

**U c h w a ł a Nr  
Rady Gminy Przywidz -osoba pełniąca funkcję organu gminy  
z dnia**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu.**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80. poz. 717 z późniejszymi zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt 5. art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142. poz. 1591 z późniejszymi zmianami)

**Rada Gminy Przywidz -osoba pełniąca funkcję organu gminy uchwała, co następuje:**

**Rozdział I – Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4(po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu.
2. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz uchwalonego uchwałą nr XVIII/140/2004 Rady Gminy Przywidz z dnia 3 grudnia 2004 r.
3. Integralnymi częściami uchwały są:  
Załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz”.  
Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.  
Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

**§ 2**

Podstawowymi celami regulacji zawartych w planie są:

1. Ochrona interesu publicznego w skali lokalnej i ponadlokalnej poprzez:
  - ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
  - kształtowanie przestrzeni w sposób zapewniający wzajemne relacje pomiędzy działalnością gospodarczą a środowiskiem naturalnym, tworzące ład przestrzenny,
  - racjonalną gospodarkę gruntami wyposażonymi w infrastrukturę techniczną.

**§ 3**

Ustala się podział obszaru objętego planem na - tereny oznaczone symbolem dwucyfrowym oraz ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczone symbolami literowymi:

**Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej:**

**U** – teren zabudowy usługowej

**US** – teren sportu i rekreacji

**MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

**MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

**Tereny zieleni:**

**ZL** – teren lasu

**Z** - teren zieleni

**Tereny komunikacji:**

**KDL** – tereny dróg publicznych - droga lokalna

**KDW** – tereny dróg wewnętrznych

**KDX** – tereny ciągów pieszo – jezdnych

#### § 4

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

#### § 5

Ilekroć w tekście uchwały jest mowa o:

- **budynku głównym** – budynek mieszkalny bądź usługowy zlokalizowany na działce najbliższej drogi,
- **cechach tradycyjnej architektury regionalnej** – należy przez to rozumieć cechy zabudowy regionu pojezierza kaszubskiego określone jako zalecenie do stosowania w realizacjach niniejszego planu zgodnie z § 8 pkt 6
- **dachu dwuspadowym** – ustalenie dotyczy również połączeń dachu krzyżujących się. Dla dachów dwuspadowych dopuszcza się oprócz lokalizacji okien połaciowych, lokalizację lukarn, wystawek.
- **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach
- **dyspozycji ścian** – rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach budynku.
- **ilości kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji naziemnych budynku
- **mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** – należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela, stróża lub technologa – jeśli działalność ta wymaga stałego nadzoru,
- **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania mające na celu poprawę jakości obiektów i urządzeń, ich unowocześnienie,
- skrótce **mp** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe,
- **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,
- wymagających spełnienia warunków wymienionych w ustaleniach szczegółowych,
- **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 pkt. 2 niniejszej uchwały,
- **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy

nie wlicza się:

- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- **reklamie wielkoformatowej** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy i reklamy wbudowane, których wymiary przekraczają powierzchnię 1,0 m<sup>2</sup>
- **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.
- **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000 , stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na rok 2009,
- **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- **układ odwadniający** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże.
- **usługach** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy usługowej komercyjnej i publicznej, z wyłączeniem: rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów, hurtowni, salonów samochodowych, parkingów i garaży dla samochodów osobowych dopuszcza się: mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.
- **usługach turystyki** - należy przez to rozumieć – usługi hotelarskie (krótkoterminowe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych z wyłączeniem miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych;
- **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć – usługi powodujące okresowe lub stałe pogarszanie stanu środowiska i wymagające obsługi ciężkim transportem,
- **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem literowym i numerem ustaleń szczegółowy
- **zorganizowanej działalności inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na jednoczesnym, tzn. w tym samym czasie i w ramach jednego projektu zagospodarowania terenu, prowadzeniu inwestycji,

Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi i powszechnie obowiązującą interpretacją.

Ustalone w planie zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydziałów geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

## § 6

Ustalenia planu zapisane są w następującym układzie:

- ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem, zawarte w rozdziale 2,

- ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w rozdziale 3 i zapisane w formie kart terenu.

Warunki zabudowy powinny być wydawane na podstawie kart terenu, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych.

## § 7

1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązujące:

- granice opracowania planu;
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu, a w odniesieniu do dróg i ulic – oznaczenie klasy;
- granice stref i oznaczenia terenów i obiektów objętych ochroną prawną;

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenie i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

Linie rozgraniczające tereny nowych urządzeń infrastruktury technicznej mogą podlegać korektom wynikającym z potrzeb technologicznych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów sąsiednich.

