

Uchwała Nr XXXII/231/2014
Rady Gminy Przywidz
z dnia 12 lutego 2014 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Kozia Góra.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.)

Rada Gminy Przywidz uchwala, co następuje:

Rozdział I

§ 1

1. Stwierdza się nienaruszenie przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz” uchwalonego uchwałą nr XVIII/140/2004 Rady Gminy Przywidz z dnia 3 grudnia 2004 r. oraz uchwałą nr XLVIII/294/2010 Rady Gminy Przywidz z dnia 17 marca 2010 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz”.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Kozia Góra.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) Załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz”;
 - 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 2

1. Podstawowymi celami regulacji zawartych w planie są:
 - 1) Ochrona interesu publicznego w skali lokalnej i ponadlokalnej poprzez:
 - a) ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych;
 - b) kształtowanie przestrzeni w sposób zapewniający wzajemne relacje pomiędzy działalnością gospodarczą a środowiskiem naturalnym, tworzące ład przestrzenny;
 - c) racjonalną gospodarkę gruntami wyposażonymi w infrastrukturę techniczną.

§ 3

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na - tereny oznaczone symbolem dwucyfrowym oraz ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczone symbolami literowymi:
 - 1) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
 - 2) **MNL** – teren zabudowy letniskowej rekreacji indywidualnej;
 - 3) **RM/U** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy usługowej;
 - 4) **R** – teren rolniczy;
 - 5) **ZL** – teren lasu;
 - 6) **Z** – teren zieleni (zadrzewienia);
 - 7) **W** – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
 - 8) **KD-L** – teren drogi publicznej - droga lokalna;
 - 9) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 4

Na terenach wymienionych w § 3 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz – w uzasadnionych przypadkach – przeznaczenie dodatkowe, uwarunkowane ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

§ 5

1. Ilekroć w tekście uchwały jest mowa o:
 - 1) **budynku głównym** – należy przez to rozumieć: budynek mieszkalny lub usługowy na terenach RM/U, budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub usługowy na terenach MN/U, obiekt letniskowy na terenach MNL;
 - 2) **cechach tradycyjnej architektury regionalnej** – należy przez to rozumieć cechy zabudowy regionu pojezierza kaszubskiego określone jako zalecenie do stosowania w realizacjach niniejszego planu zgodnie z § 10 ust. 3;
 - 3) **dachu dwuspadowym** – ustalenie dotyczy również połączeń dachów krzyżujących się; dla dachów dwuspadowych dopuszcza się oprócz lokalizacji okien połaciowych, lokalizację wykuszy, lukarn, wystawek;
 - 4) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach wymagających spełnienia warunków wymienionych w ustaleniach szczegółowych;
 - 5) **dyspozycji ścian** – rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach budynku;
 - 6) **głównej kalenicy** – należy przez to rozumieć kalenicę budynku głównego;
 - 7) **ilości kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
 - 8) **drodze niepublicznej** - należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) skrót **mp** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
 - 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków, a wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 0,5 m;
 - 11) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
 - 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni

zabudowy nie wlicza się:

- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
- b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 13) **poziom gruntu** – należy przez to rozumieć średni poziom terenu przed głównym wejściem na pierwszą kondygnację nadziemną budynku;
- 14) **poziom posadzki parteru** – należy przez to rozumieć ustalenie poziomu posadzki parteru w budynku głównym;
- 15) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 16) **reklamie wielkoformatowej** – należy przez to rozumieć wolnostojące nośniki reklamowe i reklamy wbudowane, których wymiary przekraczają powierzchnię 2,0 m²;
- 17) **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć działania skupione na obiekcie i obszarze o wartościach kulturowych, którego celem jest przywrócenie jego pierwotnego stanu i funkcji gwarantujących, że obiekt ten stanie się wartościowy w znaczeniu atrakcji kulturalnej;
- 18) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 1000 , stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 19) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na rok 2013;
- 20) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem literowym i numerem ustaleń szczegółowych;
- 21) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej** – nie ustala się proporcji udziału poszczególnych funkcji; dopuszcza się także udział 100% jednej z funkcji;
- 22) **terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy usługowej** - nie ustala się proporcji udziału poszczególnych funkcji; dopuszcza się także udział 100% jednej z funkcji;
- 23) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 24) **układzie odwadniającym** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 25) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogące negatywnie oddziaływać na przedmiot ochrony pobliskich obszarów Natura 2000 w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko;
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
 - c) przedsięwzięć (innych niż wymienione w pkt a i b), jeśli z przeprowadzonej dla nich oceny wynika brak znacząco negatywnego oddziaływania na przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 i jest możliwe spełnienie warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 26) **zamaskowanie urządzeń inwestycji celu publicznego** – maskowanie urządzeń mające na

celu uzyskanie wrażenia, iż dany obiekt nie istnieje albo że jest czymś innym niż w rzeczywistości.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi i powszechnie obowiązującą interpretacją.
3. Ustalone w planie zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydziełów geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

§ 6

1. Ustalenia planu zapisane są w następującym układzie:
 - 1) ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem, zawarte w rozdziale 2;
 - 2) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi zawarte są w rozdziale 3.
2. Warunki zabudowy winny uwzględniać ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe planu.

