

**UCHWAŁA NR XXXVII/321/2014
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 6 listopada 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cieczewo oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cieczewo uchwalonego uchwałą nr XXVI/275/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 88, poz. 1828 z dnia 18.08.2006 r.)

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz.594 ze zm.) uchwala się, 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 2009r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cieczewo oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cieczewo uchwalonego uchwałą nr XXVI/275/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 88, poz. 1828 z dnia 18.08.2006 r.) obejmujące fragmenty wsi Cieczewo w obszarach ustalonych zgodnie z załącznikami nr 1 i 2 do Uchwały nr XXIII/227/2013 Rady Gminy Przodkowo z dnia 19 września 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cieczewo oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cieczewo uchwalonego uchwałą nr XXVI/275/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 88, poz. 1828 z dnia 18.08.2006 r.) obejmującego tereny 17.MN, część terenu 06.MN i część terenu 28.R

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym drogi),
- 2) **dostępność drogowa** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy**- linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz - określonych w ustaleniach planu- budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, infrastruktury telekomunikacyjnej o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 4) **budynek mieszkalny jednorodzinny**- budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku,
- 5) **wysokość zabudowy** (budynku) - mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 6) **dachy dwuspadowe lub wielospadowe**- dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połaci o takich samych spadkach, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych lub wielospadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.)
- 7) **wysokość ścianki kolankowej** - wysokość ściany mierzona od poziomu stropu kondygnacji poddasza do górnego poziomu murlaty,

- 8) **obiekt małej architektury** - niewielkie obiekty, a w szczególności:
- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
 - b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki,
- 9) **zagospodarowanie tymczasowe**- zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym,
- 10) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże,
- 11) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 12) **zieleń do utrzymania i wprowadzenia** – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zieleń izolacyjna. Minimum 80% obszaru tej zieleni musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna. Jako zieleń towarzysząca innym funkcjom, utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może ona być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania i wprowadzenia dopuszcza się:
- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej, chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
 - b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
 - c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne - bez miejsc postojowych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu wraz z określeniem warunków (np. liczba, orientacyjna lokalizacja);
- 13) **nośnik reklamowy** - rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach,
- 14) **kondygnacja**- rozumie się przez to poziomą, nadziemną lub podziemną część budynku zawartą między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu znajdującego się nad tą częścią, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz pozioma część budynku stanowiąca przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 1,9 m, przy czym za kondygnację nie uznaje się nadbudówek nad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa;
- 15) **kondygnacja podziemna** – rozumie się przez to kondygnację, której więcej niż połowa wysokości w świetle, ze wszystkich stron budynku, znajduje się poniżej poziomu przylegającego do niego, projektowanego lub urządzonego terenu, a także każda usytuowana pod nią kondygnacja.

§ 3. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie: **MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**- budynek mieszkalny lub zespół takich budynków na jednej lub wielu działkach, wraz z zabudową towarzyszącą np.: budynkami garażowymi i gospodarczymi

a) W terenach mieszkaniowych MN dopuszcza się:

- usługi niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, mieszczące się w lokalach użytkowych do 30% powierzchni użytkowej.
- budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: pensjonat, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich,
- zabudowę towarzyszącą typu: garaż, budynek gospodarczy, itp.,
- obiekty małej architektury,

- lokalizację dróg wewnętrznych, sieci i obiektów infrastruktury.

b) W terenach mieszkaniowych wyklucza się: lokalizację warsztatów usług samochodowych, mechanicznych, elektrycznych, stolarni, itp. **KDW – tereny dróg wewnętrznych**

§ 4. 1. Dopuszcza się możliwość podziałów innych niż ustalono w poszczególnych kartach terenów, w celu regulacji granic działek, dróg oraz infrastruktury technicznej.

2. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny, poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o ustawę o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych

3. Wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Wszelkie istniejące urządzenia i sieci infrastruktury inżynierskiej kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci.

5. Na całym obszarze planu stosować kolorystykę dachu w kolorach zbliżonych do naturalnych dachówek ceramicznych /ceglastych i brązowych/ z dopuszczeniem dachów grafitowych.

6. Na obszarach zieleni do maksymalnego zachowania i pielęgnacji dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew związaną z procesami inwestycyjnymi na terenie działki, zgodnymi z pozostałymi ustaleniami planu.

7. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się zabudowę towarzyszącą typu garaż wolnostojący, budynek gospodarczy itp. i obiekty małej architektury jako obiekty o wysokości do 6,0m, charakterem i skalą dostosowanych do wyglądu budynków pozostałych, istniejących lub projektowanych na działce (obiektów tych nie dotyczą podane w kartach kąty nachylenia połaci dachowych).

