ochronnymi mają powierzchnię mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>, wobec czego nie zostały wydzielone jako odrębne strefy infrastrukturalne i włączone do stref przyległych.**

**Teren istniejącej oczyszczalni ścieków wraz z terenem planowanej rozbudowy został wydzielony jako strefa SI – infrastrukturalna.**

**Inne obiekty i tereny infrastruktury technicznej włączone są do stref przyległych.**

**We wszystkich strefach dopuszcza infrastrukturę techniczną, możliwa jest więc rozbudowa i budowa nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcjonalnych.**

## **V. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.**

Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego przyjęty został uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego.

W Audycie Krajobrazowym na obszarze Gminy Przodkowo:

- nie wskazano krajobrazów priorytetowych
- nie występują obszary chronione wymienione w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **VI. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE, W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA**

Na potrzeby sporządzenia planu ogólnego gminy Przodkowo opracowano **Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe**, którego autorem jest **Pracownia Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska**, 80-280 Gdańsk, ul. B. Leśmiana 3 lok. 33. Opracowanie wykonał **mgr Bogusław Grechuta**, Gdańsk, czerwiec 2025 r.

W opracowaniu wskazano:

1. Uwarunkowania i ograniczenia prawne wynikające z objęcia terenów formami ochrony przyrody: rezerваты przyrody, pomniki przyrody, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000;
2. Uwarunkowania prawne z zakresu ochrony środowiska, w tym dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych;
3. Uwarunkowania i ograniczenia ekofizjograficzne.

W opracowaniu ekofizjograficznym wyodrębniono komponenty środowiska przyrodniczego, tworzące ośnowę przyrodniczą gminy, które warunkują zachowanie równowagi ekologicznej oraz różnorodności strukturalnej i krajobrazowej. Są to:

1) Kompleksy leśne oraz tereny zadrzewień i zakrzewień (w tym śródpolnych)

Funkcje przyrodnicze: ekologiczna, hydrogeologiczna, klimatyczna i krajobrazowa.

Kierunki polityki przestrzennej:

- maksymalne ograniczenie przeznaczania terenów leśnych na cele nieleśne,
- zalesianie gruntów rolnych (szczególnie klasy VI i V, gruntów zdegradowanych, terenów zalewowych i o nachyleniu >15%) celem osiągnięcia wskaźnika zalesienia „Zielonych Płuc Polski” (29,1%),
- właściwe kształtowanie granicy polno-leśnej i stref ekotonowych,
- przejmowanie i zalesianie enklaw i półenklaw leśnych (współpraca z nadleśnictwami),
- rekultywacja terenów poeksploatacyjnych w kierunku wodno-leśnym,
- przystosowanie lasów do celów rekreacyjnych (wydzielanie i urządzenie miejsc wypoczynku).

## 2) Lokalne korytarze ekologiczne

Kierunki polityki przestrzennej:

- łączenie form ochrony przyrody, zapewnienie ciągłości ekologicznej. maksymalna ochrona przed zabudową i przekształceniem,
- ograniczenie barier infrastrukturalnych i kubaturowych,
- wzmacnianie potencjału przyrodniczego (zadrzewienia, zakrzaczenia),
- łączenie płatów leśnych, „oczek” wodnych, torfowisk, enklaw i kęp drzew,
- tworzenie powiązań ekologicznych w krajobrazie rolniczym,
- zadrzewianie dróg i miedz – preferencja dla gatunków lokalnych, nektarodajnych i dających schronienie zwierzętom,
- zalesianie gruntów klasy VI i VIz zagrożonych erozją i ruchami masowymi.

## 3) Obszary naturalnej retencji wód

Do takich obszarów zalicza się; tereny podmokłe, torfowiska, wilgotne łąki.

Kierunki polityki przestrzennej:

- ochrona przed zmianą użytkowania,
- zakaz osuszania, zasypywania i melioracji,
- zachowanie w stanie nienaruszonym.

## 4) Drzewostan przydrożny

Funkcje: izolacyjno-ochronna i krajobrazowa.

