

**UCHWAŁA NR XV/190/2020
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 17 czerwca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu ewidencyjnego Czeczewo,
gmina Przodkowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20, art. 15, art. 16, art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Przodkowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015r., Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r., Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r., Nr XXXVI/341/2018 z dnia 18 października 2018r. uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Czeczewo, gmina Przodkowo, zwany dalej „planem”

§ 2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr IV/38/2019 Rady Gminy Przodkowo z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Czeczewo, gmina Przodkowo, jak na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; linie te nie dotyczą części podziemnych budynków i budowli;
- 2) **Powierzchnia zabudowy** – powierzchnia działki zajęta przez wszystkie budynki, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki; z wyłączeniem:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp.;
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, np. szklarnie, altany;
- 3) **Powierzchnia całkowita budynku** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia; do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 4) **Powierzchnia użytkowa budynku** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe;
- 5) **Zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, altany, itp.;
- 6) **Wysokość budowli** – wysokość mierzona od poziomu terenu do górnej powierzchni przekrycia lub do najwyższego punktu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) **Zabudowa** – budynki.

§ 4. 1. W przypadku natrafienia na rurociągi drenarskie, należy je zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad rurociągami drenarskimi pas wolny od zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień, itp. lub, w przypadku napotkania rurociągów drenarskich przy prowadzeniu wykopów pod fundamenty, należy wykonać ich obejście poza obręb wykopu.

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

3. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych.

4. W zakresie robót kubaturowych zaleca się ograniczenie makroniwelacji do niezbędnego minimum.

5. Gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych, w tym w szczególności z ustawą o odpadach.

6. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo – wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie (zachowanie istniejących stosunków wodnych, podmokłości, obszarów wodno – błotnych).

7. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

- dziko występujących roślin objętych ochroną,
- dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
- dziko występujących grzybów objętych ochroną.

8. Należy zachować zwarte, śródpolne zadrzewienia i zarośla liniowe.

9. Przeciwpowozarowe zaopatrzenie w wodę dla przedmiotowego obszaru – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

10. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN-15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14m – po 7m od osi linii

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

12. Kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy.

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

14. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej w każdym terenie w ilości zależnej od potrzeb. Dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki.

12. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i drogowej (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki, syreny alarmowe, itp.), o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych oraz dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

16. Wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

17. W przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego, zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.

18. Zapewnić słyszalność syreny alarmowej.

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

§ 5.1. W granicach planu wyodrębniono 12 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Dla poszczególnych terenów określa się następujące ustalenia ogólne:

1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,

- obiekty małej architektury,

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

2) R - tereny rolnicze:

a) Obowiązujące lub wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- uprawy rolne i ogrodnictwo,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obiekty małej architektury,

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

3) Tereny komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- KDW – teren drogi dojazdowej,

- KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Kolejność realizacji wymienionych w §5 ust. 1 funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – dowolna.

§ 6.

1. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW Nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

1) PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

a) **1.MN** – 2,29a,

b) **2.MN** – 1,33ha,

b) **3.MN** – 0,88ha,

c) **4.MN** – 1,15ha,

d) **5.MN** – 0,23ha,

e) **6.MN** – 33,11ha,

f) **7.MN** – 1,11ha,

g) **8.MN** – 0,01ha;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 3, 4,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej,

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych,

c) w przypadku nowych nasadzeń drzew i krzewów należy wprowadzać zielenią nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu,

4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

a) zabudowę należy realizować na zasadzie kontynuacji tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub charakteryzującej się zwartą bryłą, założoną na planie prostokąta, dopuszcza się zastosowanie elementów rozczłonkowujących bryłę w postaci przybudówek, ganków, wnęk i podcieni,