§ 7

1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) granice opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linie zabudowy;
 - 4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu, a w odniesieniu do dróg i ulic – oznaczenie klasy;
 - 5) granice stref i oznaczenia terenów i obiektów objętych ochroną prawną.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenie i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.
3. Linie rozgraniczające tereny urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg mogą podlegać korektom wynikającym z potrzeb technologicznych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów sąsiednich.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 8

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się w celu ochrony ładu przestrzennego w obszarze planu realizację zasad zagospodarowania terenów i zasad dotyczących zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie ustaleniami i warunkami.
2. Projektowana zabudowa powinna prezentować wysoki standard i wysoką jakość rozwiązań architektonicznych:
 - 1) elementy architektury o wysokiej wartości estetycznej i użytkowej:
 - a) ujednolicona stylistyka z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach takich, jak: drewno, okładziny kamienne, wyprawy tynkarskie lub ceramiczne;
 - b) elementy ślusarskie: stal, żelazo kute, stal nierdzewna;
 - 2) kolorystyka elementów elewacyjnych zharmonizowana z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów:
 - a) obowiązuje kolorystyka naturalna w odcieniach beżu, szarości, brązu, bieli, oliwki,

- czerwonej cegły itp.;
- b) ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 3) ustala się zakaz:
- a) stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;
 - b) umieszczania na obiektach reklam nie związanych z prowadzoną na terenie gminy Przywidz działalnością gospodarczą;
 - c) stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykowanych przęseł betonowych oraz ogrodzeń pełnych.
3. Na obszarze objętym planem przyjmuje się jako zalecenie nawiązanie do następujących podstawowych cech zabudowy regionu pojezierza kaszubskiego. Przy wymianie zdekapitalizowanej substancji zaleca się:
- 1) utrzymanie wzajemnych relacji między wysokością podmurówki, kondygnacji, poddasza, kątem nachylenia dachu, szerokością i długością budynku:
 - a) wysokość podmurówki: 0,5 m;
wysokość kondygnacji: 2,5 – 2,7 m;
 - b) stosowanie dachów wyłącznie dwuspadowych o nachyleniu 40 – 45°, w przypadku największych form zabudowy istnieje możliwość wprowadzenia modyfikacji w kierunku dachu naczółkowego;
 - 2) dopuszcza się nachylenie 18 - 25° pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości 1,0 – 1,8 m;
 - 3) budynki mieszkalne jedno- i dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe;
 - 4) stosowanie tradycyjnej kolorystyki przy pracach elewacyjnych tj. kolor naturalny materiałów budowlanych - cegła, drewno, tynk biały, piaskowy, gliniany;
 - 5) stosowanie tradycyjnie używanych w regionie materiałów – drewno, kamień, tynk, glina, czerwona cegła, dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu, gont, strzecha z trzciny lub słomy;
 - 6) wprowadzenie tradycyjnej małej architektury (ogrodzenie, bramy) i zieleni (przedogródki); ogrodzenia ażurowe: drewniane, metalowe, dopuszcza się: podmurówkę o wysokości do 0,5 m oraz słupki bramne murowane, ogrodzenia z siatki z żywoplotem.

§ 9

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Część obszaru planu położona jest w w **Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu**, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
 - 1a. W związku z położeniem w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu w miejscowym planie ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie wyznaczonym na rysunku planu od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych, obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej oraz obiektów budowlanych, których lokalizację umożliwiają przepisy odrębne (m. in. inwestycji celu publicznego);
 - 2) możliwość uzupełniania istniejącej na siedliskach rolniczych zabudowy wyłącznie o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego w wyznaczonej na rysunku planu strefie „A”;
2. Część obszaru planu położona jest w obszarach **Natura 2000** (na których obowiązują przepisy odrębne):

- 1) SOO PLH220025 „Przywidz”;
- 2) SOO PLH220092 „Pomlewo”.
3. Część obszaru planu położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 116 „Zbiornik międzymorenowy Gołębiewo”. Obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”. Dla GZWP sporządzono dokumentację hydrogeologiczną, która została przyjęta przez Ministra Środowiska. Zgodnie z Dokumentacją ze względu na dobrą izolację zbiorników od wpływów powierzchniowych, przy aktualnym stanie eksploatacji, nie jest konieczne wyznaczenie stref ochronnych.
4. Na obszarze objętym planem ustala się wymóg, iż oddziaływanie działalności gospodarczej i usługowej nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny (wymóg nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji). Znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
5. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.
6. W przypadku nowych nasadzeń dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.
7. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz realizacji ogrodzeń z podmurówką, w celu umożliwienia migracji płazów dla zachowania powiązań ekologicznych i przyrodniczych, ustala się wysokość dolnej krawędzi ogrodzenia od poziomu terenu na 15 cm.

§ 10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków - objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych: na obszarze objętym planem obiekty te nie występują.
2. Obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - 1) Kozia Góra Wybudowania d. Szklana Góra - dom mieszkalny i gospodarczy XIX w. IV ćw., mur.;
 - 2) Kozia Góra d. Szklana Góra - dom mieszkalny;
 - 3) Kozia Góra d. Szklana Góra - dom mieszkalny i gospodarczy - obok d. cmentarza XIX/XX w., mur.;
 - 4) Kozia Góra/Szklana Góra bud. mieszkalny i gosp. / d. szkoła XIX w. 1887 r., mur./szach;
 - 5) Kozia Góra - kapliczka przydrożna.
3. Dla budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków ustala się zasady rewaloryzacji, adaptacji i modernizacji:
 - 1) ustala się nakaz:
 - a) ochrony historycznych: bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, formy architektonicznej, detalu architektonicznego w tym podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, historycznych materiałów budowlanych, historycznej kolorystyki;
 - b) stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - c) stosowania tradycyjnej kolorystyki przy pracach elewacyjnych;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) rozbiórkę budynków w sytuacjach uzasadnionych ich stanem zachowania stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzi, potwierdzonym orzeczeniem technicznym o

stanie zachowania wykonanym przez osoby posiadające uprawnienia do wykonywania takich orzeczeń oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej dopuszczonego do rozbiórki obiektu oraz w uzgodnieniu z właściwym terytorialnie konserwatorem zabytków; w miejscu wyburzonego obiektu należy odtworzyć obiekt o analogicznych: formie architektonicznej i gabarytach;

