

UCHWAŁA RADY GMINY PRZODKOWO

z dnia 19 czerwca 2026 r.

NR XVIII/178/2026

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Czeczewo: - obszar działki nr 151/35, gmina Przodkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20, art. 15, art. 16, art. 34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r., wraz z późniejszymi zmianami

uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Ogólne przepisy i ustalenia

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu ewidencyjnego Czeczewo: - obszar działki nr 151/35, gmina Przodkowo.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr VI/66/2024 Rady Gminy Przodkowo z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Czeczewo: - obszar działki nr 151/35, gmina Przodkowo.

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

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (załącznik nr 4).

§ 3. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **Nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linie te nie dotyczą okapów i gzymsów, które mogą być wysunięte przed linie zabudowy do 0,8m oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; linie te nie dotyczą części podziemnych budynków;
- 2) **Zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca, towarzysząca zabudowie wiodącej, tj. budynki gospodarcze, garażowe, szklarnie, altany, itp.;
- 3) **Zabudowa** – budynki;

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

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 10m – nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Dla wszystkich terenów, na których dopuszcza się zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

3. Na działkach, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, która nie spowoduje dalszych przekroczeń dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) tereny MNW-U - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Zaleca się minimalizowanie udziału sztucznych nawierzchni szczelnych. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych do utwardzenia dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych.

3. W trakcie prowadzenia prac ziemnych należy osobno składować wierzchnią, urodzajną warstwę próchniczą gleby, w celu jej późniejszego użycia w procesie odtwarzania gleby i pokrywy roślinnej na obszarach podlegających przekształceniu powierzchni ziemi.

4. Powstające w trakcie prac masy ziemne (poza wierzchnią, urodzajną warstwą gleby), należy użyć na miejscu w celu zasypania stóp fundamentowych i odtworzenia powierzchni terenu na obszarze prowadzenia prac. Niewykorzystany nadmiar mas ziemnych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

6. Uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska.

7. Prowadzący prace zobowiązany jest do minimalizowania uciążliwości akustycznej prowadzonych prac, poprzez zastosowanie urządzeń i maszyn spełniających polskie normy w zakresie emisji hałasu oraz unikanie prowadzenia prac związanych ze znaczną emisją hałasu w porze nocnej.

8. Istniejące дренаże należy bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru. Ze względu na konieczność okresowej konserwacji, należy pozostawić bezpośrednio nad drenażami pas wolny od zabudowy, ogrodzeń, zadrzewień, itp. lub, w przypadku napotkania rurociągów drenarskich przy prowadzeniu wykopów pod fundamenty, należy wykonać ich obejście poza obręb wykopu.

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

10. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

11. W przypadku wycinki drzewostanu, należy ją prowadzić poza okresem lęgowym – tj. w okresie wrzesień-luty.

12. W przypadku nowych nasadzeń należy wprowadzać zieleń nawiązującą formą i składem gatunkowym do roślinności typowej dla lokalnego krajobrazu.

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu

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

2. Przedmiotowy teren, w całości, znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi, w którym obowiązują następujące zasady:

- 1) materiały elewacyjne – tynki mineralne, cegła (licówki ceglane) w kolorze naturalnego spieku cegły matowej w odcieniach czerwieni i brązu, kamień w partii cokołowej, drewno w postaci konstrukcji szachulcowej lub w formie dekoracji (deskowanie szczytów, końcówek krokwi),

- 2) pokrycie dachu – dla dachów stromych stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze naturalnego spieku (matowe czerwienie i brązy), dopuszcza się zastosowanie innych dachówek imitujących ceramiczną (cementowa, blachodachówka), dopuszcza się kolorystykę dachów w odcieniach szarych matowych dla dachów jednonadachowych, płaskich, stropodachów.

§ 7.