## ROZDZIAŁ 2 - Ustalenia ogólne

### § 8

1. Obszaru planu położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia jak w przepisach odrębnych.

**Ustala się dla każdego terenu**, z wyłączeniem obszarów lokalizacji inwestycji celu publicznego, zachowanie dotychczasowej rzeźby terenu (zakaz makroniwelacji, podwyższania terenu, podcinania skarp dla ochrony istniejącej rzeźby) zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ustala się ochronę, konserwację i udrożnienie wszelkich elementów sieci hydrograficznej z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód.

**Ustala się dla każdego terenu**, z wyłączeniem obszarów lokalizacji inwestycji celu publicznego,  
- realizacja zamierzeń inwestycyjnych nie może spowodować zmiany stosunków wodnych obszaru inwestycji i jego najbliższego otoczenia oraz likwidacji terenów podmokłych, zgodnie z przepisami odrębnymi,  
- realizacja inwestycji nie może spowodować likwidacji oraz zniszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Ustala się dla terenów oznaczonych jako MN/U, U oraz US** z uwagi na położenie w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla zakazu istnieje odstępstwo w odniesieniu do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, jeżeli przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi

2. Fragmenty obszaru objętego planem położone są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód

Podziemnych GZWP nr 111 „Subniecka Gdańska”. Dla GZWP nr 111 sporządzono dokumentację hydrogeologiczną, która została przyjęta przez Ministra Środowiska. Zgodnie z Dokumentacją ze względu na dobrą izolację zbiornika od wpływów powierzchniowych, przy aktualnym stanie eksploatacji, nie jest konieczne wyznaczanie stref ochronnych.

3. Na terenie ustalona jest strefa historycznego układu ruralistycznego wsi, w której ustala się:

1) Ochronie podlegają:

- a) układ przestrzenny wsi,
- b) historyczne rozplanowanie dróg 1.1.KDL i 2.1.KDL i linii zabudowy dla obiektów chronionych,
- c) zasady historycznego zagospodarowania działki: budynek mieszkalny i zamykający (tylny) na działce usytuowane kalenicą równoległe do drogi, budynki pozostałe kalenica równoległe lub prostopadle do drogi,

2) w strefie ustala się zasady w zagospodarowaniu terenów:

- a) obiekty projektowane winny nawiązywać architekturą do formy historycznej zabudowy wsi,
- b) materiały do nowej zabudowy winny być o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym, używając tradycyjnych materiałów,
- c) w nowej zabudowie wymaga się aby w sposób harmonijny łączyć tradycję ze współczesnością,
- d) zakaz lokalizacji nośników reklamowych oraz ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów.
- e) postuluje się uzupełnienie brakującej zabudowy w miejscach jej historycznego występowania z zachowaniem historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, użytkowania i formy dachu, w nawiązaniu do przekazów historycznych, a w przypadku ich braku w oparciu o analogię.

3) Dla obiektów o wartościach kulturowych w strefie historycznego układu ruralistycznego i poza nią, ustala się zasady rewaloryzacji, adaptacji i modernizacji:

a) ustala się nakaz:

- ochrony historycznych: bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, formy architektonicznej, detalu architektonicznego w tym stolarki okiennej i drzwiowej (podziały), historycznych materiałów budowlanych, historycznej kolorystyki.
- stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych
- stosowania tradycyjnej kolorystyki przy pracach elewacyjnych

b) dopuszcza się:

- 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 analogicznej formie architektonicznej.

c) zaleca się: dla obiektów przebudowanych podjęcie działań rewaloryzacyjnych na obiekcie.

d) ustala się zakaz:

- stosowania okładzin typu siding, umieszczania reklam na obiektach nie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych,
- stosowania w obrębie posesji i w jej otoczeniu ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych i innych materiałów odbiegających stylem i architekturą od architektury obiektów; lokalizację nośników reklamowych.

f) inwestycje prowadzone w obrębie ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej oraz prace prowadzone na obiektach o wartościach kulturowych wymagają uzgodnienia właściwego terytorialnie konserwatora zabytków,

4. Na terenie ustalona jest strefa ochrony ekspozycji związanej z historycznym założeniem w której dopuszcza się nowe zainwestowanie pod warunkiem uwzględnienia następujących zasad ochrony:

a) ustala się nakaz ochrony dróg historycznych 1.1.KDL i 2.1.KDL. W przypadku

modernizacji układu, zaznaczyć trasę przebiegu drogi historycznej poprzez np. wprowadzenie szpaleru drzew, chodnika,

- b) zachowania najcenniejszych elementów historycznej struktury przestrzennej i naturalnego ukształtowania terenu,
- c) harmonijne kształtowanie współczesnych elementów zabudowy z zachowanymi historycznymi przestrzenno – architektonicznymi i przyrodniczymi wartościami obszaru,
- d) wprowadzenie nowej zabudowy wkomponowanej w krajobraz w nawiązaniu do historycznej zabudowy wsi,
- e) lokalizowanie nowych obiektów w miejscach wyznaczonych liniami zabudowy.