- 3) zaleca się dla obiektów przebudowanych podjęcie działań rewaloryzacyjnych przywracających historyczną formę;
- 4) ustala się zakaz:
 - a) stosowania okładzin typu *siding*,
 - b) umieszczania na obiektach reklam nie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, lokalizacji na obiektach reklam o powierzchni większej niż 0,8 m²; dopuszcza się szyldy informujące o prowadzonej w obrębie posesji działalności o powierzchni maksymalnej 0,8 m²,
 - c) stosowania w obrębie posesji i w jej otoczeniu ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych i innych materiałów odbiegających stylem od architektury obiektów zabytkowych, lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych na działce.
- 3a. Ustala się wymóg uzgadniania prac budowlanych i wszelkich zmian w obrębie obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.
4. Na obszarze objętym planem ustanowione są strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych:
 - 1) dla obiektów archeologicznych i ich stref ochronnych obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkich planów i projektów z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
 - 2) w strefie, dla wszystkich inwestycji w niej lokalizowanych, obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i inwestycyjnych bez uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, który każdorazowo określi inwestorowi w wydanym postanowieniu zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu;
- 3) ustala się obowiązek wystąpienia inwestora do wojewódzkiego konserwatora zabytków z wnioskiem o wydanie pozwolenia na badania w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratowniczych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z badaniami.

§ 11

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się podstawowe elementy przestrzeni publicznej: ulice, drogi, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, tereny zieleni publicznej.
2. Zakazuje się reklam o powierzchni przekraczającej 4 m².
3. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych (gastronomicznych, handlowych itp.). Dla obiektów tych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zespoły obiektów tymczasowych powinny być realizowane w jednolitej stylistyce architektonicznej;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego obiektu: 20 m²;
 - 3) maksymalna wysokość obiektu: 3,5 m od kalenicy lub górnej krawędzi gzymsu do poziomu gruntu;
 - 4) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe;

- 5) kąt nachyleni połąci dachowej: 18° - 25°;
- 6) formy zabudowy: budynki wolnostojące, bliźniacze, szeregowe.

§ 12

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Zabudowę istniejącą (jej gabaryty i sposób użytkowania) uznaje się za zgodną z planem. Dopuszcza się jej odbudowę po zniszczeniu powstałym w wyniku katastrofy budowlanej.
2. Przy realizacji nowych podziałów geodezyjnych zapewnić należy dostęp do drogi publicznej, który może być zrealizowany za pomocą układów dróg wydzielonych na rysunku planu, niewydzielonych dróg wewnętrznych oraz zrealizowany na zasadach służebności przejazdu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej (inwestycyjnej), określona w rozdziale 3, nie obowiązuje dla: procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, wydzieleń dla sieci i małych urządzeń infrastruktury technicznej, podziałów korygujących i porządkujących.
4. Na obszarze planu nie ustala się wielkości działek dla terenów zieleni i komunikacji.
5. Ustala się zakaz podziału nieruchomości, na której ścieki sanitarne odprowadzane są do przydomowej oczyszczalni ścieków, na działki mniejsze niż 0,5 ha.

§ 13

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Przywidzki Obszar Chronionego Krajobrazu – ustalenia zawarte w § 9, ust. 1.
2. Obszar Natura 2000 – ustalenia zawarte w § 9, ust. 2.

§ 14

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.
2. Działki budowlane (inwestycyjne) powstałe w wyniku scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3.

§ 15

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W granicach opracowania planu istniejącym, podstawowym układem drogowym są drogi publiczne.
2. Uzupełnienie układu podstawowego stanowią istniejące i nowoprojektowane drogi niepubliczne.
3. Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 2,0 mp / 1 dom;
 - 2) dla usług - 1,0 mp / 50,0 m² pow. użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1,0 mp / 1 obiekt i dodatkowo 1,0 mp / każdym 5 zatrudnionych;
 - 3) dla usług turystyki - 1,0 mp / 1 pokój gościnny.
4. Ustala się lokalizację miejsc postojowych w granicach własnej działki.

5. Na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej.
6. Zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących sieci infrastruktury, w tym odległości od zabudowy i zadrzewień sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi.
7. Zasilanie nowej zabudowy w media infrastruktury technicznej - na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez dostawcę.
8. W obszarze planu ustala się możliwość nowych wydzieleń terenów dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nieokreślonych planem. Dopuszcza się korektę istniejących wydzieleń geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.
9. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji nie powinna być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej muszą być zamaskowane, w tym konstrukcje wież o kolorystyce maskującej. Na konstrukcji wież telekomunikacyjnych ustala się zakaz lokalizowania reklam. Należy dążyć do tego, aby różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych.
10. Dla terenów, na których położone są sieci i urządzenia elektroenergetyczne lub planuje się ich lokalizację, ustala się:
 - 1) zagospodarowanie terenu w strefie linii elektroenergetycznej SN 15 kV zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 2) zagospodarowanie terenu w strefie linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi istniejących linii napowietrznych) winno być uzgodnione z gestorem sieci;
 - 3) sieci elektroenergetyczne SN i nN należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami określonymi w ustawie o drogach publicznych;
 - 4) przyjmuje się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów;
 - 5) w przypadku kolizji z zamierzonym zagospodarowaniem ustala się przebudowę lub przeniesienie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej oraz możliwość jej skablowania.
11. W zakresie zaopatrzenia w media:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej niskiego (nN) lub średniego (SN) napięcia, ze źródeł odnawialnych energii (wiatr, słońce i inne);
 - 3) zaopatrzenie w gaz – butlowy lub sieciowy (po wybudowaniu sieci gazowej);
 - 4) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł lokalnych wykorzystujących paliwa o niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza, ze źródeł odnawialnych energii (wiatr, słońce i inne);
 - 5) zaopatrzenie w łączność telekomunikacją – z sieci telekomunikacyjnych, bezprzewodowo;
 - 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych do:
 - a) gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) (w przypadku braku kanalizacji sanitarnej) szczelnych zbiorników bezodpływowych usytuowanych na własnym terenie (obowiązek wyegzekwowania szczelności zbiornika oraz zapewnienia okresowego odbioru ścieków i dowozu ich do oczyszczalni spoczywa na gminie); po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekt należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiornik bezwzględnie zlikwidować;