8. Prace budowlane związane z wprowadzeniem zainwestowania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

9. Dopuszcza się na terenie zabudowanym wydzielenie mniejszych działek, niż ustalono dla poszczególnych terenów na poprawę warunków mieszkaniowych, uregulowanie stanów prawnych lub poszerzenie drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi.

10. Zaleca się czyszczenie rowów melioracyjnych w celu zachowania ich drożności.

11. Dopuszcza się legalizację istniejących obiektów.

12. W przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

13. Kolejność realizacji inwestycji dowolna.

§ 5. Ustala się podział terenu na dwie części oznaczone symbolami literowymi A i B.

CZĘŚĆ A

1. Ustala się podział części **A** na cztery tereny o łącznej powierzchni około 1,02 ha, oznaczone symbolami dwucyfrowymi od 17a do 17c oraz 03.

2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 6. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLAMI A.17a.MN, A.17b.MN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI CZECZEWO, GMINA PRZODKOWO

1. **NUMER:** A.17a; A.17b.

2. **POWIERZCHNIA:**

1) A.17a- 0,46 ha;

2) A.17b- 0,41ha.

3. **FUNKCJA :** MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nie kolidujących z funkcją mieszkaniową.

4. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

- 1) stosuje się zasady określone w pkt. 4, 8,
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych (przęseł), itp,
- 3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących, reklamy wbudowane i szyldy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą ograniczone do powierzchni 1 m².

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej A.03.KD,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej A.17c.KDW,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) maksymalnie 20% pow. działki budowlanej,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% pow. działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej: minimalna - 0, maksymalna 0,5,
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0m - dwie kondygnacje, w tym jedna w poddaszu, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie,
- 6) kształt dachu:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45° ,
 - b) dla budynków z podwyższoną ścianką kolankową (1,2m –1,8m) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 22° - 30°,
 - c) kalenice równoległe lub prostopadłe do frontu działki,
- 7) wielkość terenu: dla nowych podziałów minimalna wielkość działki 900m², maksymalna- nie ustala się,
- 8) inne gabaryty: dowolne,
- 9) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) przy kształtowaniu zabudowy należy brać pod uwagę wymogi krajobrazu kulturowego wsi Czeczewo i gminy Przodkowo oraz kontynuację miejscowej tradycji przestrzennej i budowlanej,
 - b) poziom posadowienia parteru do 0,6 m powyżej poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - c) elewacje z użyciem materiałów naturalnych: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno,
 - d) kolorystyka elewacji w barwach naturalnych pastelowych, kolorystyka dachów w kolorach zbliżonych do naturalnych,
 - e) obiekty małej architektury oraz ogrodzenia dostosowane kolorystyką oraz materiałami do istniejącej zabudowy, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI nie dotyczy.

7. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa dla terenu:
 - a) A.17a:
 - z drogi dojazdowej A.03.KD,
 - z drogi wewnętrznej A.17c.KDW,
 - b) A.17b:
 - z drogi dojazdowej A.03.KD,
 - z drogi wewnętrznej A.17c.KDW
- 2) parkingi: do realizacji na terenie działki budowlanej minimum jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się .

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ - tereny A.17a.MN i A.17b.MN położone w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego oznaczonego na rysunku planu.

9. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych,
- 2) zieleń do wprowadzenia i utrzymania (wysoka, średnia, niska) oznaczona na rysunku planu.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH - nie dotyczy.

11. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU – zakaz zagospodarowania tymczasowego.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

13. STAWKA PROCENTOWA - 15%.

14. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW - gospodarka odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU - dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej typu garaż, budynek gospodarczy.

16. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu późniejszego ich wykorzystania;
- 2) teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”;
- 3) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia drogi dojazdowej do budynków i miejsc postojowych na działkach;
- 4) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

§ 7. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A.17c.KDW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI CZECZEWO, GMINA PRZODKOWO

1. NUMER – A.17c.

2. POWIERZCHNIA – 0,09 ha.

3. KLASA I NAZWA DROGI – KDW – teren drogi wewnętrznej.

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu 9,0m - 25,1m w rejonie skrzyżowania z drogą A.03.KD,
- 2) przekrój: zaleca się jednoprzestrzenny bez wydzielania jezdni i chodnika,
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- 4) wyposażenie minimalne: nie ustala się.

5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM** - poprzez skrzyżowanie z drogą dojazdową A.03.KD.

6. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** - Teren położony w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego oznaczonego na rysunku planu.

7. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY** - stosuje się zasady ogólne.

8. **USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI** - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

9. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.

10. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

- 1) mała architektura: zakaz lokalizacji;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 5) zieleń: zakaz lokalizacji.

11. **STAWKA PROCENTOWA** – nie dotyczy.

12. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW** - nie dotyczy.

13. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU** - należy zapewnić zaopatrzenie przeciwpożarowe w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. **ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH** - teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”.

§ 8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM A.03.KD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI CZECZEWO, GMINA PRZODKOWO

1. **NUMER** - A.03.

2. **POWIERZCHNIA**- 0,03 ha.

3. **KLASA I NAZWA DROGI** - **KD** - **teren drogi lokalnej** – fragment drogi gminnej, dz. nr 90/3.

4. **PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu minimum 3,0m;
- 2) przekrój: zaleca się jednoprzestrzenny;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: nie ustala się.

5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM** - poprzez skrzyżowanie z drogą powiatową nr 1416G poza granicami planu.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ - teren położony w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu ruralistycznego oznaczonego na rysunku planu.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY - stosuje się zasady ogólne.

8. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

9. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) mała architektura: zakaz lokalizacji;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 5) zieleń: zakaz lokalizacji.

11. STAWKA PROCENTOWA - nie dotyczy.

12. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW - nie dotyczy.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU - należy zapewnić zaopatrzenie przeciwpożarowe w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH - teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”.

CZĘŚĆ B

1. Ustala się podział części **B** na trzy tereny o łącznej powierzchni ok. 0,66 ha oznaczone symbolami dwucyfrowymi od 06a do 06c.

2. Dla każdego z w/w terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLAMI B.06a.MN, B.06b.MN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI CZECZEWO, GMINA PRZODKOWO

1. NUMER: B.06a.MN; B.06b.MN

2. POWIERZCHNIA:

- 1) B.06a.MN - 0,33 ha;
- 2) B.06b.MN - 0,20ha.

3. FUNKCJA : MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nie kolidujących z funkcją mieszkaniową.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) stosuje się zasady określone w pkt. 4, 8;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń z gotowych elementów betonowych (przęseł), itp.;
- 3) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących, reklamy wbudowane i szyldy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą ograniczone do powierzchni 1 m².

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w odległości:

- a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej B.06c.KDW,
- b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dz. 90/3 poza granicami planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) maksymalnie 20% pow. działki budowlanej,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% pow. działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej: minimalna – 0, maksymalna 0,5,
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0m – dwie kondygnacje, w tym jedna w poddaszu, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku, dopuszcza się podpiwniczenie,
- 6) kształt dachu:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45° ,
 - b) dla budynków z podwyższoną ścianką kolankową (1,2m –1,8m) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 22° - 30° ,
 - c) kalenice równoległe lub prostopadłe do frontu działki.
- 7) wielkość terenu: dla nowych podziałów minimalna wielkość działki 900m², maksymalna – nie ustala się,
- 8) inne gabaryty: dowolne,
- 9) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) przy kształtowaniu zabudowy należy brać pod uwagę wymogi krajobrazu kulturowego wsi Cieczewo i gminy Przodkowo oraz kontynuację miejscowej tradycji przestrzennej i budowlanej,
 - b) poziom posadowienia parteru do 0,6 m powyżej poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - c) elewacje z użyciem materiałów naturalnych: cegła, kamień naturalny, tynk, drewno,
 - d) kolorystyka elewacji w barwach naturalnych pastelowych, kolorystyka dachów w kolorach zbliżonych do naturalnych,
 - e) obiekty małej architektury oraz ogrodzenia dostosowane kolorystyką oraz materiałami do istniejącej zabudowy, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI nie dotyczy.

7. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa dla terenu:
 - a) B.06a.MN z drogi wewnętrznej B.06c.KDW,
 - b) B.06b.MN z drogi wewnętrznej B.06c.KDW.
- 2) parkingi: do realizacji na terenie działki budowlanej minimum jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) część terenu B.06a.MN oznaczona na rysunku planu położona w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Cieczewo.
- 2) wszelkie inwestycje w strefie ochrony konserwatorskiej, wszelkie prace budowlane wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

9. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY - przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH - nie dotyczy.

11. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU - do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

13. STAWKA PROCENTOWA - 15%.

14. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW - gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU - dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej typu garaż, budynek gospodarczy.

16. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu późniejszego ich wykorzystania;
- 2) teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”;
- 3) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia drogi dojazdowej do budynków i miejsc postojowych na działkach;
- 4) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM B.06c.KDW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI CIECZEWO, GMINA PRZODKOWO

1. **NUMER** – B.06c.

2. **POWIERZCHNIA** – 0,11 ha.