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

1. Przedmiotowy teren w całości znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Czeczewo, w granicach której obowiązuje :

- 1) nakaz zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego wsi, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, historycznej struktury zabudowy, historycznej zieleni komponowanej (w tym zieleni związanej z historycznym przebiegiem dróg, związanej z historycznymi siedliskami we wsi – nasadzenia graniczne; oraz związanej z tradycją, miejscami kultu – krzyże przydrożne i kapliczki), historycznego ukształtowania terenu;
- 2) nakaz kształtowania nowej zabudowy na zasadzie kontynuacji historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu pod względem skali, gabarytów, formy architektonicznej, lokalizacji na działce względem drogi, usytuowania i formy dachu;
- 3) nakaz lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów dysharmonijnych i negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej:
 - a) zakaz lokalizacji dominant przestrzennych,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych w miejscach ekspozycyjnych z głównych ciągów komunikacyjnych,
 - c) zakaz lokalizacji anten telekomunikacyjnych, masztów i słupów (nie dotyczy słupów oświetleniowych).

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów

lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na znaczne spadki terenu lub występowanie gruntów słabonośnych, wszelkie działania inwestycyjne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

3. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Cały obszar planu znajduje się w powierzchniach ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy; zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania

i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Plan nie wyznacza terenów do scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku tej procedury:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000m²,
- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż: 12m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°,
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - b) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.
3. Jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów

oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. W obszarze objętym planem należy zapewnić nieskażoną wodę pitną i technologiczną w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy

i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu odbywa się z drogi gminnej, poza obszarem planu.
2. Woda: z sieci wodociągowej.
3. Ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej; w tym ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach; zasady odprowadzenia ścieków technologicznych do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
4. Wody opadowe:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych w granicach własności lub do systemu kanalizacji deszczowej,
 - 2) wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) muszą być podczyszczone zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ogrzewanie: systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.
6. Energia elektryczna: z sieci energetycznej, dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii.
7. Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej.
8. Gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy.
9. Zagospodarowanie odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.
10. Koliduje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy przebudować lub dostosować do nowych warunków zabudowy.
11. 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 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.
13. Istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej należy przystosować do planowanego zagospodarowania.
14. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej. .

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Nie określa się.

§ 14. Wysokość stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty,

o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

- 1) 15%,
- 2) dla terenów, dla których plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości oraz dla terenów stanowiących grunt będący własnością gminy Przdkowo nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki procentowej.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu nr 1MNW-U

1) Przeznaczenie terenu:

- 1MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

2) Powierzchnia terenu:

- 1MNW-U – 0,18ha;

3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa usługowa – stacja paliw, stacja obsługi samochodów,
- usługi handlu,
- usługi gastronomii,
- usługi biurowe i administracji,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa towarzysząca,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

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

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

- a) przedmiotowy teren, w całości, zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Czczewo – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1.

5) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu, tj. w odległości min. 8m od granicy z terenem drogi powiatowej oraz w odległości min. 6m od granicy z terenem drogi gminnej,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

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

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

e) maksymalna wysokość zabudowy: maks. 9,0 m, przy czym dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,

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

g) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci $35^{\circ}\div 45^{\circ}$; dopuszcza się dachy półpłaskie o kątach nachylenia połaci $18^{\circ}\div 25^{\circ}$ z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 1,2m-1,5m; główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu działki,
- dla zabudowy towarzyszącej: kąt nachylenia połaci $25^{\circ}\div 45^{\circ}$,
- dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. kąt nachylenia połaci $25^{\circ}\div 45^{\circ}$, dopuszcza się dachy płaskie,
- dla części budynku takich jak: werandy, garaże, itp. dopuszcza się stropodachy tarasowe, przy czym ich powierzchnia nie może przekroczyć 20% powierzchni rzutu dachu bryły głównej budynku,

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

- min. 1 miejsce postojowe / 50m² powierzchni użytkowej usług,
- min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie
- min. 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
- min. 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny

i) w ramach miejsc postojowych należy zapewnić miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- min. 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- min. 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- min. 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40,

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

k) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 900 m², nie dotyczy wydzieżeń dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

6) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

a) teren położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy oraz w powierzchniach ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego, wynikających z usytuowania Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy; zasady zagospodarowania zgodnie z §9 ust. 3, 4.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Traci moc, w granicach objętych niniejszym planem, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr VI/66/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 28 sierpnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Czeczewo (działki nr cz. 149/6, 151/1 i 145) w gminie Przodkowo (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 141 z dnia 13 listopada 2003 r., poz. 2509)