**5.** Na obszarze objętym planem ustanowione są strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej, dla których ustala się:

- dla obiektów archeologicznych i ich stref ochronnych obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkich planów i projektów z właściwym terytorialnie konserwatorem zabytków i uzyskiwania opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku
- w strefie, dla wszystkich inwestycji w niej lokalizowanych, obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i inwestycyjnych bez zgody właściwego terytorialnie konserwatora zabytków, który każdorazowo określi inwestorowi w wydanym pozwoleniu zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu
- ustala się obowiązek wystąpienia inwestora do właściwego terytorialnie konserwatora zabytków z wnioskiem o wydanie pozwolenia na badania z 2-miesięcznym wyprzedzeniem, w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratowniczych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z badaniami

**6.** Na obszarze objętym planem przyjmuje się jako zalecenie nawiązanie do następujących podstawowych cech zabudowy regionu pojezierza kaszubskiego:

Przy wymianie zdekapitalizowanej substancji zaleca się:

- a) utrzymanie wzajemnych relacji między wysokością podmurówki, kondygnacji, poddasza, kątem nachylenia dachu, szerokością i długością budynku,
  - 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,
- c) dopuszcza się nachylenie 18° - 25° pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości 1,0 – 1,5 m,
- d) budynki mieszkalne jedno i dwukondygnacyjne w tym poddasze użytkowe,
- e) stosowanie tradycyjnej kolorystyki przy pracach elewacyjnych tj. kolor naturalny materiałów budowlanych, cegła, drewno, tynk biały,
- f) stosowanie tradycyjnie używanych w regionie materiałów – drewno, kamień, tynk, czerwona cegła, dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu
- g) wprowadzenie tradycyjnej małej architektury (ogrodzenie, bramy) i zieleni (przedogródki):
  - ogrodzenia ażurowe: drewniane, metalowe, dopuszcza się: podmurówkę oraz słupki bramne murowane, ogrodzenia z siatki z żywołotem.
- h) dopuszcza się adaptację obiektów.

**7.** Na terenie występują obiekty o wartościach kulturowych oznaczone jak na rysunku planu, podlegające ochronie: wykazane w pomorskiej wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiekty i obszary wskazane do objęcia ochroną.

Zasady ich ochrony ustalone są w pkt 3 Rozdziału 2 uchwały

**8.** Na obszarze objętym planem ustala się wymóg, iż oddziaływanie działalności gospodarczej i usługowej nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki

ochrony przed tymi uciążliwościami.

9. Ustala się realizację potrzeb parkingowych na terenie w granicach własności tj. własnej działki – będącej przedmiotem zainwestowania, w liczbie wyliczonej wg wskaźników:

- dla usług: 1 mp / 50,0 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 mp / 1 obiekt i dodatkowo na każdym 5 zatrudnionych /1 mp
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 mp/1 dom
- dla usług turystyki: 1 mp/ 1 pokój gościnny

10. Dla terenów, na których położone są sieci i urządzenia elektroenergetyczne lub planuje się ich lokalizację ustala się:

- a) zagospodarowanie terenu w strefie linii elektroenergetycznej SN 15 kV zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) zagospodarowanie terenu w strefie linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi istniejących linii napowietrznych) winno być uzgodnione z gestorem sieci,
- c) sieci SN i NN należy realizować w pasach technicznych, w tym w pasach drogowych – realizacja sieci SN i NN zgodnie z obowiązującymi przepisami określonymi w ustawie o drogach publicznych,
- d) przyjmuje się możliwość przebudowy i zastępowanie istniejących sieci elektroenergetycznych odcinkami nowymi w miarę występujących potrzeb,
- e) przyjmuje się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów,

W przypadku kolizji z zamierzonym zagospodarowaniem ustala się przebudowę lub przeniesienie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV oraz możliwość jej skablowania.