- b) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury winna być spójna w obrębie działki budowlanej,
- c) kolorystyka stonowana – zakaz stosowania kolorów jaskrawych; pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości,
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) teren 8.MN zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Czeczewo - oznaczonym graficznie na rysunku planu,
- b) części terenów 3.MN i 6.MN, oznaczone na rysunku planu, zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków; w przypadku prowadzenia prac naruszających strukturę gruntu, konieczne jest przeprowadzenie badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami
- 6) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) nie dotyczy.
- 7) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 20%; dla terenu 5.MN: nie więcej niż 30%, dla terenu 8.MN: nie dotyczy,
- c) intensywność zabudowy:
- dla kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,4; dla terenu 5.MN: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,9, dla terenu 8.MN: nie dotyczy
 - dla kondygnacji podziemnych: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,2, dla terenu 5.MN: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,3, dla terenu 8.MN: nie dotyczy
- d) powierzchnia biologicznie czynna:
- nie mniej niż 30% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m, dla terenu 5.MN: nie więcej niż 13,0 m; dla zabudowy towarzyszącej: nie więcej niż 6,0 m; maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, dla terenu 7.MN: nie dotyczy
- f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,6m od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku; dla terenu 3.MN: nie więcej niż 0,8m od poziomu terenu w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa, dla terenu 8.MN: nie dotyczy,
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- h) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 20° ÷ 45° ; główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki;
 - dla terenów 3.MN i 5.MN dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia dachowej 20° ÷ 45° ,
 - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 25° ÷ 35° lub dachy płaskie,
 - dla zabudowy towarzyszącej: dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, dachy jednospadowe, kąt nachylenia połaci 25° ÷ 45° , główna kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki,
 - dla terenu 8.MN: nie dotyczy
- i) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1000m²,
- j) minimalna powierzchnia działki budowlanej, określona w lit. i) nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej,
- k) budynki istniejące w momencie wejścia w życie planu o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza ich rozbudowę lub nadbudowę z zakazem rozbudowy lub nadbudowy powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień;
- 8) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy,
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM:
- a) dopuszcza się scalenie działek oraz ponowny podział,

- b) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 6 m,
- c) minimalna powierzchnia działek budowlanych: nie mniej niż 1000m²; nie dotyczy wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,
- d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 120°,
- e) powyższe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,

10) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

a) nie określa się.

11) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dojazd z dróg publicznych gminnych lub z dróg publicznych gminnych przez drogi wewnętrzne lub z dróg wewnętrznych,

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

- min. 1 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,

e) woda: z sieci wodociągowej,

f) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych z udokumentowanym wywozem ścieków do oczyszczalni jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej, z chwilą wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zlikwidować zbiorniki bezodpływowe, a obiekty podłączyć do sieci; dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków,

g) wody opadowe:

- odprowadzenie wód opadowych w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,

- wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,

h) ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,

i) energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW,

j) telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej,

k) gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

l) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

a) nie określa się.

13) STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

a) 15%.

2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU Nr 9

1) PRZEZNACZENIE TERENU: teren rolniczy

a) **9.R** – 0,06 ha

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 3, 4,

b) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych,

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cieczewo - oznaczonym graficznie na rysunku planu.

5) WYMAGANIA WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

a) nie dotyczy.

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) nie określa się,

7) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

- a) nie dotyczy.
- 8) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) nie określa się,
- 9) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - a) dojazdu z drogi publicznej gminnej,
 - b) woda: nie dotyczy,
 - c) ścieki sanitarne: nie dotyczy,
 - d) wody opadowe:
 - odprowadzenie wód opadowych w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,
 - wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone w stopniu określonym w przepisach szczegółowych,
 - e) ogrzewanie: nie dotyczy,
 - f) energia elektryczna: nie dotyczy,
 - g) telekomunikacja: nie dotyczy,
 - h) gaz: nie dotyczy,
 - i) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 10) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
 - a) nie określa się.
- 11) OBSZARY REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN LUB REKULTYWACJI
 - a) nie dotyczy.
- 12) STAWKI PROCENTOWE STANOWIĄCE PODSTAWĘ DO OKREŚLENIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
 - a) 0%.

3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU Nr 10

- 1) PRZEZNACZNIE TERENU: teren drogi dojazdowej,
 - a) **10.KD** – 1,09 ha;
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
 - a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 3, 5,
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
 - a) nie określa się,
- 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
 - a) nie określa się,
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
 - a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Czeczewo - oznaczonym graficznie na rysunku planu,
 - b) część terenu, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków; w przypadku prowadzenia prac naruszających strukturę gruntu, konieczne jest przeprowadzenie badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami
- 6) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
 - a) nie dotyczy,
- 7) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) wody opadowe: zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 8) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
 - a) nie dotyczy.
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM:
 - a) nie określa się.
- 10) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- a) nie określa się.
- 11) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) nie określa się,
- 12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- a) nie określa się.
- 13) STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:
- a) 0%.