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

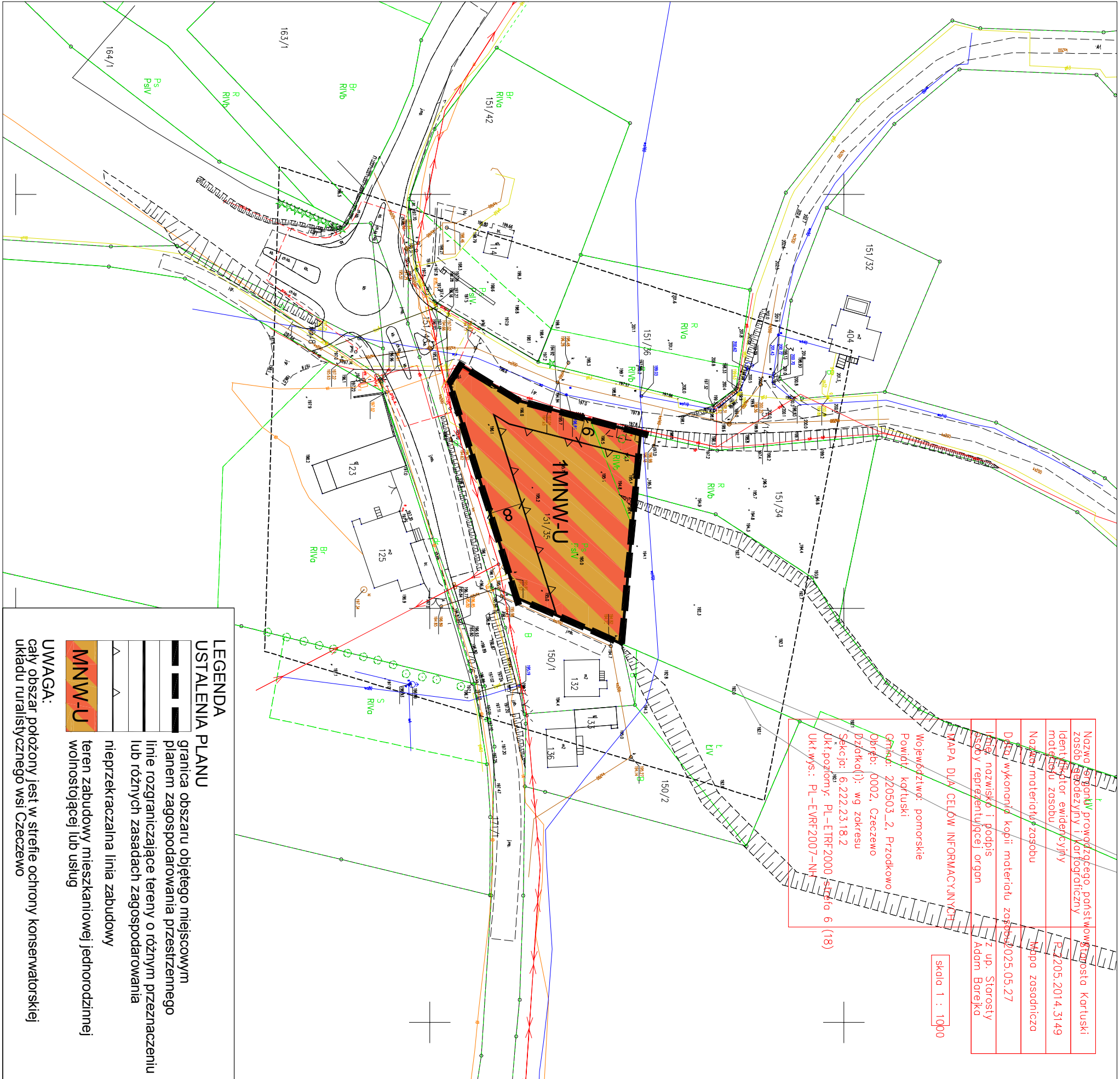
Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