- c) przydomowej oczyszczalni ścieków usytuowanej na własnym terenie (po wykonaniu dokumentacji geologiczno-inżynierskiej z uwzględnieniem warunków wodno-gruntowych i przepisów odrębnych); ustala się dla realizacji przydomowej oczyszczalni ścieków minimalną powierzchnię działki wynoszącą 0,5 ha;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego (wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia - zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 8) gospodarka odpadami - wywóz do przypisanej gminie regionalnej instalacji zagospodarowania odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.
12. Na całym obszarze planu ustala się nakaz ochrony rowów melioracyjnych.

§ 16

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustala się stawkę procentową dla:

- 1) **MN/U** - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – na 25%;
- 2) **MNL** – terenów zabudowy letniskowej rekreacji indywidualnej – na 25%;
- 3) **RM/U** – terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy usługowej – na 25%;
- 4) **R** – terenów rolniczych – na 0%;
- 5) **ZL** – terenów lasu – na 0%;
- 6) **Z** – terenów zieleni (zadrzewienia) - na 0%;
- 7) **W** – terenów infrastruktury technicznej – wodociągi - na 0%;
- 8) **KD-L** – terenów drogi publicznej - droga lokalna - na 0%;
- 9) **KDW** – terenów drogi wewnętrznej - na 0%.

ROZDZIAŁ III Ustalenia szczegółowe

§ 17

1. **Symbol terenu:** 1.MN/U, 4.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 14.MN/U, 16.MN/U, 21.MN/U, 22.MN/U, 25.MN/U, 28.MN/U, 33.MN/U, 34.MN/U, 36.MN/U, 37.MN/U, 38.MN/U, 39.MN/U, 40.MN/U, 44.MN/U, 50.MN/U
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z wykluczeniem usług uciążliwych.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
zespoły zabudowy w obrębie jednej posesji powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe.
4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) tereny 1.MN/U, 4.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 14.MN/U, 16.MN/U, 25.MN/U, 28.MN/U, 33.MN/U, 40.MN/U, 44.MN/U, 50.MN/U położone są w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;
 - 2) dla terenów 10.MN/U, 11.MN/U, 14.MN/U, 16.MN/U, 28.MN/U, 33.MN/U, 40.MN/U i 50.MN/U (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1;
 - 3) tereny 11.MN/U, 14.MN/U, 16.MN/U, 21.MN/U, 40.MN/U i 50.MN/U położone są w obszarze Natura 2000 - obowiązują ustalenia § 9 ust. 2 pkt 2.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) dla terenu 4.MN/U obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt. 1 i ust. 3, 3a:
 - a) 1 - Kozia Góra Wybudowania d. Szklana Góra - dom mieszkalny i gospodarczy XIX w. IV ćw., mur.,
 - 2) dla terenu 7.MN/U obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt. 3 i ust. 3, 3a:
 - a) 3 - Kozia Góra d.Szklana Góra - dom mieszkalny i gospodarczy - obok d. cmentarza XIX/XX w., mur.,
 - 3) dla terenu 8.MN/U obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt. 2 i ust. 3, 3a:
 - a) 2 - Kozia Góra d.Szklana Góra - dom mieszkalny,
 - 4) dla terenu 11.MN/U obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt. 4 i ust. 3, 3a:
 - a) 4 - Kozia Góra/Szklana Góra bud. mieszkalny i gosp. / d. szkoła XIX w. 1887 r., mur./szach.,
 - 5) dla terenu 16.MN/U obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt. 5 i ust. 3, 3a:
 - a) 5 - Kozia Góra – kapliczka przydrożna,
 - 6) tereny 4.MN/U i 50.MN/U objęte strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,5,
 - b) minimalna – nie ustala się;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% (funkcja mieszkaniowa) lub 30% (funkcja mieszkaniowo-usługowa lub usługowa) powierzchni działki;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 9,0 m od kalenicy do poziomu gruntu (maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe); dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m od kalenicy do poziomu gruntu;
- 6) formy zabudowy: budynki wolnostojące;
- 7) rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną, jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka), gontem lub strzechą - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowej: 30° - 45° lub 18° - 25°;
- 9) układ połaci (główna kalenica w budynku głównym):
 - a) równoległe lub prostopadłe do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę albo
 - b) równoległe lub prostopadłe do bocznej granicy działki;
- 10) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu w budynku głównym: 0,20 m - 0,50 m (ustalenie nie dotyczy funkcji usługowej z potrzebą bezpośredniego dostępu z poziomu terenu);
- 11) szerokość elewacji frontowej budynku głównego: minimalna - 10,0 m; maksymalna - 20,0 m.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.

8. Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) 1000 m² lub
 - b) obowiązują ustalenia § 15 ust. 11 pkt 6 c i § 12 ust. 5;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do drogi: w miarę możliwości zbliżony do 90°.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) lokalizacja zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - c) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych (na warunkach określonych w § 11 ust. 3);
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: zabudowa i tereny o funkcji: składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej;
- 2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3 pkt 2, 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 1;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 2;
- 5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 3;
- 6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 4;
- 7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 5;
- 8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 6;
- 9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 7;

- 10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 8;
- 11) minimalna szerokość nowoprojektowanych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających: 8,0 m;
- 12) minimalny promień placów do zawracania utworzonych na zakończeniu sięgaczy (ślepych ulic) dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych: 7,5 m.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania.

§ 18

1. **Symbol terenu:** 2.MNL
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy letniskowej rekreacji indywidualnej (z możliwością lokalizacji usług w wydzielonym lokalu użytkowym o powierzchni 30% powierzchni całkowitej budynku).
3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
zespoły zabudowy w obrębie jednej posesji powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe.
4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;
 - 2) na terenie ustala się zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,3,
 - b) minimalna – nie ustala się;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki.
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 7,5 m od kalenicy do poziomu gruntu (maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe);
 - 6) formy zabudowy: budynki wolnostojące;
 - 7) rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną, jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka), gontem lub strzechą - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu.
 - 8) kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 45° lub 18° - 25°;
 - 9) układ połaci (główna kalenica):
 - a) równoległe lub prostopadłe do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę albo
 - b) równoległe lub prostopadłe do bocznej granicy działki;
 - 10) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu w budynku głównym: 0,20 m - 0,50 m;
 - 11) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku głównego: 10,0 m.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:**
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) 1200 m² lub
 - b) obowiązują ustalenia § 15 ust. 11 pkt 6c i § 12 ust. 5;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: 25,0 m;
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do drogi: w miarę możliwości zbliżony do 90°.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) lokalizacja zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - c) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych (na warunkach określonych w § 11 ust. 3).

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej.
- 2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3 pkt 2, 4.
- 3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 1.
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 2.
- 5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 3.
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 4.
- 7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 5.
- 8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 6.
- 9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 7.
- 10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 8.
- 11) minimalna szerokość nowoprojektowanych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających: 8,0 m.
- 12) minimalny promień placów do zawracania utworzonych na zakończeniu sięgaczy (ślepych ulic) dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych: 7,5 m.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania.

§ 19

1. **Symbol terenu:** 3.ZL, 5.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 17.ZL, 19.ZL, 20.ZL, 24.ZL, 26.ZL, 27.ZL, 31.ZL
2. **Przeznaczenie terenu:** teren lasu.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
zakaz lokalizacji reklam.
4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) tereny 3.ZL, 5.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 17.ZL, 19.ZL, 20.ZL, 26.ZL, 27.ZL i 31.ZL położone są w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu - ustalenia § 9 ust. 1;
 - 2) dla terenu 12.ZL, 13.ZL, 17.ZL i 19.ZL (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1;
 - 3) teren 31.ZL położony jest w obszarze Natura 2000 - ustalenia § 9 ust. 2 pkt 1;
 - 4) tereny 12.ZL, 13.ZL, 17.ZL, 19.ZL i 20.ZL położone są w obszarze Natura 2000 - ustalenia § 9 ust. 2 pkt 2;
 - 5) na terenie należy prowadzić zrównoważoną gospodarkę leśną zgodną z obowiązującymi przepisami.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:**
nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 1;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 2;
 - 3) gospodarka odpadami: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 8.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania.

§ 20

1. **Symbol terenu:** 15.W
2. **Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej – wodociągi (ujęcie wody).
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;
 - 2) dla terenu (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1;
 - 3) teren położony jest w obszarze Natura 2000 - obowiązują ustalenia § 9 ust. 2 pkt 2.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) linie zabudowy: nie ustala się;
 - 2) intensywność zabudowy: nie ustala się;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie ustala się;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 6,0 m od kalenicy (dach dwuspadowy) lub gzymsu (dach płaski) do poziomu gruntu;
 - 6) rodzaj i pokrycie dachu: dachy płaskie, dachy dwuspadowe; pokrycie (dachy płaskie) papą albo (dachy dwuspadowe) dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu;
 - 7) kąt nachyleni połaci dachowej:
 - a) dachy dwuspadowe: 30° – 45° lub 18° - 25°,
 - b) dachy płaskie: 2° – 15°;
 - 8) układ połaci: nie ustala się.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
lokalizacja budynków, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 2.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania.

§ 21

1. **Symbol terenu:** 18.R, 32.R, 35.R, 41.R, 42.R, 43.R, 45.R, 46.R, 47.R, 48.R, 49.R
2. **Przeznaczenie terenu:** teren rolniczy.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) tereny 18.R, 32.R, 41.R, 42.R, 43.R, 46.R, 47.R, 48.R i 49.R położone są w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;
 - 2) dla terenu 18.R, 47.R i 48.R (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1;
 - 3) teren 32.R położony jest w obszarze Natura 2000 - obowiązują ustalenia § 9 ust. 2 pkt 1;
 - 4) tereny 18.R, 47.R i 48.R położone są w obszarze Natura 2000 - obowiązują ustalenia § 9 ust. 2 pkt 2.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** nie ustala się.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania.