11. Dla terenów ustala się wykonanie niezbędnych inwestycji w zakresie budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia wód opadowych oraz zaopatrzenie w wodę. Uzbrojenie terenu musi być prowadzone wyprzedzająco lub równoległe z budową obiektów kubaturowych. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej :

- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do planowanego układu kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji układu dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe (obowiązek wyegzekwowania szczelności zbiorników oraz zapewnienia okresowego odbioru ścieków i dowozu ich do oczyszczalni spoczywa na gminie); po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować; **zakaz równoczesnego funkcjonowania kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych; zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków**, zaleca się wyprzedzającą lub równoległą z realizacją obiektów kubaturowych budowę sieci uzbrojenia;
- c) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie własnej działki lub do układu odwadniającego. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelkie zmiany stosunków wodnych, towarzyszące realizacji inwestycji nie mogą trwale w sposób negatywny oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

12. 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.





- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 3) Zieleni: zaleca się lokalizację zieleni wysokiej i średniej.
- 4) Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wydzielenia terenów zieleni ogólnodostępnej.
- 5) Rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### **8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu, od granicy lasu 12,0 m, od terenu drogi lokalnej 8,0 m, od terenów dróg wewnętrznych 6,0 m,
- 2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla działek 1500 – 2500m<sup>2</sup> – 20%, dla działek powyżej 2500m<sup>2</sup> - 15%;
- 3) dla działek większych niż 3500 m<sup>2</sup> obowiązuje rozbitcie zabudowy: na każde 3000m<sup>2</sup> połowa dopuszczonej powierzchni zabudowy realizowana w oddzielnych obiektach budowlanych,
- 4) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40 %.
- 5) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m od kalenic do poziomu gruntu (2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe).
- 6) Formy zabudowy: budynki wolnostojące, zabudowa bliźniacza.
- 7) Rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją. obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu,
- 8) Kąt nachylenia połaci dachowej: 40° – 45°; dopuszcza się nachylenie 18 ° -25 ° pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości 1,0 – 1,5 m,
- 9) Posadowienie posadzki parteru na wysokości 0,5 m.

#### **9. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1, 13, 14.

#### **10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek. Zasady i warunki nowego podziału określa pkt 2) pkt 10, niniejszej karty terenu.
- 2) Parametry i zasady podziału nowoprojektowanych działek:
  - a) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki:– 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) Minimalna szerokość frontów nowoprojektowanych działek: nie mniej niż 30,0m.
  - c) Kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°.
  - d) Minimalna szerokość wydzielonej na terenie drogi wewnętrznej – 10,0 m.
  - e) Minimalne wymiary placu do zawracania – 14,0 m na 14,0 m.
  - f) Dopuszcza się wydzielenia na mniejsze działki dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg, powierzchnia działek uwarunkowana przepisami odrębnymi i potrzebami realizacyjnymi inwestycji.

#### **11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) Dostępność drogowa: dojazd za pośrednictwem dróg niepublicznych – w zależności od położenia działki, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zasada dojazdu do działek pierwszej kolejności z dróg niższej klasy,
- 2) Parkingi i miejsca postojowe: ustalenia w § 8 pkt. 9.
- 3) Odprowadzenie ścieków: ustalenia w § 8 pkt. 11b.
- 4) Odprowadzenie wód opadowych: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 5) Zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 8 pkt. 11a lub z indywidualnych ujęć wody.
- 6) Zaopatrzenie w gaz: gaz bezprzewodowy.
- 7) Zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne źródła niskoemisyjne.
- 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej SN lub NN; obowiązują ustalenia § 8 pkt. 10.
- 9) Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowo.
- 10) Gospodarka odpadami: wywóz na składowisko odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

#### **12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

#### **13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji**

Nie występują.

#### **14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.



Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1, 13, 14.

#### **10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek. Zasady i warunki nowego podziału określa pkt 2) pkt 10, niniejszej karty terenu.
- 2) Parametry i zasady podziału nowoprojektowanych działek:
  - a) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki: – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) Minimalna szerokość frontów nowoprojektowanych działek: 35,0m - nie dotyczy działek istniejących mniejszych niż 2500 m<sup>2</sup>, lub gdy sytuacja komunikacyjna wymusza wjazd na nowoprojektowaną działkę z jej narożnika,
  - c) Kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°.
  - d) Minimalna szerokość wydzielonej na terenie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego – 10,0 m.
  - e) Minimalne wymiary placu do zawracania – 14,0 m na 14,0 m.
  - f) Dopuszcza się wydzielienia na mniejsze działki dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg, powierzchnia działek uwarunkowana przepisami odrębnymi i potrzebami realizacyjnymi inwestycji.