4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW Nr 11, 12

- 1) PRZEZNACZENIE TERENU: teren drogi wewnętrznej,
- a) **11.KDW** – 0,01 ha;
- b) **12.KDW** – 0,08 ha,
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- a) należy stosować zasady, o których mowa w pkt 3, 5,
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- a) nie określa się,
- 4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- a) nie określa się,
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) teren 11.KDW zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Czeczewo - oznaczonym graficznie na rysunku planu,
- 6) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- a) nie dotyczy,
- 7) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) wody opadowe: zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 8) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
- a) nie dotyczy.
- 9) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM:
- a) nie określa się.
- 10) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- a) nie określa się.
- 11) ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) nie określa się,
- 12) SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- a) nie określa się.
- 13) STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:
- a) 0%.

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

- a) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000,
- b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2),
- c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 8. Tracą moc, w granicach objętych niniejszym planem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr XXVI/275/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 88 z dnia 18.08.2006 r., poz. 1828).

§ 9. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

SKALA 1:2000

	przedmiotowy teren
OZNACZENIA	
	granica gminy
ZAKŁOŻENIA SŁUŻĄCE WYZNACZENIU KIERUNKÓW ROZWOJU GMINY	
ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU	
	tereny zainwestowanie (zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa)
	lasy i zadrzewienia
	wody powierzchniowe
	granice obowiązujących mpzp (wzrost wykazy z tabelami nr 1A i 1B znajdujące się w cz. II schematy, wykazy i zestawienia tabelaryczne)
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	
KIERUNKI I WSKAZNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	
	tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych opisy numeracji i oznaczeń w tekście
TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB O ISTOTNYCH OGRANICZENIACH MOŻLIWOŚCI JEJ LOKALIZACJI	
Tereny wyłączone spod zabudowy:	
	tereny stanowiące fragmenty większych kompleksów gruntów o pochodzeniu organicznym
	korytarze ekologiczne
	krawędzie dolin rzecznych

Tereny o istotnych ograniczeniach dla lokalizacji zabudowy

 obszary w strefie podjęcia samolotów dla lotniska
proponowane do zachowania i ochrony

 układy ruralistyczne wsi

 cmentarze znajdujące się w ewidencji zabytków WKZ

 znajdujące się w ewidencji zabytków
- stanowiska archeologiczne
wg wykazu w części Uwarunkowania Rozdz. 3.4.3.

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Leśna przestrzeń produkcyjna

 lasy

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

kierunki polityki przestrzennej dotyczącej złóż kopalin / obszary z zakazem eksploatacji złóż kopalin

 korytarze ekologiczne

 krawędzie dolin rzecznych

zanieczyszczenia powietrza i wody, hałas, wibracje
pole elektromagnetyczne

Źródła hałasu, wibracji i zanieczyszczeń

 układ drogowy

 strefa podjęcia samolotów

Utrzymanie i rozwój obszarów o znaczeniu krajoznawczym

 krajobraz kulturowy

 krawędzie dolin rzecznych

 cmentarze znajdujące się w ewidencji zabytków WKZ

 zabytki archeologiczne znajdujące się w ewidencji
zabytków - stanowiska archeologiczne