§ 22

1. **Symbol terenu:** 23.RM/U, 29.RM/U, 30.RM/U
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (zabudowa zagrodowa związana z działalnością rolniczą: mieszkaniowa i gospodarcza, usługi agroturystyczne) oraz zabudowy usługowej z wykluczeniem usług uciążliwych.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
zespoły zabudowy w obrębie jednego siedliska powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe.
4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) tereny 29.RM/U i 30.RM/U położone są w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;
 - 2) dla terenu 30.RM/U obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1 i 2;
 - 3) teren 30.RM/U (zgodnie z rysunkiem planu) położony jest w obszarze Natura 2000 - obowiązują ustalenia § 9 ust. 2 pkt 1.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
 - 2) intensywność zabudowy: nie ustala się;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (jednego siedliska): 500 m² - dla terenów 23.RM/U i 29.RM/U; 1000 m² - dla terenu 30.RM/U;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 9,0 m od kalenicy do poziomu gruntu (maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe); dla budynków gospodarczych o dużych potrzebach gabarytowych związanych z produkcją rolną - nie więcej niż 12,0 m od kalenicy do poziomu gruntu; dla pozostałych budynków gospodarczych i garaży - nie więcej niż 6,0 m od kalenicy do poziomu gruntu;
 - 6) formy zabudowy: zabudowa zagrodowa;
 - 7) rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną, jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka), gontem lub strzechą - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu;
 - 8) kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 45° lub 18° - 25°;
 - 9) układ połaci: nie ustala się;
 - 10) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu w budynku głównym: 0,20 m - 0,50 m;
 - 11) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku głównego: 20,0 m.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:**
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: 50,0 m.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych w obrębie siedliska,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,
 - c) lokalizacja garaży, wiat itp.;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - b) zabudowa i tereny o funkcji: składowej i magazynowej (nie związanej z rolnictwem, hodowlą i ogrodnictwem), warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: z drogi publicznej lub niepublicznej;
- 2) parkingi i miejsca postojowe: ustalenia w § 15 ust. 3 pkt 2, 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 1;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 2;
- 5) zaopatrzenie w gaz: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 3;
- 6) zaopatrzenie w energię cieplną: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 4;
- 7) telekomunikacja: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 5;
- 8) odprowadzenie ścieków: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 6;
- 9) odprowadzenie wód opadowych: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 7;
- 10) gospodarka odpadami: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 8;
- 11) minimalna szerokość nowoprojektowanych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających: 8,0 m;
- 12) minimalny promień placów do zawracania utworzonych na zakończeniu sięgaczy (ślepych ulic) dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych: 7,5 m.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania.

§ 23

1. **Symbol terenu:** 51.Z
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni (zadrzewienia).
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zakaz lokalizacji reklam.
4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;
 - 2) na terenie ustala się zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu;
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust 11 pkt 2;
 - 3) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 24

1. **Symbol terenu:** 1.KD-L
2. **Przeznaczenie terenu; kategoria drogi; klasa drogi:** teren drogi publicznej; droga gminna nr 169027G relacji Pomlewo-Mierzeszyn; droga lokalna.
3. **Parametry i wyposażenie:**
 - 1) przekrój: jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu; dopuszcza się chodniki jedno lub dwustronne;
 - 2) dostępność do terenów przyległych: po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - 3) wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie, dopuszcza się miejsca postojowe – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
4. **Powiązania z układem zewnętrznym:**

z drogą wojewódzką nr 221 i z drogą wojewódzką nr 233 – poza obszarem planu.
5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) teren częściowo położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;
 - 2) Teren częściowo położony jest w obszarze Natura 2000 - obowiązują ustalenia § 9 ust. 2 pkt 2.
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

nie ustala się.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
9. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 1;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 2;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 7;
 - 4) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 8.
10. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania.

§ 25

1. **Symbol terenu:** 2.KD-L
2. **Przeznaczenie terenu; kategoria drogi; klasa drogi:** teren drogi publicznej; droga gminna nr 169028G/169026G relacji Kozia Góra-Przywidz; droga lokalna.
3. **Parametry i wyposażenie:**
 - 1) przekrój: jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu; dopuszcza się chodniki jedno- i dwustronne;
 - 2) dostępność do terenów przyległych: po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - 3) wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie, dopuszcza się miejsca postojowe – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
4. **Powiązania z układem zewnętrznym:**

Z drogą wojewódzką nr 221 – poza obszarem planu.
5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) teren częściowo położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;
 - 2) dla terenu (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1;
 - 3) teren częściowo położony jest w obszarze Natura 2000 - obowiązują ustalenia § 9 ust. 2 pkt 1.
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

nie ustala się.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

nie ustala się.
8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
 - 2) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
9. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 1.
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 2.
 - 3) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 7.
 - 4) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 8.
10. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania.

§ 26

1. **Symbol terenu:** 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW
2. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi wewnętrznej (niepublicznej).
3. **Parametry i wyposażenie:**
 - 1) przekrój: jedna jezdnia, chodniki (w miarę możliwości przestrzennych);
 - 2) dostępność do terenów przyległych: po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - 3) wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie, dopuszcza się miejsca postojowe – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
4. **Powiązania z układem zewnętrznym:** jak na rysunku planu.
5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) tereny 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW i 14.KDW położone są w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;
 - 2) dla terenu 8.KDW, 9.KDW, 11.KDW i 14.KDW (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1;
 - 3) teren 11.KDW położony jest w obszarze Natura 2000 - obowiązują ustalenia § 9 ust. 2 pkt 2.
 - 4) tereny 8.KDW, 9.KDW i 12.KDW położone są w obszarze Natura 2000 - obowiązują ustalenia § 9 ust. 2 pkt 2.
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren 8.KDW objęty strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
9. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 1;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 2;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 7;
 - 4) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 8.
10. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania.