#### **11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) Dostępność drogowa: dojazd za pośrednictwem dróg publicznych i niepublicznych – w zależności od położenia działki, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zasada dojazdu do działek pierwszej kolejności z dróg niższej klasy,
- 2) Parkingi i miejsca postojowe: ustalenia w § 8 pkt. 9.
- 3) Odprowadzenie ścieków: ustalenia w § 8 pkt. 11b.
- 4) Odprowadzenie wód opadowych: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 5) Zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 8 pkt. 11a lub z indywidualnych ujęć wody.
- 6) Zaopatrzenie w gaz: gaz bezprzewodowy.
- 7) Zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne źródła niskoemisyjne.
- 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej SN lub NN; obowiązują ustalenia § 8 pkt. 10.
- 9) Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowo.
- 10) Gospodarka odpadami: wywóz na składowisko odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

#### **12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

#### **13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji**

Nie występują.

#### **14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

#### **15. Stawka procentowa**

30%

### **3. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.2.MN/U są następujące:**

**KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu**

|                  |                 |                          |             |
|------------------|-----------------|--------------------------|-------------|
| <b>1. Symbol</b> | <b>2.2.MN/U</b> | <b>2. Powierzchnia w</b> | <b>2,11</b> |
|                  |                 | <b>ha</b>                |             |

#### **3. Przeznaczenie terenu**

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, bez określania proporcji między nimi (dopuszcza się 100% funkcji mieszkaniowej i 100% funkcji usługowej z wykluczeniem usług uciążliwych)

#### **4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- 1) Formy architektury winny nawiązywać do cech tradycyjnej architektury regionalnej (§ 8 pkt. 3).
- 2) Dla budynków ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin typu „siding” przy pracach elewacyjnych. Obowiązują naturalne materiały budowlane – preferowane: cegła, drewno, kamień oraz naturalna kolorystyka wszystkich elementów budynku.
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych, wolnostojących nośników reklamowych oraz zakaz sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w obrębie działki. Reklamy i obiekty elementy małej architektury muszą być wysokiej jakości wykonania, a ich kolorystyka stonowana bez użycia jaskrawych kolorów.

## **5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1.
- 2) Obowiązują ustalenia § 8 pkt. 8 i 12.
- 3) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleń izolacyjno - krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.
- 4) Zakaz podnoszenia rzędnej terenu, nie dotyczy wydzielanych dróg wewnętrznych tylko dla potrzeb ich prawidłowego rozwinięcia.
- 5) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych.

## **6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Nie określa się.

## **7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 3) Zieleń: zaleca się lokalizację zieleni wysokiej i średniej.
- 4) Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wydzielania terenów zieleni ogólnodostępnej.
- 5) Rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

## **8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu; od terenów dróg wewnętrznych 6,0 m, od ciągów pieszo – jezdnych 4,0m,
- 2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla działek 1500 – 2500m<sup>2</sup> – 20%, dla działek powyżej 2500m<sup>2</sup> - 15%;
- 3) dla działek większych niż 3500 m<sup>2</sup> obowiązuje rozbieżność zabudowy: na każde 3000m<sup>2</sup> połowa dopuszczalnej powierzchni zabudowy realizowana w oddzielnych obiektach budowlanych,
- 4) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40 %.
- 5) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m od kalenicy do poziomu gruntu (2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe).
- 6) Formy zabudowy: budynki wolnostojące, zabudowa bliźniacza.
- 7) Rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją, obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu,
- 8) Kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 50°; dopuszcza się nachylenie 18 ° -25 ° pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości 1,0 – 1,5 m,
- 9) Posadowienie posadzki parteru na wysokości 0,5 m.

## **9. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1, 5, 13, 14.

## **10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek. Zasady i warunki nowego podziału określa pkt 2) pkt 10, niniejszej karty terenu.
- 2) Parametry i zasady podziału nowoprojektowanych działek:
  - a) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki:– 3500 m<sup>2</sup>,
  - b) Minimalna szerokość frontów nowoprojektowanych działek: 35,0m - nie dotyczy działek istniejących mniejszych niż 3500 m<sup>2</sup>, lub gdy sytuacja komunikacyjna wymusza wjazd na nowoprojektowaną działkę z jej narożnika,
  - c) Kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°.
  - d) Minimalna szerokość wydzielonej na terenie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego – 10,0 m.
  - e) Minimalne wymiary placu do zawracania – 14,0 m na 14,0 m.
  - f) Dopuszcza się wydzielania na mniejsze działki dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg, powierzchnia działek uwarunkowana przepisami odrębnymi i potrzebami realizacyjnymi inwestycji.

## **11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) Dostępność drogowa: dojazd za pośrednictwem dróg publicznych i niepublicznych – w zależności od położenia działki, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zasada dojazdu do działek pierwszej kolejności z dróg niższej klasy,
- 2) Parkingi i miejsca postojowe: ustalenia w § 8 pkt. 9.
- 3) Odprowadzenie ścieków: ustalenia w § 8 pkt. 11b.
- 4) Odprowadzenie wód opadowych: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 5) Zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 8 pkt. 11a lub z indywidualnych ujęć wody.
- 6) Zaopatrzenie w gaz: gaz bezprzewodowy.