| | |
|---|-----------------------------|
| Nazwa organu prowadzącego państwową kartuski | Tomosia Kartuski |
| zob. geodezyjny i kartograficzny | |
| Identyfikator ewidencyjny | P-2005.2014.3149 |
| Identyfikator zosobu | Wpso zosodniczo |
| Nazwa materiału zosobu | |
| Data wykonania kopii materiału zosobu | 2025.05.27 |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ | Z up. Starosty Adam Borekko |

skala 1 : 1000

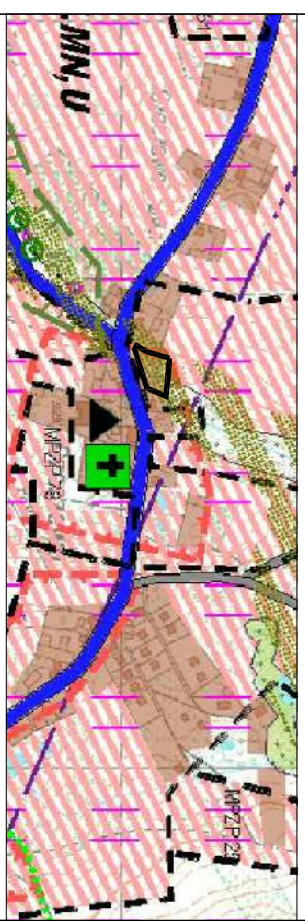
MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH
 Województwo: pomorskie
 Powiat: kartuski
 Gmina: 220503_2, Przdokowo
 Obręb: 0002, Czeczewo
 Działka(ł): wg zakresu
 Sekcja: 6.222.23.18.2
 Ukt. pozioomy: PL-ETRF2000 - strona 6 (18)
 Ukt. wys.: PL-EVRF2007-NH



**LEGENDA
 USTALENIA PLANU**

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

UWAGA:
 cały obszar położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Czeczewo



Wzys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przdokowo uchwalonego uchwałą N. XXIII/325/09 Rady Gminy Przdokowo z dnia 22 października 2009r. zmienionego uchwałami: Rady Gminy Przdokowo: N. VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015 r., N. XI/124/2016 z dnia 30 marca 2016r., N. XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r., N. XXV/34/1/2018 z dnia 18 października 2018r.
 skala 1:10.000

- przedmiotowy teren
- ZAKŁADZENIA SŁUŻĄCE WYZNACZENIU KIERUNKÓW ROZWOJU GMINY
- ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU
- tereny zainwestowane (zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa)
- granice obowiązujących mppz (wg wykazu w tabeli nr 1A i 1B znajdujące się w cz. III schematów wykazy i zestawienia tabelaryczne)
- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
- KIERUNKI WSKAZANKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UZTIKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY
- WYKAZY MN
- tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych
- OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEJEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK, kierunki polityki przestrzennej dotyczącej złóż kopalin / obszary z zakazem eksploatacji złóż kopalin
- koncepcja koridary ekologicznych
- korytarze ekologiczne
- OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓL CZEŚNEJ
- Obszary proponowane do ochrony (część uwzględniona jest w odnośnikach mppz)
- strefy ochrony konserwatorskiej dla obszarów zabudkowych
- zabudkowe ruralistyczne układy wsi
- ośnietarże znajdujące się w ewidencji zabudków WKZ
- akcenty krajobrazowe
- KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- Kierunki rozwoju systemów komunikacji
- Uwarunkowania ponadkabinne
- strefa podejścia samolotów do lotniska
- docelowy układ dróg publicznych
- drogi powiatowe - klasy G, Z, L (wg wykazu w tabeli)
- drogi gminne
- numeracja wg wykazu w tabeli



Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XVIII/178/2026 Rady Gminy Przdokowo z dnia 19 czerwca 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Czeczewo: - obszar działki nr 151/35, gmina Przdokowo