ROZDZIAŁ 4 – Postanowienia końcowe

§ 27

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przywidz.
2. Zobowiązuje się Wójta Gminy Przywidz do:
 - 1) Przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem.
 - 2) Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Przywidzu.
 - 3) Publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy w Przywidzu.
 - 4) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan oraz wydawanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów z planu, na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 28

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 27, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY RADY

Feliks Mikulski

UZASADNIENIE

zgodnie z art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz § 12 pkt 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt zapisanego w powyższej uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art. 54 ust. 2 ww. ustawy. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art. 54 ust. 3, stosując się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym zakresie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając 21-dniowy termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa wpłynęło 13 wniosków, z których 11 zostało uwzględnionych w całości, 2 w części (1 - część działki położona poza granicami planu, 2 – działka położona w wyznaczonym pasie 100 m od zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi)

Zgodnie z art. 17 pkt 10 projekt planu miejscowego został, po uprzednim ogłoszeniu, wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. W trakcie okresu wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Po wyłożeniu projektu planu, w ustawowym terminie wpłynęły uwagi od 2 osób fizycznych, które zostały odrzucone przez Wójta i Radę Gminy.

Obszar opracowania położony jest w obrębie ewidencyjnym Kozia Góra. Część obszaru położona jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w obszarach Natura 2000. Wyznaczone tereny rozwojowe zostały zaprojektowane w oparciu o istniejący układ drogowy oraz o wyznaczone w Studium gminnym „tereny wielofunkcyjne”. Na obszarze oraz wokół niego znajdują się liczne zbiorniki wodne – oczka wodne oraz lasy.

Zapisy zmiany planu są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz

W świetle wyżej wymienionych okoliczności uchwalenie przedstawionego projektu planu w przedłożonej przez Wójta Gminy Przywidz formie jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Feliks Mikulski
Feliks Mikulski

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Kozia Góra wniesionych po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 28.11.2013r. do 19.12.2013r., w terminie do dnia 03.01.2014r.:

I. Uwagi wniesione przez Pana Zbigniewa Zarach, w dniu 03.01.2014r.

1. Uwaga Nr 1

Treść uwagi: Par. 5 ust.16 przez określenie wielkości reklamy uważa się reklamy o powierzchni powyżej 100m², jak podano w projekcie „2,0m”. Podane pojęcie jest zatem sprzeczne.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W projekcie dopuszcza się tylko reklamy do 2m², definicja „reklamy wielkoformatowej” została stworzona na potrzeby planu.

2. Uwaga Nr 2

Treść uwagi: Par. 8 ust.2 , określenie „wysokiego standardu i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych” oraz określenie „wysokiej wartości estetycznej i użytkowej” są pojęciami subiektywnymi . Zatem kierowanie się nimi jest sprawą indywidualną. Podane określenia nie powinny więc znaleźć się w treści uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Spełnienie ustaleń całego punktu 2 projektu uchwały będzie wypełniało warunek wysokiego standardu i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych i wysokiej wartości estetycznej i użytkowej, gdyż po pkt 2 następuje znak „:”.

3. Uwaga Nr 3

Treść uwagi: Par. 8 ust.2 pkt. 3 lit a “zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych”. Jak do tego pojęcia ustosunkować materiały z tworzyw sztucznych imitujące np. kamień, drewno itp. (materiały jak deski z kompozytów, elastyczne okładziny elewacyjne, sztuczny kamień itp.) Zatem zapis jest bezzasadny.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W granicach opracowania ustalenia projektu planu wyraźnie wprowadzają zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, jednocześnie ustalają, że elementy architektury muszą być o wysokiej wartości estetycznej i użytkowej: ujednolicona stylistyka z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach takich, jak: drewno, okładziny kamienne, wyprawy tynkarskie lub ceramiczne. Działanie takie nie jest bezcelowe, ma na celu utrzymanie lub wytworzenie wysokiej jakości przestrzeni, przy użyciu szlachetnych materiałów budowlanych.

4.Uwaga Nr 4

Treść uwagi: Par. 8 ust.2 pkt. 3 lit b, dlaczego zabraniać “umieszczania na obiektach reklam niezwiązanych z prowadzoną na terenie gminy działalnością gospodarczą”?

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Przedstawione pytanie jedynie może sugerować stanowisko wnoszącego uwagę o niezadowoleniu z danego ustalenia w projekcie, dlatego też uwagi należy jasno precyzować, czy spełniają oczekiwania wnoszącego uwagę, z konkretnym podaniem przedmiotu uwagi i stanowiskiem wnoszącego uwagę. Pytanie to zidentyfikowano jako sprzeciw wobec przytoczonego zapisu. Odpowiedź na powyższe pytanie brzmi następująco:

Prowadzenie działalności gospodarczej na terenie gminy wiąże się z obowiązkami finansowymi przedsiębiorcy względem gminy, w związku z czym gminie zależy na promowaniu lokalnych przedsiębiorców.

5.Uwaga Nr 5

Treść uwagi: Par. 8 ust.3 pkt. 1 lit b., “stosowanie dachów wyłącznie dwuspadowych” wyklucza stosowanie np. dachów kopertowych, które również można uznać za regionalne.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala stosowanie dachów dwuspadowych z dopuszczeniem modyfikacji w kierunku dachu naczółkowego. Dachy kopertowe – czterospadowe nie należą do tradycyjnej architektury regionu Kaszub.

6.Uwaga Nr 6

Treść uwagi: Par. 8 ust.3 pkt. 2, Jak jest uzasadnienie dla “dopuszczenia nachylenia 18-25° pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości 1,0 – 1,8 m”, dlaczego nie bez ścianki kolankowej”?