- 7) Zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne źródła niskoemisyjne.
- 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej SN lub NN; obowiązują ustalenia § 8 pkt. 10.
- 9) Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowo.
- 10) Gospodarka odpadami: wywóz na składowisko odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

#### **12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

#### **13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji**

Nie występują.

#### **14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

#### **15. Stawka procentowa**

30%

### **4. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.MN/U są następujące:**

*KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu*

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>1. Symbol</b> 3.MN/U | <b>2. Powierzchnia w</b> 1,8<br><b>ha</b> |
|-------------------------|---|

#### **3. Przeznaczenie terenu**

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, bez określania proporcji między nimi (dopuszcza się 100% funkcji mieszkaniowej i 100% funkcji usługowej z wykluczeniem usług uciążliwych)

#### **4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- 1) Formy architektury winny nawiązywać do cech tradycyjnej architektury regionalnej (§ 8 pkt. 6).
- 2) Dla budynków ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin typu „siding” przy pracach elewacyjnych. Obowiązują naturalne materiały budowlane – preferowane: cegła, drewno, kamień oraz naturalna kolorystyka wszystkich elementów budynku.
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych, wolnostojących nośników reklamowych oraz zakaz sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w obrębie działki. Reklamy i obiekty elementy małej architektury muszą być wysokiej jakości wykonania, a ich kolorystyka stonowana bez użycia jaskrawych kolorów.

#### **5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1.
- 2) Obowiązują ustalenia § 8 pkt. 8 i 12.
- 3) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleń izolacyjno - krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.
- 4) Zakaz podnoszenia rzędnej terenu, nie dotyczy wydzielanych dróg wewnętrznych tylko dla potrzeb ich prawidłowego rozwiązania.
- 5) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych.

#### **6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Nie określa się.

#### **7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 3) Zieleń: zaleca się lokalizację zieleni wysokiej i średniej.
- 4) Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wydzielania terenów zieleni ogólnodostępnej.
- 5) Rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### **8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu: od granicy lasu 12,0 m, od terenów dróg wewnętrznych 6,0 m, od ciągów pieszo – jezdnych 4,0m,
- 2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: - 20%,
- 3) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- 4) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m od kalenicy do poziomu gruntu (2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe).
- 5) Formy zabudowy: budynki wolnostojące, zabudowa bliźniacza.
- 6) Rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją, obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu,
- 7) Kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 50°; dopuszcza się nachylenie 18 ° -25 ° pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości 1,0 – 1,5 m,
- 8) Posadowienie posadzki parteru na wysokości 0,5 m.

**9. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1, 13, 14.

**10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek. Zasady i warunki nowego podziału określa pkt 2) pkt 10, niniejszej karty terenu.
2. Parametry i zasady podziału nowoprojektowanych działek:
  - a) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki:– 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) Minimalna szerokość frontów nowoprojektowanych działek: 25,0m - nie dotyczy działek, dla których sytuacja komunikacyjna wymusza wjazd na nowoprojektowaną działkę z jej narożnika,
  - c) Kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°.
  - d) Minimalna szerokość wydzielonej na terenie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego – 10,0 m.
  - e) Minimalne wymiary placu do zawracania – 14,0 m na 14,0 m.
  - f) Dopuszcza się wydzielenia na mniejsze działki dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg, powierzchnia działek uwarunkowana przepisami odrębnymi i potrzebami realizacyjnymi inwestycji.

**11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) Dostępność drogowa: dojazd za pośrednictwem dróg niepublicznych – w zależności od położenia działki, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zasada dojazdu do działek pierwszej kolejności z dróg niższej klasy,
- 2) Parkingi i miejsca postojowe: ustalenia w § 8 pkt. 9.
- 3) Odprowadzenie ścieków: ustalenia w § 8 pkt. 11b.
- 4) Odprowadzenie wód opadowych: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 5) Zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 8 pkt. 11a lub z indywidualnych ujęć wody.
- 6) Zaopatrzenie w gaz: gaz bezprzewodowy.
- 7) Zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne źródła niskoemisyjne.
- 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej SN lub NN; obowiązują ustalenia § 8 pkt. 10.
- 9) Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowo.
- 10) Gospodarka odpadami: wywóz na składowisko odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

**13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji**

Nie określa się.

