

**UCHWAŁA NR XXXII/414/2010
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 3 listopada 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czeczewo,
uchwalonego uchwałą Nr XXVI/275/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16.03.2006 roku, dotyczy działki Nr 80/1**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128) w zw. z art. 14 ust. 8, art.15, art. 16 ust. 1, art.20, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319)

Rada Gminy Przodkowo uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009 roku . uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czeczewo gm. Przodkowo, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/275/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16.03.2006 roku – dotyczy działki Nr 80/1

§ 2. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czeczewo dotyczy działki Nr 80/1. Zmiana polegać ma na zmianie części ustaleń dotyczących symbolu 14 MN I 30R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego terenu objętego zmianą planu .

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KDW - Tereny dróg wewnętrznych

KD - Tereny poszerzenia drogi gminnej

2. oznaczenia graficzne obowiązujące:

- granice opracowania planu
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- a) linie podziału wewnętrznego orientacyjnie
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

**KARTA TERENU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU WSI CZECEWÓ – DZIAŁKA NR 80/1**

Powierzchnia: 2.6246 ha

Własność: prywatna

Ustalenia dla terenu objętego zmianą planu jest karta terenu:

1.	KARTA TERENU Nr 1
2.	Przeznaczenie terenu: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
3.	Nr strefy 1 MN , 2 MN
4.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - Działania inwestycyjne realizować, poprzez kształtowanie zabudowy określone w sposób ustalony poprzez kształtowanie zabudowy określonej w pkt 8 ze szczegółowym uwzględnieniem kontynuacji tradycji zabudowy zagrodowej w zakresie formy arch , gabarytu , oraz układu urbanistycznego.
5.	Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę

	uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru - Wszelkie ciekły, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. - Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i cieków wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. - Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych. - należy utrzymać minimalny procent powierzchni ekologicznej czynnej tj. nieutwardzonej 30 % - Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Wszelka działalność związana z gospodarką starodrzewem podlega uzgodnieniu z Urzędem Gminy Przodkowo. - przy wdrażaniu ustaleń planu należy zapewnić uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - fragment strefy znajduje się w zasięgu strefy archeologicznej. Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku
7.	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej; - nie występują
8.	Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrie dachu: - linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną KDW i KDW1 - wielkość powierzchni zabudowy- maksymalnie 30%, w tym wolnostojący garaż, budynek gospodarczy - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 20% - intensywność zabudowy: 30% - wysokość zabudowy:- maksymalnie 9,0m od najniższego poziomu terenu przy budynku do kalenicy - wysokość posadzki parteru do 0,6 mod poziomu terenu przy wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie budynku, - kształt dachu- dachy dwuspadowe w wyłączeniu dachów mansardowych, - kat nachylenia dachu: połaci dachowych ok. 30-45 stopni, - pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub betonowa, dopuszcza się pokrycie blachodachówką - ogrodzenie - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych betonowych oraz betonowych ażurowych prefabrykowanych - parkingi - przewidzieć min dwa miejsca postojowe na terenie własnej działki
9.	Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: - powierzchnia projektowanych działek min 800 m² i max 6000 m² - dopuszcza się wydzielenie działek oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg (sieci, przepompowni, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych - dopuszcza się scalenie działek - szerokość frontu działki min 20,00 m max- nie określa się - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90 ° z tolerancja 30 °
10.	Zasady dotyczące systemów komunikacji 1. Dostępność drogowa dla terenu - z drogi gminnej Nr 156017 G
11.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: - nie występują
12.	Infrastruktura techniczna : 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do kanalizacji sanitarnej 3) miejsca postojowe przewiduje się na terenie projektowanych działek 4) odprowadzenie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego, wody z powierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 50m² w obrębie 1 nieruchomości należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych 5) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej 6) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy 7) zaopatrzenie w ciepło: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy 8) gospodarka odpadami: wywóz na składowisko odpadów 9) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie ustala się 10) dojazd z dróg lokalnych i dojazdowych
13.	Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej: - nie występuje
14.	Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu 1) Dopuszcza się budowę garaży wolnostojących zlokalizowanych w tylnej części działek o powierzchni zabudowy do 70m² 2) Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą, zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych żelbetonowych 3) Dopuszcza się lokalizację obiektów służących reklamie i reklam wbudowanych / z wyjątkiem billboardów/. 4) Dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą. Zakaz stosowania ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych. 5) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz zawodem właściciela lub najemcy / biuro, biuro rachunkowe, lekarz. Uciążliwość musi się ograniczyć do granic własności. 6) Dopuszcza się dowolną kolejność realizacji funkcji
15.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej
16.	Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji

	Nie dotyczy
17.	Stawka procentowa 15%
18.	Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów Nie dotyczy
19.	Inne ustalenia planu Na terenach o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wysoki poziom wód gruntowych, znaczne spadki terenu, na etapie projektów budowlanych należy sporządzić ocenę warunków geologiczno – inżynierskich.
20.	Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych 1) teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska” 2) zaleca się stosowanie dachów w kolorze czerwonym lub brązowym z dopuszczeniem dachów grafitowych 3) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania 4) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia drogi dojazdowej do budynków i miejsc postojowych na działkach

KARTA DROGOWA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU WSI CZECZEWO – DZIAŁKA NR 80/1

1.	NUMER	2		
2.	KLASA I NAZWA ULICY			
	oznaczenie	KDW	Drogi wewnętrzne	
3.	Parametry i wyposażenie			
	1) szerokość w liniach rozgraniczających:		jak na rysunku planu	
	2) prędkość projektowa:		30 km/h	
	3) przekrój:		jedna jezdnia , dwa pasy ruchu lub przekrój jednoprzestrzenny	
	4) dostępność do terenów przyległych:		bez ograniczeń	
	5) wyposażenie:		chodnik lub chodniki	
4.	Powiązania z układem zewnętrznym Poprzez skrzyżowanie z drogą powiatową			
5.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej W przypadku natrafienia na obiekty archeologiczne podczas prowadzenia robót budowlanych należy fakt ten niezwłocznie zgłosić do Muzeum Archeologicznego w Gdańsku , a projekt budowlany uzgodnić.			
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody Stosuje się zasady ogólne			
7.	Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji Nie dotyczy			
8.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu Nie ustala się			
9.	Zasady kształtowania przestrzeni publicznych			
	1) mała architektura:		wyklucza się	
	2) nośniki reklamowe:		wyklucza się	
	3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe:		wyklucza się	
	4) urządzenia techniczne:		dopuszcza się	
	5) zieleń:		dopuszcza się	
10.	Stawka procentowa Nie dotyczy			
11.	Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów Nie dotyczy			
12.	Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu Nie ustala się			
13.	Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych 1) Zaleca się nawierzchnię półprzepuszczalną 2) teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”			

KARTA DROGOWA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU WSI CZECZEWO – DZIAŁKA NR 80/1

1.	NUMER	3		
2.	KLASA I NAZWA ULICY			
	oznaczenie	KD	Teren drogi publicznej –poszerzenie drogi gminnej	
3.	PARAMETRY I WYPOSAŻENIE			

	1) szerokość w liniach rozgraniczających:	2,5m –na poszerzenie drogi gminnej
	2) prędkość projektowa:	30 km/h
	3) przekrój:	Jedna jezdnia , dwa pasy ruchu lub zaleca się przekrój jednoprzestrzenny z nawierzchnią półprzepuszczalną
	4) dostępność do terenów przyległych:	bez ograniczeń
	5) wyposażenie:	dopuszcza się chodniki
4.	POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM Poprzez skrzyżowanie z drogą powiatową	
5.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ W przypadku natrafienia na obiekty archeologiczne podczas prowadzenia robót budowlanych należy fakt ten niezwłocznie zgłosić do Muzeum Archeologicznego w Gdańsku , a projekt budowlany uzgodnić	
6.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY Stosuje się przepisy ogólne	
7.	USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI Nie dotyczy	
8.	SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU Nie ustala się	
9.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	
	1) mała architektura:	dopuszcza się
	2) nośniki reklamowe:	dopuszcza się poza obrębem skrzyżowań
	3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe:	wyklucza się
	4) urządzenia techniczne:	dopuszcza się
	5) zieleń:	dopuszcza się
10.	STAWKA PROCENTOWA Nie dotyczy	
11.	SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW Nie dotyczy	
12.	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU Nie ustala się	
13.	ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH Nie ustala się	

§ 3. Załącznikiem do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną częścią jest:

1. Część graficzna - rysunek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi wsi Czeczewo – działka nr 80/1 w gminie Przodkowo) w skali 1 : 2000 (załącznik nr 1),
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2),
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 4. Zobowiązuje się Wójta Gminy Przodkowo do:

1. Przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem,
2. Publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Gminy Przodkowo.