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Przedstawione pytanie jedynie może sugerować stanowisko wnoszącego uwagę o niezadowoleniu z danego ustalenia w projekcie, dlatego też uwagi należy jasno precyzować, czy spełniają oczekiwania wnoszącego uwagę, z konkretnym podaniem przedmiotu uwagi i stanowiskiem wnoszącego uwagę. Pytanie to zidentyfikowano jako sprzeciw wobec przytoczonego zapisu. Odpowiedź na powyższe pytanie brzmi następująco:

Zastosowanie ścianki kolankowej dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 18-25°, zapewni bryle budynku w odpowiednie proporcje.

7.Uwaga Nr 7

Treść uwagi: Par. 12 ust.5 i par 15 ust. 11 pkt. 6 lit c, Wielkości działki, dla której możliwe jest odprowadzenie ścieków do oczyszczalni przydomowej określa się w dokumentacji projektowej, która określa niezbędną powierzchnię potrzebną do prawidłowego jej funkcjonowania. Podawanie więc wartości 0,5 ha jest nieuzasadnione.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Teren opracowania planu położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w obszarze Natura 2000 lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, w związku z czym zachodzi potrzeba zabezpieczenia istniejących siedlisk i ochrony wód gruntowych przed niekontrolowanym zanieczyszczeniem. Budowa przydomowych oczyszczalni ścieków wymaga znacznej powierzchni nieruchomości do jej prawidłowego funkcjonowania, dlatego też na terenie całej Gminy Przywidz przyjęto wymóg ustalenia minimalnej powierzchni działki jako najbardziej racjonalny, określono ją na 0,5 ha.

8.Uwaga Nr 8

Treść uwagi: Par. 17 ust. 6 pkt. 7 „dachy dwuspadowe – dlaczego? Co oznacza „dobra imitacja dachówki”?

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Przedstawione pytanie jedynie może sugerować stanowisko wnoszącego uwagę o niezadowoleniu z danego ustalenia w projekcie, dlatego też uwagi należy jasno precyzować, czy spełniają oczekiwania wnoszącego uwagę, z konkretnym podaniem przedmiotu uwagi i stanowiskiem wnoszącego uwagę. Pytanie to zidentyfikowano jako sprzeciw wobec przytoczonego zapisu. Odpowiedź na powyższe pytanie brzmi następująco:

Na całym obszarze planu ustalono stosowanie wyłącznie dachów dwuspadowych z możliwością dachu naczółkowego- dachy te są typowe dla zabudowy Kaszub. Dobra imitacja dachówki to uformowane w kształtki pokrycia dachowego, wykonane z dopuszczonych planem materiałów uformowane jako pojedyncza dachówka. Dobra imitacja, nie oznacza nic więcej jak dobre wykonanie kształtki, jak najbardziej przypominające dachówkę.

9.Uwaga Nr 9

Treść uwagi: Par. 17 ust. 6 pkt. Pkt. 11 określenie minimalnej i maksymalnej szerokości elewacji frontowej jest nieuzasadnione – po co ograniczać?

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Przedstawione pytanie jedynie może sugerować stanowisko wnoszącego uwagę o niezadowoleniu z danego ustalenia w projekcie, dlatego też uwagi należy jasno precyzować, czy spełniają oczekiwania wnoszącego uwagę, z konkretnym podaniem przedmiotu uwagi i stanowiskiem wnoszącego uwagę. Pytanie to zidentyfikowano jako sprzeciw wobec przytoczonego zapisu. Odpowiedź na powyższe pytanie brzmi następująco:

Określenie wielkości elewacji frontowej budynku ma zasadnicze znaczenie dla kształtowania pierzei i krajobrazu wsi.

II. Uwaga wniesiona przez Państwa Leokadię i Stanisława Baran w dniu 03.01.2014r.

10. Uwaga Nr 1

Treść uwagi: Nie objęcie działki nr 24/4 w Szklanej Górze, zgodnie z wniesionym wnioskiem, z przeznaczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Złożony przez Państwa wniosek wstępnie był uwzględniony w projekcie planu złożonym do uzgodnień z organami ustawowymi, ustalał on dla omawianej działki przeznaczenie terenu jako zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Na etapie uzgodnień z organem odpowiedzialnym za ochronę środowiska, projekt planu m.in. w tym zakresie został zmieniony, wprowadzona zmiana była warunkiem uzgodnienia z powyższym organem. Omawiana działka znajduje się w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne, zgodnie z którymi w projekcie planów miejscowych wprowadza się odpowiednie zakazy i ustalenia. W związku z tym, projekt planu wyznaczył pas na rysunku planu od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, w którym wprowadził zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkami przewidzianymi w przepisach. Ustalenie to miało skutki w zmianie ustaleń planu dla omawianej działki, w związku ze znajdującym się na niej zbiornikiem wodnym i w takim kształcie projekt planu uzyskał wymagane przepisami uzgodnienie.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Feliks Mikulski
Feliks Mikulski

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Kozia Góra

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz.717 z 2003 r. z późn. zmian.) art.7 ust.1 pkt.1 i 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. nr 142 , poz. 1591 z 2001 r. z późn. zmian.) i art.111 ust.2 pkt.1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. nr 15, poz. 148 z 2003 r. z późn. zmian.) Rada Gminy Przywidz rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym wyżej wymienionym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, które należą do zadań własnych gminy:
 - budowa i utrzymanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - budowa i utrzymanie dróg gminnych.
2. Inwestycje wymienione w pkt.1 są zadaniem własnym gminy i będą realizowane z budżetu gminy, przy współfinansowaniu ze środków NFOŚ iGW i WFOŚ i GW, przy współfinansowaniu z funduszy strukturalnych UE, w ramach partnerstwa publiczno prywatnego, z innych źródeł.
3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Feliks Mikulski
Feliks Mikulski