**14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

**15. Stawka procentowa**

30%

**5. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.MN/U są następujące:**

*KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu*

1. Symbol 4.MN/U

2. Powierzchnia w 3,09  
ha

### 3. Przeznaczenie terenu

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, bez określania proporcji między nimi (dopuszcza się 100% funkcji mieszkaniowej i 100% funkcji usługowej z wykluczeniem usług uciążliwych)

### 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Formy architektury winny nawiązywać do cech tradycyjnej architektury regionalnej (§ 8 pkt. 6).
- 2) Dla budynków ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin typu „siding” przy pracach elewacyjnych. Obowiązują naturalne materiały budowlane – preferowane: cegła, drewno, kamień oraz naturalna kolorystyka wszystkich elementów budynku.
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych, wolnostojących nośników reklamowych oraz zakaz sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w obrębie działki. Reklamy i obiekty elementy małej architektury muszą być wysokiej jakości wykonania, a ich kolorystyka stonowana bez użycia jaskrawych kolorów.

### 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1.
- 2) Obowiązują ustalenia § 8 pkt. 8 i 12.
- 3) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleń izolacyjno - krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.
- 4) Zakaz podnoszenia rzędnej terenu, nie dotyczy wydzielanych dróg wewnętrznych tylko dla potrzeb ich prawidłowego rozwiązania.
- 5) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych.

### 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na fragmencie terenu ustalona jest strefa ochrony ekspozycji związana z historycznym założeniem, w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy.

### 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 3) Zieleń: zaleca się lokalizację zieleni wysokiej i średniej.
- 4) Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wydzielania terenów zieleni ogólnodostępnej.
- 5) Rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

### 8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu: od granicy lasu 12,0 m, od terenów dróg wewnętrznych 6,0 m, od ciągów pieszo – jezdnych 4,0m,
- 2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy usługowej: dla działek 3000 – 3500m<sup>2</sup> – pow. zab. 600 m<sup>2</sup>, dla działek powyżej 3500m<sup>2</sup> pow. zab. 15%; dla zabudowy mieszkaniowej - 15%;
- 3) dla działek większych niż 3500 m<sup>2</sup> obowiązuje rozbięcie zabudowy na każde 3000m<sup>2</sup> połowa dopuszczonej powierzchni zabudowy realizowana w oddzielnych obiektach budowlanych,
- 4) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- 5) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m od kalenicy do poziomu gruntu (2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe).
- 6) Formy zabudowy: budynki wolnostojące, zabudowa bliźniacza.
- 7) Rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją, obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu,
- 8) Kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 50°; dopuszcza się nachylenie 18 ° -25 ° pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości 1,0 – 1,5 m,
- 9) Posadowienie posadzki parteru na wysokości 0,5 m.

### 9. 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

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1, 5, 13, 14.

### 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek. Zasady i warunki nowego podziału określa pkt 2) pkt 10, niniejszej karty terenu.
- 2) Parametry i zasady podziału nowoprojektowanych działek:

- a) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki:– 3000 m<sup>2</sup>,
- b) Minimalna szerokość frontów nowoprojektowanych działek: 35,0m,
- c) Kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°.
- d) Minimalna szerokość wydzielonej na terenie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego – 10,0 m.
- e) Minimalne wymiary placu do zawracania – 14,0 m na 14,0 m.
- f) Dopuszcza się wydzielania na mniejsze działki dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg, powierzchnia działek uwarunkowana przepisami odrębnymi i potrzebami realizacyjnymi inwestycji.

#### **11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) Dostępność drogową: dojazd za pośrednictwem dróg publicznych i niepublicznych – w zależności od położenia działki, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zasada dojazdu do działek pierwszej kolejności z dróg niższej klasy,
- 2) Parkingi i miejsca postojowe: ustalenia w § 8 pkt. 9.
- 3) Odprowadzenie ścieków: ustalenia w § 8 pkt. 11b.
- 4) Odprowadzenie wód opadowych: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 5) Zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 8 pkt. 11a lub z indywidualnych ujęć wody.
- 6) Zaopatrzenie w gaz: gaz bezprzewodowy.
- 7) Zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne źródła niskoemisyjne.
- 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej SN lub NN; obowiązują ustalenia § 8 pkt. 10.
- 9) Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowo.
- 10) Gospodarka odpadami: wywóz na składowisko odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

#### **12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

#### **13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji**

Nie występują.

#### **14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

#### **15. Stawka procentowa**

30%

### **6. Ustalenia szczegółowe dla terenów 5.1.MN, 5.2.MN, 5.3.MN, 5.4.MN, 5.5 MN są następujące:**

***KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu***

|                  |                                |                          |                                    |
|------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| <b>1. Symbol</b> | <b>5.1.MN, 5.2.MN, 5.3.MN,</b> | <b>2. Powierzchnia w</b> | <b>5,0; 2,15; 7,40; 4,35; 1,61</b> |
|                  | <b>5.4.MN, 5.5.MN</b>          | <b>ha</b>                |                                    |

#### **3. Przeznaczenie terenu**

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z dopuszczeniem usług na warunkach określonych w przepisach odrębnych).