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------------|
| URB | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Czeczewo: | Skala 1:1000 |
| PRACOWNIA PROJEKTOWA Sp. z o.o. | - obszar działki nr 151/35, gmina Przdokowo | |
| ul. Waszowskię 72/96 80-225 Gdańsk | Autorzy planu: mgr inż. arch. Ewa Pienkowska | |

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/178/2026
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 19 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

**wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Czeczewo:**

- obszar działki nr 151/35,

gmina Przodkowo

1. Plan był poddawany konsultacjom społecznym w dniach od 15.04.2026 r. do 14.05.2026 r. W trakcie konsultacji społecznych nie wpłynęły uwagi do planu.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII/178/2026

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 19 czerwca 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – do miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Czeczewo:

- obszar działki nr 151/35,

gmina Przodkowo

1. W granicach objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVIII/178/2026

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 19 czerwca 2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Czczewo:

- **obszar działki nr 151/35,**

gmina Przodkowo

Zalacznik4.gml

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek

UZASADNIENIE
do uchwały
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Czczewo:
- obszar działki nr 151/35,
gmina Przodkowo

1. Opis przedmiotu planu

1) Teren opracowania obejmuje fragment obrębu ewidencyjnego Czczewo, położony w jego centralnej części. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zabudowa zagrodowej. Zlokalizowany jest bezpośrednio przy drodze powiatowej oraz gminnej.

Powierzchnia terenu wynosi: 0,18 ha.

Dla przedmiotowego terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr VI/66/2003 Rady Gminy Przodkowo z dnia 28 sierpnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Czczewo (działki nr cz. 149/6, 151/1 i 145) w gminie Przodkowo (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 141 z dnia 13 listopada 2003 r., poz. 2509).

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

- MN – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Przystąpienie do sporządzenia planu nastąpiło w związku z wnioskiem złożonym przez właścicieli terenu, dotyczącym zmiany przeznaczenia terenu.

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Planowane zagospodarowanie terenu stanowi harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Tereny przeznaczone są pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Forma architektury planowanej na przedmiotowym terenie, zgodnie z ustaleniami planu, będzie kształtowana w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte są w §5. Ponadto, w §15 zawarte są ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan w §5, określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w §6 określa zasady kształtowania krajobrazu, natomiast w §15 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

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

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2025r. poz. 647, ze zm.) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.).

W §5 plan określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

W granicach przedmiotowego planu nie występują grunty leśne ani grunty rolne podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan jest sporządzony w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292, ze zm.).

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

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

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

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

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

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

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

7) Prawo własności

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

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

9) Potrzeby interesu publicznego

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

Do projektu planu wpłynął wniosek prywatny, był rozpatrywany w taki sposób, aby pogodzić interes prywatny właścicieli działek z interesem właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz z potrzebami lokalnej społeczności.

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

Plan w §12 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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

Wójt Gminy zagwarantował społeczeństwu udział w pracach nad planem miejscowym:

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

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

- 13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności
Plan w §12 zawiera zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, co przełoży się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.
- 14) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi
Teren objęty planem stanowią grunty własności prywatnej.
Przedmiotowy teren jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz usługi. Jest to teren położony w centrum miejscowości, w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, a także przy drodze powiatowej i drodze gminnej.
Do projektu planu wpłynął wniosek prywatny, zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r., z późniejszymi zmianami i w związku z tym został uwzględniony.
- 15) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy
Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.
Wykładnią polityki przestrzennej gminy Przodkowo jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalonego uchwałą Nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Przodkowo: Nr VIII/96/2015 z dnia 19 listopada 2015r., Nr X/124/2016 z dnia 30 marca 2016r., Nr XIV/154/2016 z dnia 27 września 2016r., Nr XXXVI/341/2018 z dnia 18 października 2018r., XVI/211/2020 z dnia 30. września 2020 r.
Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo zatwierdzonym uchwałą nr XXXVI/341/2018 Rady Gminy Przodkowo z dnia 18 października 2018 r. w sprawie uchwalenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przodkowo, przedmiotowy teren oznaczony jest jako:
- tereny rozwojowe funkcji usługowych i mieszkaniowych.
Zgodnie z powyższym, przedmiotowa zmiana jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo.

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

4. **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.

