

UCHWAŁA NR XII/72/2011
RADY GMINY PRZYWIDZ

z dnia 30 listopada 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Trzepowo, obrębu geodezyjnego Trzepowo (gmina Przywidz) w obszarze ulicy Witosławy (obszar 28.ZR) i obszarze ulicy Mestwina (obszar 34.RM)

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), Rada Gminy Przywidz uchwala, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Trzepowo, obrębu geodezyjnego Trzepowo (gmina Przywidz) w obszarze ulicy Witosławy (obszar 28.ZR) i obszarze ulicy Mestwina (obszar 34.RM), zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, jak na rysunku planu.

§ 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, zbiorniki retencyjne, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej (w tym m. in. stacje bazowe telefonii komórkowej);
- 2) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów;
- 4) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 5) makroniwelacja – zmiana odwzorowanej na podkładzie mapowym rysunku planu naturalnej rzeźby terenu (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1m. Nie uważa się za makroniwelację:
 - a) wkopanie w teren kondygnacji lub części kondygnacji budynku (w tym fundamentów),
 - b) wykonanie robót ziemnych związanych z realizacją: obiektów budowlanych (w tym m. in. słupów, masztów, ogrodzeń), sieci, urządzeń sieciowych, obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych.

§ 3.

1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

U – teren zabudowy usługowej

W terenie U dopuszcza się:

- 1) usługi turystyki (pensjonaty, hotele, ośrodki wypoczynkowe, wynajem pokoi);
- 2) usługi sportu i rekreacji;
- 3) usługi zdrowia z wykluczeniem szpitali i domów opieki społecznej;
- 4) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100m² każda;
- 5) gastronomię;
- 6) zabudowę jednorodzinną (maksymalnie 2 budynki mieszkalne).

MNL,U – teren zabudowy letniskowej – rekreacji indywidualnej oraz zabudowy usługowej

W terenie MNL,U dopuszcza się:

- 1) zabudowę letniskową – rekreacji indywidualnej;
- 2) usługi turystyki (pensjonaty, hotele, ośrodki wypoczynkowe, wynajem pokoi);
- 3) usługi sportu i rekreacji;
- 4) usługi zdrowia z wykluczeniem szpitali i domów opieki społecznej;
- 5) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100m² każda;
- 6) gastronomię.

2. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących sieciową infrastrukturę techniczną, a także ciągów komunikacyjnych.

§ 4.

1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:

- 1) pensjonaty, hotele, ośrodki wypoczynkowe, wynajem pokoi: minimum 1mp na pokój noclegowy;
- 2) usługi handlu: minimum 2mp oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych;
- 3) gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary, itp.): minimum 2mp na 10 miejsc konsumpcyjnych oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych;
- 4) usługi zdrowia: minimum 2mp na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych;
- 5) obiekty sportu i rekreacji: minimum 2mp na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1mp na 10 zatrudnionych;
- 6) korty tenisowe, boiska do koszykówki, siatkówki, itp. (bez miejsc dla widzów): minimum 2mp na kort/boisko;
- 7) boiska do piłki nożnej (bez miejsc dla widzów): minimum 6mp na boisko;
- 8) budynek letniskowy – rekreacji indywidualnej: minimum 2mp na budynek letniskowy – rekreacji indywidualnej;
- 9) budynek jednorodzinny: minimum 2mp na mieszkanie.

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

§ 5.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny oznaczone symbolami literowo-cyfrowymi: A1 oraz B1.

2. Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

KARTA TERENU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI TRZEPowo, OBREBU GEODEZYJNEGO TRZEPowo (GMINA PRZYWIDZ) W OBSZARZE ULICY WITOSŁAWY (OBSZAR 28.ZR) I OBSZARZE ULICY MESTWINA (OBSZAR 34.RM)

1. NUMER TERENU: A1

2. POWIERZCHNIA: 3,12ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: U – teren zabudowy usługowej

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA O PARAMETRACH INNYCH NIŻ USTALONE W PLANIE UZNANE ZA ZGODNE Z PLANEM : istniejące zainwestowanie

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

5.1 zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się szyldy o maksymalnej powierzchni do 2m², wyłącznie związane z działalnością prowadzoną na danej posesji,

5.2 stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8, 9,

5.3 zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,6,

6.5 wysokość zabudowy:

a) dla pensjonatów i hoteli – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m,

b) dla pozostałej zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym ostatnia w formie poddasza)

6.6 poziom posadzki parteru nad terenem – maksymalnie: 0,6m,

6.7 kształt dachu – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni; dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8m, maksymalnej – 1,8m,

6.8 formy zabudowy:

a) dla zabudowy jednorodzinnej – wolnostojące,

b) dla pozostałej zabudowy – dowolne

6.9 minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) dla zabudowy z przydomową oczyszczalnią ścieków: 0,5ha, bez możliwości dalszego podziału,

b) dla pozostałej zabudowy: 1000m²

6.10 szerokość dróg wewnętrznych: minimalnie 8m; drogi wewnętrzne zakończone placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5x12,5m,

6.11 należy stosować formy architektoniczne nawiązujące do tradycji budowlanej regionu Kaszub Południowych

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI : nie dotyczy

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

8.1 obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych,

8.2 wprowadzanie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

8.3 w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na każde rozpoczęte 5 miejsc postojowych