§ 5. Tracą moc ustalenia terenu oznaczonego symbolem 14 MN i 30 R /dla działki Nr 80/1/ uchwalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czeczewo Uchwałą Nr XXVI/275/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 roku

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 7, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

1. Podstawa i cel opracowania

Do opracowania planu przystąpiono w celu realizacji uchwały Nr XI/227/2008 Rady Gminy Przodkowo z dnia 03 lipca 2008 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czeczewo, działka Nr 80/1

2. Położenie

Obszar opracowania położony jest we wsi Czeczewo, w gminie Przodkowo przy drodze gminnej.

3. Ustalenia obowiązujących opracowań planistycznych

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo” uchwalone Uchwałą Rady Gminy Przodkowo Uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009 roku Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czeczewo /Uchwała nr XXVI /275/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006r. Dz. Urz. Woj. Pom Nr. 88, poz. 1828 z dnia 18 sierpnia 2006 roku – obszar objęty zmianą planu przeznacza na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

4. Stan istniejący

Obszar opracowania obejmuje wydzielone zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego działki budowlane, działkę stanowiącą drogę wewnętrzną.

5. Główne ustalenia projektu planu

Zmiana planu polega na zmianie parametrów urbanistycznych projektowanej zabudowy, w tym powierzchni zabudowy działki, wysokości budynków, kształtu dachów, możliwości zlokalizowania garaży wolnostojących o powierzchni zabudowy do 70m².

6. Zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej

Teren objęty planem obsługiwany jest przez komunikację zewnętrzną: drogę gminną oraz przez wydzieloną drogę wewnętrzną. Obszar planu będzie zaopatrywany w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego do celów socjalno-bytowych, wody opadowe będą zagospodarowane na terenie, z placów i dróg utwardzonych przez osadnik i separator do gruntu. Teren objęty opracowaniem zaopatrywany będzie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN i SN. Zaopatrzenie w ciepło w tym również do celów technologicznych indywidualnie z wykorzystaniem niskoemisyjnych źródeł ciepła.

7. Skutki ekonomiczne projektu planu

Realizacja ustaleń projektu planu pozwoli w sposób intensywny i racjonalny wykorzystać teren. Obszar objęty opracowaniem stanowią grunty własności prywatnej.

8. Procedura

Projekt planu był wykładany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu do publicznego wglądu. w dniach 23 czerwca 2010 roku do 15 lipca 2010 roku , dyskusja publiczna odbyła się w dniu 05 lipca 2010 roku

Rozwiązania planistyczne są zgodne z polityką przestrzenną gminy Przodkowo odzwierciedloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo” Uchwałą Rady Gminy Przodkowo Nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009 roku