3. **KLASA I NAZWA DROGI** – KDW – teren drogi wewnętrznej.

4. **PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu 8,9m - 13,0m;
- 2) przekrój: zaleca się jednoprzestrzenny bez wydzielania jezdni i chodnika;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: nie ustala się.

5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM** - poprzez skrzyżowanie z drogą gminną, dz. nr 90/3 poza granicami planu.

6. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ** - odcinek drogi oznaczony na rysunku planu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Cieczewo.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY - stosuje się zasady ogólne.

8. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI - dopuszcza się utrzymanie, remont, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.

9. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) mała architektura: zakaz lokalizacji;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 5) zieleń: zakaz lokalizacji.

11. STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

12. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW - nie dotyczy.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU - należy zapewnić zaopatrzenie przeciwpożarowe w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH - teren położony w zasięgu strefy ochronnej głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 111 „Subniecka Gdańska”.

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

1. Część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czeczewo, gmina Przodkowo w skali 1 : 1000: załącznik 1A, załącznik 1B.
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).

§ 12. Traci moc we fragmentach objętych niniejszym planem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czeczewo uchwalony uchwałą nr XXVI/275/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 88, poz. 1828 z dnia 18.08.2006 r.)

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Ireneusz Drążkowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVII/321/2014

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 6 listopada 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czeczewo,
oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czeczewo
uchwalonego uchwałą nr XXVI/275/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj.
Pom. Nr 88, poz. 1828 z dnia 18.08.2006 r.)**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPOD
FRAGMENTU WSI CZECZEWO, TEREN 17.MN**



WYKRES PRZESTRZENNEGO SKALA 1 : 1000

[illegible]

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PRZODKOWO Z NANIESIĄ GRANICĄ PLANU**

	lasy
	ter. zab. mieszcz. jednorodn. i wielorodz. z usługami
	obszary wskazane do rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej i rzemieślniczej
	zabytkowe ruralistyczne układy wsi
	korytarze ekologiczne
	regionalny szlak turystyki rowerowej
	granice obowiązujących mpzp
	istniejąca droga powiatowa
	istniejąca droga gminna

	granica opracowania
	linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania
	oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

	linie zabudowy nieprzekraczalne
	tereny zabudowy mieszkaniowej
	tereny dróg lokalnych
	tereny dróg wewnętrznych
	zieleń do wprowadzenia i utrzymania

PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCYJNE "PROKART" SP. Z O.O.			
83-300 KARTUZY, UL. RYNEK 4			
		ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZACISZCZANOWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI CZECZEWO	główny projektant	mgr inż arch. Maria Kowalska POLU G-14/1/2002	
	zespół projektowy	mgr inż arch. Hanna Gorlikowska Knut	
		mgr. inż. Stella Bojanowska	
FAZA / BRANŻA RYSUNEK PLANU			
SKALA 1:1000		PRZODKOWO	