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Kierunki rozwoju systemów komunikacji uwarunkowania ponadlokalne

 strefa podjęcia samolotów dla lotniska

docelowy układ dróg publicznych

 drogi powiatowe - klasy G, Z, L

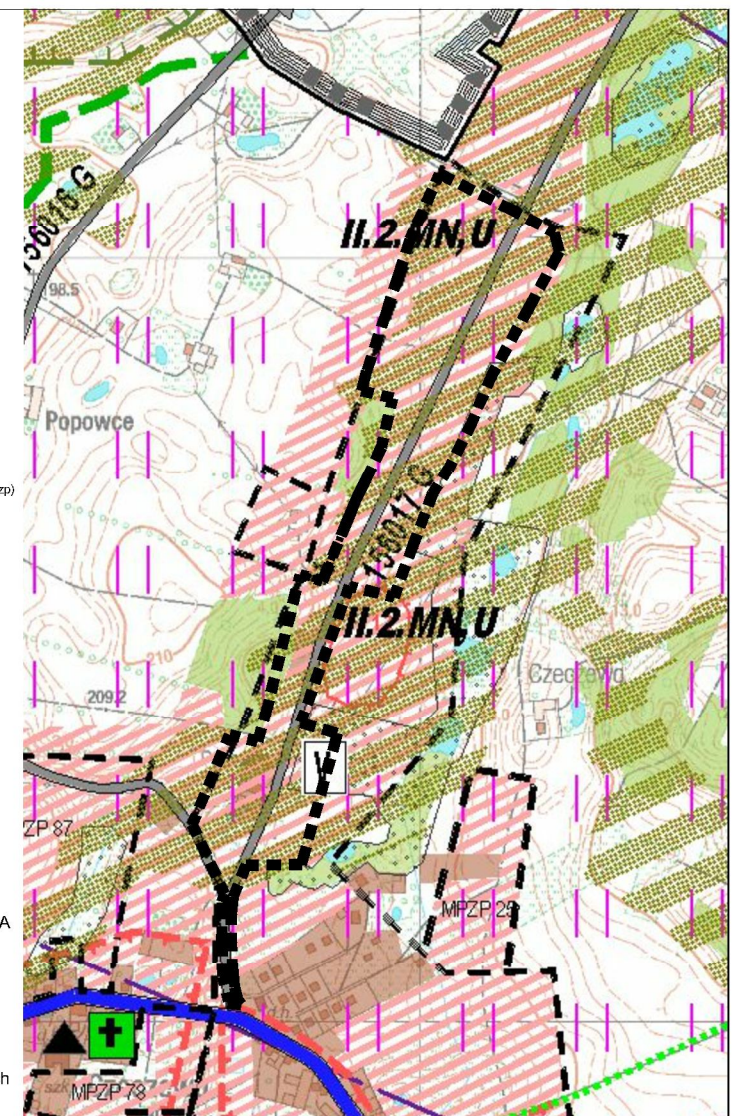
 drogi gminne
numeracja wg wykazu w tekście

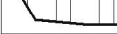
Obszary o znaczeniu krajoznawczym

 tereny rozwoju funkcji MN, U, P

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

 obszary położone pomiędzy krawędziami dolin rzecznych

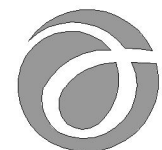


	granice opracowania
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren rolniczy
	teren drogi dojazdowej
	teren drogi wewnętrznej
	strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Czaczewo
	strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujęcia w ewidencji zabytków
	pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN-15kV) o szerokości 14m, tj. po 7m w każdą stronę od osi linii
INFORMACJE I ZALECENIA	
	napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV

INFORMACJE I ZALECENIA

Skala
1:2000

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski
Nazwa materiału zasobu	Mapa wydanie P.205.014.3147
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Data wykonania kopii	03.12.2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Referent w Wydziale Geodezji M. RV



ARCHITECTO
Pracownia Projektowa
ul. Wassowskiego 12/36
80-225 Gdańsk, tel.: 58 355 62 15
www.architecto.pl

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XV/190/2020
Rady Gminy Przodkowo z dnia 17. czerwca 2020 r.
w sprawie uchwalenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu ewidencyjnego Czczewo,
gmina Przodkowo

Zmiana
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu ewidencyjnego Czeczewo,
gmina Przodkowo

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu ewidencyjnego Czeczewo,
gmina Przodkowo**

1. Plan był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu.
2. Po raz pierwszy, plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 08.11.2019 r. do 09.12.2019 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 24.12.2019 r. W trakcie debaty publicznej została wniesiona jedna uwaga. Uwaga ta została uwzględniona.
3. Plan był ponownie wykładany do publicznego wglądu w dniach od 20.02.2020 r. do 19.03.2020 r. Termin wnoszenia uwag do planu został wyznaczony do dnia 02.04.2020 r. W trakcie ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w trakcie biegu terminu na składanie uwag wyznaczonego po ponownym wyłożeniu planu do publicznego wglądu, nie wpłynęły uwagi do planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/190/2020