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

9.1 strefy ochrony dóbr kultury – teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Trzepowo, jak na rysunku planu,

9.2 zasady ochrony i kształtowania struktury przestrzennej – wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku,

9.3 zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – nie dotyczy

10 . ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH

OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW : teren znajduje się w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie dotyczy

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 13.1 dostępność drogowa – od ulicy Mestwina (droga gminna nr 169005G poza granicami planu),
- 13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4,
- 13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- 13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o minimalnej powierzchni 0,5ha,
- 13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
- 13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- 13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
- 13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 25%

16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

- 16.1 obszar dawnego założenia dworsko-parkowego, jak na rysunku planu,
- 16.2 budynki o wartościach historyczno-kulturowych poza południową granicą planu, jak na rysunku planu,
- 16.3 rzeka Wietcisa wzdłuż wschodniej granicy planu (poza granicami planu),
- 16.4 zaleca się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne

KARTA TERENU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI TRZEPowo, OBRĘBU GEODEZYJNEGO TRZEPowo (GMINA PRZYWIDZ) W OBSZARZE ULICY WITOSŁAWY (OBSZAR 28.ZR) I OBSZARZE ULICY MESTWINA (OBSZAR 34.RM)

1. NUMER TERENU: B1

2. POWIERZCHNIA: 1,07ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MNL,U – teren zabudowy letniskowej – rekreacji indywidualnej oraz usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA O PARAMETRACH INNYCH NIŻ USTALONE W PLANIE UZNANE ZA ZGODNE Z PLANEM: nie ustala się

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

5.1 zakaz lokalizacji nośników reklamowych; dopuszcza się szyldy o maksymalnej powierzchni do 2m², wyłącznie związane z działalnością prowadzoną na danej posesji,

5.2 stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8, 9,

5.3 zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

6.1 linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami,

6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,

6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 40%,

6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,4,

6.5 wysokość zabudowy:

a) dla pensjonatów i hoteli – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m

b) dla pozostałej zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 9m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym ostatnia w formie poddasza),

6.6 poziom posadzki parteru nad terenem – maksymalnie: 0,6m,

6.7 kształt dachu – dwuspadowy, z dopuszczeniem naczółków, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25-45 stopni,

6.8 formy zabudowy:

a) dla zabudowy letniskowej – rekreacji indywidualnej: wolnostojące,

b) dla pozostałej zabudowy – dowolne

6.9 minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) dla zabudowy z przydomową oczyszczalnią ścieków: 0,5ha, bez możliwości dalszego podziału,

b) dla pozostałej zabudowy: 1000m²

6.10 szerokość dróg wewnętrznych: minimalnie 8m; drogi wewnętrzne zakończone placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5x12,5m,

6.11 należy stosować formy architektoniczne nawiązujące do tradycji budowlanej regionu Kaszub Południowych

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI : nie dotyczy

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY :

8.1 obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych,

8.2 maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień,

8.3 wprowadzanie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

8.4 w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na każde rozpoczęte 5 miejsc postojowych,

8.5 południowo-wschodnia część terenu potencjalnie zagrożona ruchami masowymi ziemi; na obszarze potencjalnie zagrożonym ruchami masowymi ziemi ustala się konieczność sporządzenia dokumentacji geotechnicznej i/lub geologiczno-inżynierskiej, obejmującej zagadnienia stateczności zbocza; w projekcie budowlanym przewidzieć sposób zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi ziemi

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ :

9.1 strefy ochrony dóbr kultury – teren w części objęty strefą ochrony archeologicznej, jak na rysunku planu,

9.2 zasady kształtowania struktury przestrzennej – nie ustala się,

9.3 zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych – wszelkie działania inwestycyjne (w tym prace ziemne) w strefie ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 9.1, należy uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku i zaopiniować przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH : nie dotyczy

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH

OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW : teren znajduje się w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU : nie dotyczy

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

13.1 dostępność drogowa – od ulicy Witosławy (poza południową granicą planu),

13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4,

13.3 zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

13.4 odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o minimalnej powierzchni 0,5ha,

13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,

13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, 13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

14.1 do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych,

14.2 do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU : 25%

16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI

ADMINISTRACYJNYCH : zaleca się kolorystykę projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne.

§ 6.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunki planu w skali 1:1000 (załączniki nr: 1A, 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).

§ 7.

Zobowiązuje się Wójta Gminy Przywidz 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 Przywidz.

§ 8.

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.

Załącznik Nr 1A do Uchwały Nr XII/72/2011

Rady Gminy Przywidz

z dnia 30 listopada 2011 r.

Zalacznik1A.jpg

Załącznik 1A Rysunek planu

Załącznik Nr 1B do Uchwały Nr XII/72/2011

Rady Gminy Przywidz

z dnia 30 listopada 2011 r.

Zalacznik1B.jpg

Załącznik 1B Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/72/2011

Rady Gminy Przywidz

z dnia 30 listopada 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Trzepowo, obrębu geodezyjnego Trzepowo (gmina Przywidz) w obszarze ulicy Witosławy (obszar 28.ZR) i obszarze ulicy Mestwina (obszar 34.RM) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 września 2011r. do 19 października 2011r. Publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu odbyła się w dniu 12 października 2011r. Do projektu planu w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XII/72/2011

Rady Gminy Przywidz

z dnia 30 listopada 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W obszarze w/w planu miejscowego nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.