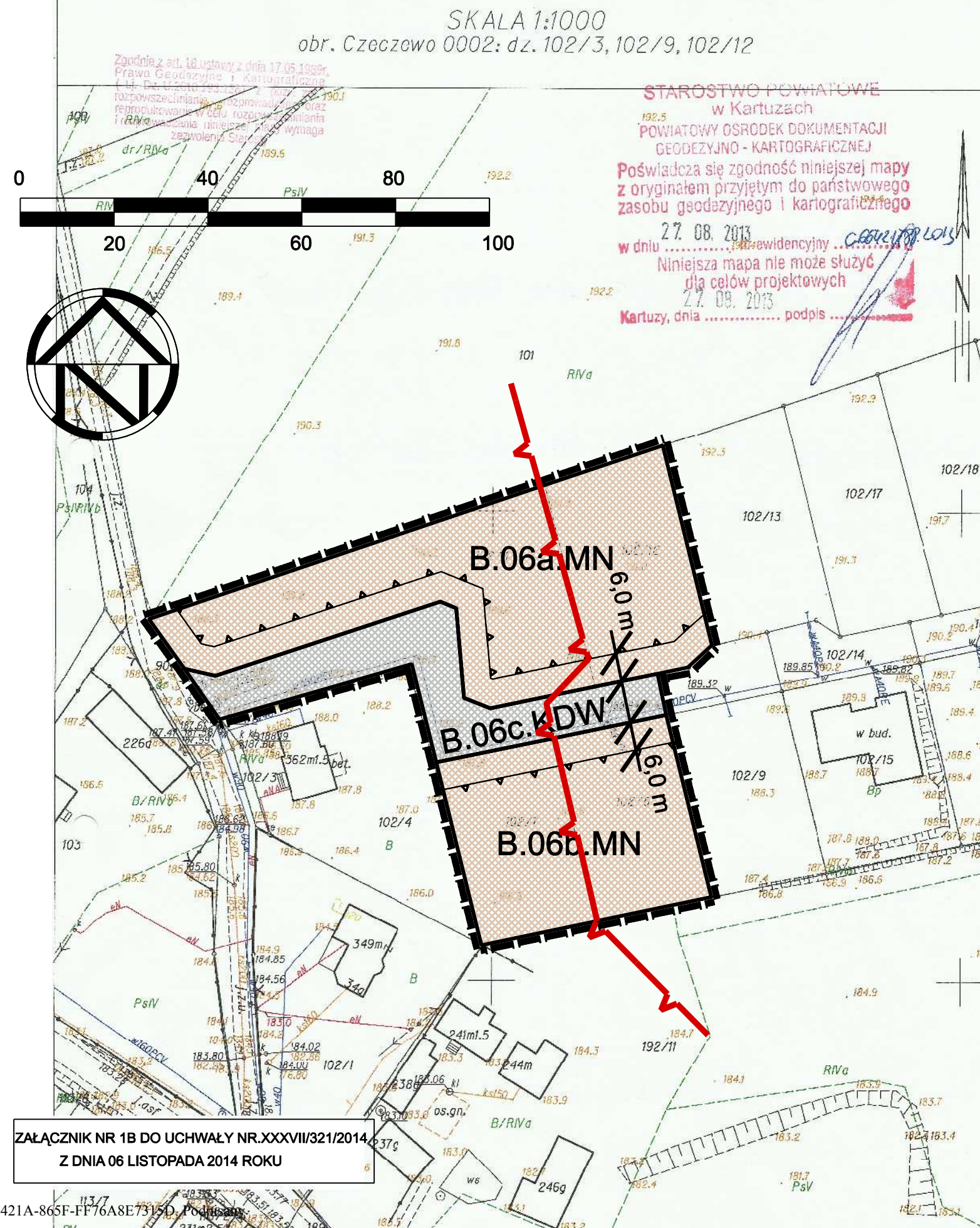
GMINA PRZODKOWO

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI CZECZEWO, CZĘŚĆ TERENU 06.MN, 28.R

WIEŚ CZECZEWO

SKALA 1 : 1000

ZAŁĄCZNIK 1B



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/321/2014

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 6 listopada 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czeczewo, oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czeczewo uchwalonego uchwałą nr XXVI/275/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 88, poz. 1828 z dnia 18.08.2006 r.)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czeczewo oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czeczewo uchwalonego uchwałą nr XXVI/275/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 88, poz. 1828 z dnia 18.08.2006 r.) obejmującego tereny 17.MN, część terenu 06.MN i część terenu 28.R był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 01 lipca 2014 r. do 30 lipca 2014 r.

W ustawowym terminie, w dniu 07.08.2014 r. do projektu planu uwagę wniósł Pan Paweł Szwedowski zamieszkały w Gdańsku. Uwaga dotyczyła zmiany stawki procentowej z 15% na 0% w zakresie działki będącej jego własnością nr 102/8 w Czeczewie (teren B.06.MN)

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 15 ust. 2 pkt 12 w planie miejscowym obowiązkowo należy ustalić stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy. Natomiast art. 36 ust. 4 mówi:

„Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.”

Zgodnie z art. 37 ust. 3 i 4 ww. roszczenia Gminy wobec osoby zbywającej teren, którego wartość została zwiększona w wyniku ustaleń planu, wygasają po upływie 5 lat od dnia wejścia w życie planu.

Ustalona na poziomie 15% opłata za wzrost wartości nieruchomości wynika z polityki prowadzonej w Gminie potwierdzonej uchwałami Rady Gminy Przodkowo. W uzasadnionych przypadkach Rada Gminy może odstąpić od naliczenia przedmiotowej opłaty. Wzrost wartości ustala się na podstawie szacunku wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje możliwości ustalenia ww. stawki na poziomie 0%. W przypadku, gdy nie ma wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, lub gdy wartość nieruchomości została obniżona stosuje się zapis: „nie dotyczy”.

Proponuje się uwagę odrzucić nie znajdując podstaw do jej przyjęcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/321/2014

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 6 listopada 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czeczewo,
oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czeczewo
uchwalonego uchwałą nr XXVI/275/2006 Rady Gminy Przodkowo z dnia 16 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj.
Pom. Nr 88, poz. 1828 z dnia 18.08.2006 r.)**

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

Projekt zmiany planu nie zakłada realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej realizowanych przez gminę jako jej zadanie własne.