Działania: ochrona, pielęgnacja, uzupełnianie i ograniczanie wycinki.

## 5) Parki podworskie, cmentarze ewangelickie

Znaczenie: elementy dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego.

Rekomendacje: pielęgnacja, kompleksowa rewaloryzacja.

## 6) Inne obszary o ograniczonym przeznaczeniu do zabudowy

Rodzaje: zadrzewienia śródpolne, strefy ekotonowe, torfowiska, bagna, mokradła, doliny rzek, obszary zalewowe, lokalne korytarze ekologiczne, tereny przy ciekach i jeziorach.

Rekomendacje: zapewnienie swobodnego dostępu do wód (zgodnie z ustawą Prawo wodne).

## 7) Obszary o ograniczonej przydatności dla budownictwa

Rodzaje: grunty słabonośne, tereny o wysokim poziomie wód gruntowych, tereny o spadkach >15%.

Wymóg: przed przeznaczeniem pod zabudowę – wykonanie oceny warunków geologiczno-inżynierskich.

**W planie ogólnym gminy Przodkowo uwzględniono powyższe wytyczne, poprzez wyznaczenie na wskazanych obszarach stref otwartych z zakazem zabudowy. Wyjątek stanowią tereny, dla których inne przeznaczenie zostało ustalone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub wynika z istniejących funkcji zagospodarowania.**

## VII. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE PRZODKOWO.

### VII.1. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Przodkowo obliczono na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).

Jako dane wyjściowe przyjęto rok 2023, dla którego GUS<sup>7</sup> podał dane statystyczne dla wymaganych wskaźników, za wyjątkiem danych dotyczących łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Przodkowo.

Wobec powyższego przyjęto okres prognozy na rok 2043.

Według danych GUS<sup>8</sup> na koniec 2023 r. gminę Przodkowo zamieszkiwało 11 153 mieszkańców.

W Prognozie GUS na rok 2043 określono liczbę mieszkańców na 14 808 osób.

1) Zapotrzebowanie na nową zabudowę wylicza się zgodnie z wzorem §3 ust 2 Rozporządzenia:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 : P_{20})$$

gdzie:

**ZAP** – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażoną w liczbie mieszkańców – jest to liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe mieszkania w perspektywie 20 lat.

**M<sub>20</sub>** – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o najnowsze dane udostępniane przez statystykę publiczną<sup>9</sup> na rok 2043, która wynosi 14 808 osób.

**PUM<sub>0</sub>** – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

**P<sub>20</sub>** – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy według danych udostępnionych przez GUS dla roku 2043 wynosi:

**M<sub>20</sub> = 14 808 mieszkańców.**

Dane udostępnione przez GUS<sup>10</sup> nie obejmują łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Przodkowo.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Przodkowo za rok 2023 obliczona została poprzez pomnożenie liczby mieszkań za dany rok przez przeciętną powierzchnię użytkową jednego mieszkania wg danych GUS za dany rok.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie za rok 2023 wynosi:

$$PUM_0 = 3\,087 \text{ mieszkań} \times 123,0 \text{ m}^2/\text{mieszkanie} = 379\,701 \text{ m}^2 \text{ pow. użytkowa mieszkań.}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie za rok 2013 wynosi:

$$PUM_{-10} = 1\,948 \text{ mieszkań} \times 114,20 \text{ m}^2/\text{mieszkanie} = 222\,072 \text{ m}^2 \text{ pow. użytkowa mieszkań.}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie za rok 2003 wynosi:

$$PUM_{-20} = 1\,422 \text{ mieszkań} \times 102,50 \text{ m}^2/\text{mieszkanie} = 145\,755 \text{ m}^2 \text{ pow. użytkowa mieszkań.}$$

2) Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono według wzoru:

$$WI. P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

---

<sup>7</sup> Dane ze strony [https://www.polskawliczbach.pl/gmina\\_Przodkowo#dane-demograficzne](https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Przodkowo#dane-demograficzne)

<sup>8</sup> Dane ze strony [https://www.polskawliczbach.pl/gmina\\_Przodkowo#dane-demograficzne](https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Przodkowo#dane-demograficzne)

<sup>9</sup> Prognoza GUS



$P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według danych GUS za rok 2023 wynosi: **33,50 m<sup>2</sup> / mieszkańca**.