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 17 czerwca 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu ewidencyjnego Czeczewo,
gmina Przodkowo**

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

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XV/190/2020
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 17 czerwca 2020 r.
w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu ewidencyjnego Czeczewo,
gmina Przodkowo

1. Opis przedmiotu planu

Teren zlokalizowany jest w północno-wschodniej części obręb ewidencyjnego Czeczewo.

Powierzchnia obszaru wynosi ok. 10,5ha.

Przedmiotowy teren graniczy: od strony południowej z centrum wsi Czeczewo, zabudowanym zabudową mieszkaniową, zagrodową i usługową, z pozostałych stron – z terenami rolniczymi i lasami. Przedmiotowy teren stanowi teren częściowo nieużytkowany, częściowo zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową.

Obecnie, dla przedmiotowego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/275/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16.03.2006r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czeczewo w gminie Przodkowo (Dz.Urz.Woj.Pom. nr 72 poz. 1171).

Zgodnie z ustaleniami ww. planu, przedmiotowy obszar położony jest w terenie oznaczonym jako:

- 2.MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 12.MN, 13.MN, 14.MN, 16.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 31.R – tereny rolnicze,
- 02.KD – tereny dróg dojazdowych,
- 05.KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 06.PT – tereny pasów technicznych dla przebiegu infrastruktury technicznej i drogowej.

2. Sposób realizacji w uchwale wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Planowane zagospodarowanie terenu stanowi harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne.

Teren opracowania przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogi wewnętrzne.

Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionu Kaszub.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów zawarte są odpowiednio w § 6 pkt 2 poszczególnych kart terenu. Ponadto, w § 6 pkt 7 poszczególnych kart terenu, zawarte są ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:

Plan w § 6 pkt 2 poszczególnych kart terenu, określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 pkt 3 poszczególnych kart terenu – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a w § 6 pkt 7 poszczególnych kart terenu – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy. Ponadto, w § 4 ust. 6, 7 określono konieczność ochrony rzeźby terenu, środowiska gruntowo-wodnego oraz ochrony siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków.

Zgodnie z ww. ustaleniami, plan zapewnia zachowanie, na przedmiotowym terenie, walorów architektonicznych i krajobrazowych.

- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1396) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 2268).
W § 6 pkt 3 poszczególnych kart terenu, plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
Ponadto, w § 4 ust. 6,7 określono konieczność ochrony rzeźby terenu, środowiska gruntowo-wodnego oraz ochrony siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków.
Na przedmiotowym terenie nie występują grunty leśne ani grunty rolne podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161).
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) Tereny 8.MN, 9.R, 11.KDW oraz część terenu 10.KD zlokalizowane są w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cieczewo.
b) Części terenów 3.MN, 6.MN, 10.KD zlokalizowane są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków. Ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków zawarte są w §6 ust. 1 pkt 5, §6 ust. 3 pkt 5.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
Plan w § 6 pkt 3 i § 6 pkt 11 poszczególnych kart terenu oraz w § 4 ust. 9 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni:
Plan, ustalając sposób przeznaczenia terenów, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Przestrzeń obszaru planu jest wykorzystana w sposób optymalny: pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z komunikacją wewnętrzną. Pod zabudowę przeznaczone są obszary przylegające do terenów obecnie zainwestowanych.
- 7) Prawo własności:
Na przedmiotowym terenie występują w większości grunty własności prywatnej. Plan miejscowy w swoich ustaleniach, uwzględnia potrzeby właścicieli terenu przy zachowaniu zgodności z przepisami prawa.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
Na przedmiotowym terenie nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne. Plan w § 4 ust. 14 zawiera ustalenie dotyczące bezpieczeństwa państwa.
Plan uzyskał pozytywne uzgodnienie od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 9) Potrzeby interesu publicznego:
Ustalenia planu uwzględniają potrzeby lokalnej społeczności przeznaczając pod funkcje inwestycyjne obszary przylegające do terenów obecnie zainwestowanych.
Do projektu planu wpłynęły wnioski prywatne oraz uwagi, które zostały rozpatrzone.
Zarówno wnioski jak i uwagi, były rozpatrywane w taki sposób aby pogodzić interes prywatny właścicieli działek z interesem właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz z potrzebami lokalnej społeczności.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
Plan w § 4 ust. 10, 11, 12, 13, 14 oraz w § 6 pkt 11 poszczególnych kart terenu, zawiera zasady

modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

Wójt gminy zagwarantował społeczeństwu udział w pracach nad planem miejscowym:

- dnia 19.03.2019 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia 11.03.2019 r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- dnia 22.10.2019r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- dnia 11.02.2020 r. w prasie lokalnej ukazało się ogłoszenie o ponownym wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- dnia 05.02.2020 r. na gminnej tablicy ogłoszeń wywieszono obwieszczenie o ponownym wyłożeniu planu do publicznego wglądu,
- na stronie internetowej – Biuletyn Informacji Publicznej zostało zamieszczone obwieszczenie o ponownym wyłożeniu planu do publicznego wglądu.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

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

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

Plan w § 6 pkt 11 poszczególnych kart terenu zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, co przełoży się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Ponadto, w § 4 pkt 9, zawarty jest zapis nt. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

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

Teren objęty planem stanowią w większości grunty własności prywatnej.

Teren opracowania przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny rolnicze, drogę dojazdową oraz drogę wewnętrzną.

Pod funkcje inwestycyjne przeznaczone zostały obszary przylegające do terenów obecnie zainwestowanych.

Do projektu planu nie wpłynęły wnioski prywatne.

W trakcie biegu terminu na składanie uwag wyznaczonego po pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu, do Wójta Gminy wpłynęła 1 uwaga. W trakcie biegu terminu na składanie uwag wyznaczonego po drugim wyłożeniu planu do publicznego wglądu, do Wójta Gminy nie wpłynęły uwagi.

Uwagi były rozpatrywane w taki sposób aby pogodzić interes prywatny właścicieli działek z interesem właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz z potrzebami lokalnej społeczności.

Uwzględnione zostały te uwagi, które były zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo.

15) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów

ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy:

- a) Wykładnią polityki przestrzennej gminy Przodkowo jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015r., Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r., Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r., Nr XXXVI/341/2018 z dnia 18 października 2018r.
- b) Teren opracowania przedstawiony na arkuszu nr 1, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo zatwierdzonym uchwałą nr XIV/154/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 września 2016 r. w sprawie uchwalenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo, przedmiotowy teren oznaczony jest jako: tereny zainwestowane (zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa), tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych (II.2.MN,U).

W terenach rozwojowych funkcji mieszkaniowych Studium dopuszcza:

- tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w formie lokali wbudowanych lub wolnostojących budynków takich jak nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne oraz rzemiosło,
- wyklucza się lokalizacje obiektów handlowych z powierzchnią sprzedaży powyżej 1000m²,
- dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych, boisk.

Jako tereny zabudowy usługowej rozumie się:

- usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
- usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym i innym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,
- rzemiosło – rozumiane jako drobna wytwórczość obejmująca wykonywanie lub naprawianie przedmiotów użytkowych, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu rtv, tapicer, piekarz, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej.

Dla terenu o symbolu II.2.MN,U Studium przewiduje:

- tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych i funkcji usługowych położone wzdłuż drogi gminnej nr 156017G: pas terenu o głębokości około długości trzech działek budowlanych z terenem pod nową obsługę komunikacyjną.
- c) Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015r., Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r., Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r., Nr XXXVI/341/2018 z dnia 18 października 2018r.

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

- 1) Dla gminy Przodkowo obowiązuje Uchwała Nr XVI/186/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia

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

Przedmiotowy plan jest więc zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

1) Ustalenia planu spowodują wzrost wpływów do budżetu.

Przychody do budżetu gminy będą wpływały z tytułu: opłaty planistycznej, podatków od gruntów oraz budynków, a także podatku od czynności cywilnoprawnych