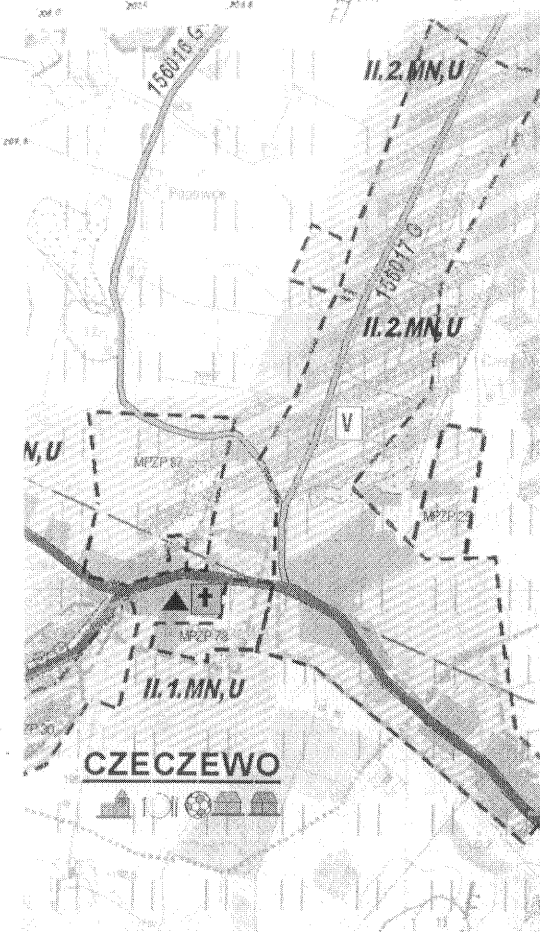
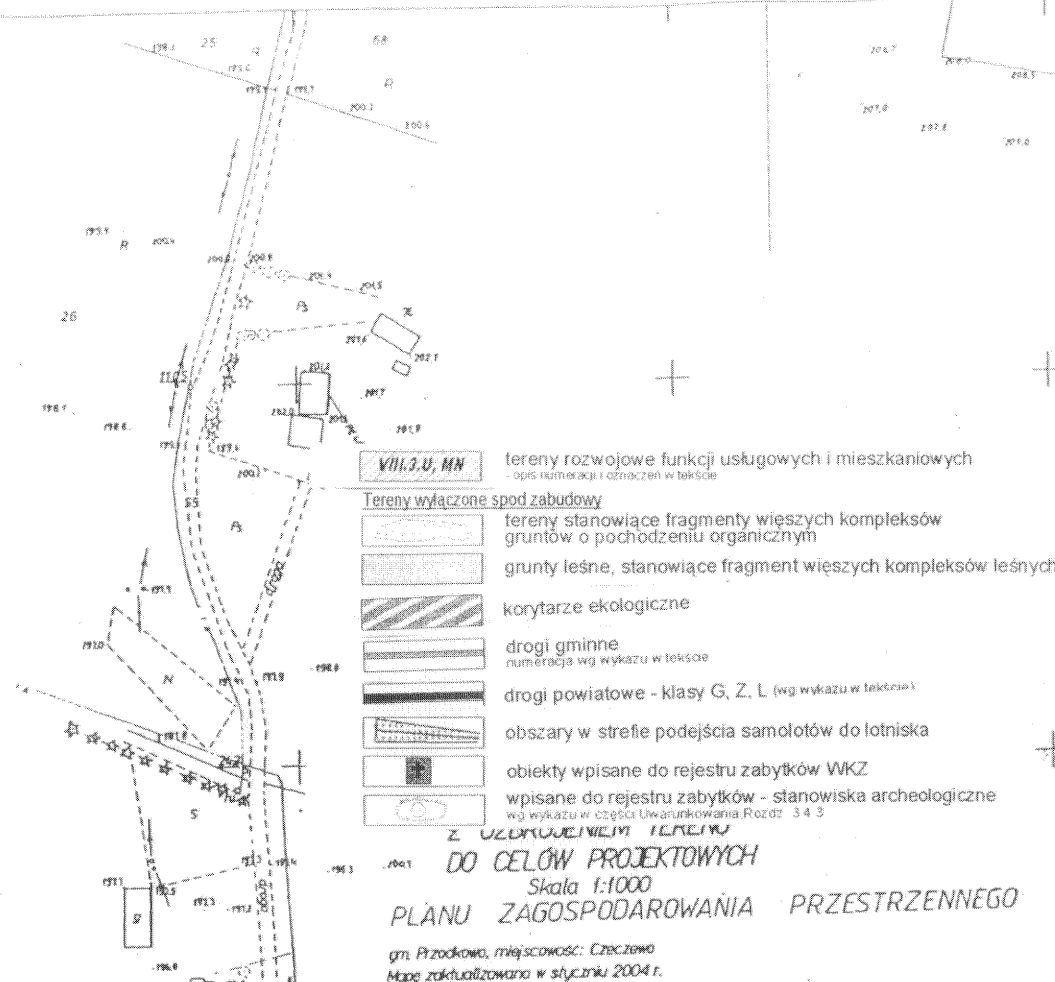
Główny projektant arch. Kazimierz Januskiewicz G-038/2002

Gm. PRZODKOWO woj. ś

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - fragmentu wsi Czeczewo

gm. Przodkowo
dot. działki nr 80/1
skala 1: 2000

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXII/414/2010
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 03 listopada 2010 roku



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/414/2010
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 3 listopada 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach 23 czerwca 2010 roku do 15 lipca 2010 roku - uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/414/2010
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 3 listopada 2010 r.

Tytuł

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

plan nie ustala inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.