$P_{-10}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem 2023, to jest za rok 2013 = 26,50 m<sup>2</sup>/mieszkańca.

$$P_{20} = 3 \times 33,50 - 2 \times 26,50 = 100,50 - 53 = 47,50 \text{ m}^2.$$

$$\text{VII. } P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

$P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według danych GUS za rok 2023 = **33,50 m<sup>2</sup> / mieszkańca**

$P_{-20}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem 2023, to jest za rok 2003 = **21,60 m<sup>2</sup> / osobę**.

$$P_{20} = 2 \times 33,50 - 21,60 = 67,00 - 21,60 \text{ m}^2 = 45,40 \text{ m}^2.$$

Wyliczona prognozowa powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi:

- w wariantcie I: 47,70 m<sup>2</sup>,

- w wariantcie II: 45,40 m<sup>2</sup>,

w obu wariantach jest większa niż 40 m<sup>2</sup>.

Do wzoru zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową ZAP przyjęto wariant II  $P_{20} = 45,40 \text{ m}^2$ .

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Przodkowo wynosi:

$$\text{ZAP} = M_{20} - (\text{PUM}_0 : P_{20})$$

$$\text{ZAP} = 14\,408 - (379\,701 : 45,40) = 14\,408 - 8\,430 = 5\,978 \text{ osób}.$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zatem suma chłonności terenów dla zabudowy mieszkaniowej winna znaleźć się w przedziale:

$$\text{ZAP min} = 5\,978 \times 0,70 = 4\,184 \text{ osób},$$

$$\text{ZAP max} = 5\,978 \times 1,30 = 7\,783 \text{ osób}.$$

## VII.2. Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową.

### VII.2.1. Podstawa prawna wykonania obliczeń.

Zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Na dzień 30.05.2025 r. w gminie Przodkowo obowiązywały 234 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Zasady obliczenia chłonności terenów niezabudowanych ustalają przepisy omówione poniżej:

1) ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dziennik Ustaw z 22.12.2023 r. poz. 2758 ze zm.).

Paragraf 1 ust.1:

*Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”, wyraża się w liczbie mieszkańców.*

Paragraf 3 ust. 11,12 stanowią:

*11. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:*

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;*
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.*

*12. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.*

2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 13 c ust. 2 pkt 1-3, stanowi:

*Art. 13c. 1. Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne.*

*2. W wyniku podziału, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:*

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;*
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;*
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.*

#### VII.2.2. Chłonność terenów niezabudowanych.

Do obliczeń powierzchni terenów niezabudowanych wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przyjęto następujące zasady obliczeń wolnych terenów dla zabudowy mieszkaniowej:

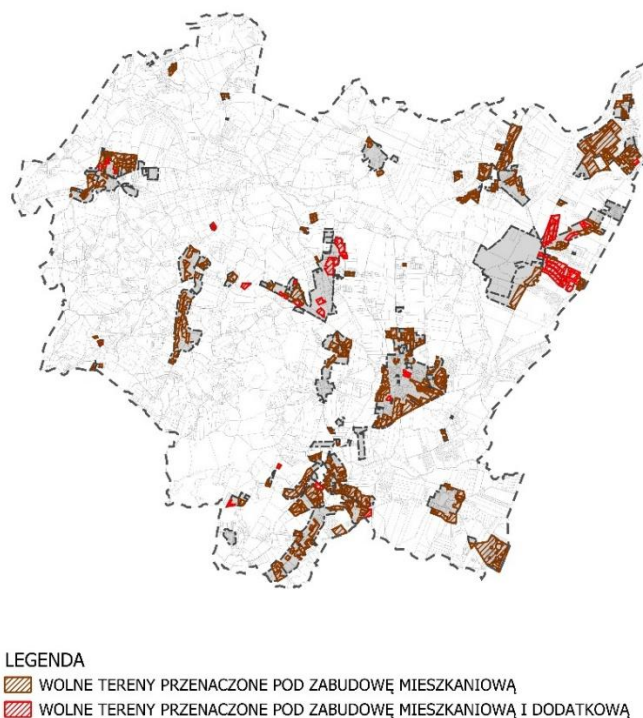
- a) tereny przeznaczone wyłącznie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną: 100% wolnych terenów;
  - b) tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową: 50% wolnych terenów.
- W terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną brak jest terenów niezainwestowanych.

W terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostaje:

- w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową = **301,70 ha** terenów niezainwestowanych,
- w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową = **55,05 ha** terenów niezainwestowanych,
- w terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową = **2,00 ha** terenów niezainwestowanych,
- **razem = 360,75 ha.**

Przyjęto, że 20% powierzchni terenów będzie przeznaczony pod komunikację i zieleni.

**Powierzchnia terenów niezabudowanych netto wynosi:  $360,75 \times 0,80 = 288,60$  ha.**



Rysunek nr 3. Tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i tereny niezabudowane przeznaczone na zabudowę mieszkaniową.

Obliczenie chłonności terenów wyrażonej w liczbie mieszkańców.

W oparciu o wskaźniki ustalone w planach miejscowych do obliczenia powierzchni użytkowej mieszkań przyjęto następujące założenia:

- a) mieszkania wyłącznie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) szacunkowy procent powierzchni zabudowy = 20 % (wg mpzp);
- c) szacunkowa liczba kondygnacji nadziemnych = 1,20;
- d) szacunkowa powierzchnia użytkowa = 0,70 powierzchni całkowitej;
- e) zakłada się, że zgodnie z dopuszczenia mi ustalonymi w przepisach Prawa Budowlanego, w 2/3 mieszkań będzie prowadzona działalność usługowa na 30% powierzchni użytkowej budynków.

Powierzchnia terenów: netto 287 ha = 2 870 000 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy: 2 870 000 m<sup>2</sup> x 0,20 = 574 000 m<sup>2</sup>

Powierzchnia całkowita nadziemna:  $574\,000\text{ m}^2 \times 1,20 = 688\,800\text{ m}^2$

Powierzchnia użytkowa mieszkań:  $688\,800\text{ m}^2 \times 0,70 = 482\,160\text{ m}^2$

Powierzchnia użytkowa usług:  $482\,160\text{ m}^2 \times 0,70 \times 0,30 = 101\,253\text{ m}^2$

Powierzchnia użytkowa mieszkań pomniejszona o usługi:  $482\,160\text{ m}^2 - 101\,253\text{ m}^2 = 380\,907\text{ m}^2$

Liczba osób w wyliczonej powierzchni użytkowej mieszkań, przy przyjęciu obecnego wskaźnika pow.

Użytkowej na osobę = 45,40 m<sup>2</sup>

Chłonność terenów w liczbie mieszkańców:  $380\,907\text{ m}^2 : 45,40\text{ m}^2/\text{osobę} = 8\,390\text{ osób}$

$8\,390\text{ osób} : 287\text{ ha} = 29\text{ os/ha}$ .

### VII.3. Porównanie chłonności terenów i zapotrzebowania na nowe tereny umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Przodkowo	ZAP min = $5\,978 \times 0,70 = 4\,184\text{ osób}$ , ZAP max = $5\,978 \times 1,30 = 7\,783\text{ osób}$ .
Szacunkowa chłonność terenów w MPZP, na których może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jest mniejsza niż wartość maksymalnego zapotrzebowania na tereny mieszkaniowej	8 390 osób

**W gminie Przodkowo chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych pokrywa zapotrzebowanie na nową zabudowę i pozostaje rezerwa dla 607 osób.**

*Ust.10. Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120*zi* ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890).*

**W gminie Przodkowo nie ma uzasadnienia do określenia wyższego zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową.**