#### **4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- 1) Formy architektury winny nawiązywać do cech tradycyjnej architektury regionalnej (§ 8 pkt. 6).
- 2) Dla budynków ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin typu „siding” przy pracach elewacyjnych. Obowiązują naturalne materiały budowlane – preferowane: cegła, drewno, kamień oraz naturalna kolorystyka wszystkich elementów budynku.
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych, wolnostojących nośników reklamowych oraz zakaz sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w obrębie działki. Reklamy i obiekty elementy małej architektury muszą być wysokiej jakości wykonania, a ich kolorystyka stonowana bez użycia jaskrawych kolorów.

#### **5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1.
- 2) Obowiązują ustalenia § 8 pkt. 8 i 12.
- 3) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleń izolacyjno - krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem



miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.

- 4) Zakaz podnoszenia rzędnej terenu, nie dotyczy wydzielanych dróg wewnętrznych tylko dla potrzeb ich prawidłowego rozwiązania.
- 5) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych.

#### **6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Tereny nr 5.1., 5.3. częściowo położone w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 8 pkt. 5.

#### **7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 3) Zielen: zaleca się lokalizację zieleni wysokiej i średniej.
- 4) Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wydzielenia terenów zieleni ogólnodostępnej.
- 5) Rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### **8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu: od granicy lasu 12,0 m, od terenów dróg wewnętrznych 6,0 m, od terenów ciągów pieszo – jezdnych 4,0 m,
- 2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla działek 1500 – 2500m<sup>2</sup> – 20%, dla działek powyżej 2500m<sup>2</sup> - 15%;
- 3) dla działek większych niż 3500 m<sup>2</sup> obowiązuje rozbitcie zabudowy: na każde 3000m<sup>2</sup> połowa dopuszczonej powierzchni zabudowy realizowana w oddzielnych obiektach budowlanych,
- 4) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50 %.
- 5) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m od kalenicy do poziomu gruntu (2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe).
- 6) Formy zabudowy: budynki wolnostojące, zabudowa bliźniacza.
- 7) Rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją w kolorze w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu,
- 8) Kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 50°; dopuszcza się nachylenie 18 ° -25 ° pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości 1,0 – 1,5 m,
- 9) Posadowienie posadzki parteru na wysokości 0,5 m.

#### **9. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1, 11, 13, 14.

#### **10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek. Zasady i warunki nowego podziału określa pkt 2) pkt 10, niniejszej karty terenu.
- 2) Parametry i zasady podziału nowoprojektowanych działek:
  - a) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki:– 1500 m<sup>2</sup>.
  - b) Minimalna szerokość frontów nowoprojektowanych działek: 30,0m.
  - c) Kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°.
  - d) Minimalna szerokość wydzielonej na terenie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego – 10,0 m.
  - e) Minimalne wymiary placu do zawracania – 14,0 m na 14,0 m.
  - f) Dopuszcza się wydzielenia na mniejsze działki dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg, powierzchnia działek uwarunkowana przepisami odrębnymi i potrzebami realizacyjnymi inwestycji.

#### **11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) Dostępność drogowa: dojazd z dróg publicznych lub niepublicznych – w zależności od położenia działki, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zasada dojazdu do działek pierwszej kolejności z dróg niższej klasy,
- 2) Parkingi i miejsca postojowe: ustalenia w § 8 pkt. 9.
- 3) Odprowadzenie ścieków: ustalenia w § 8 pkt. 11b.
- 4) Odprowadzenie wód opadowych: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 5) Zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 8 pkt. 11a lub z indywidualnych ujęć wody.
- 6)
- 7) Zaopatrzenie w gaz: gaz bezprzewodowy.
- 8) Zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne źródła niskoemisyjne.
- 9) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej SN lub NN; obowiązują ustalenia § 8 pkt. 10.
- 10) Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowo.
- 11) Gospodarka odpadami: wywóz na składowisko odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami

przepisów prawnych.

## **12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

## **13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji**

Nie występują.

## **14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

## **15. Stawka procentowa**

30%

## **7. Ustalenia szczegółowe dla terenu 6.MN/U są następujące:**

**KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu**

**1. Symbol** 6.MN/U

**2. Powierzchnia w** 2,56  
**ha**

### **3. Przeznaczenie terenu**

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, bez określania proporcji między nimi (dopuszcza się 100% funkcji mieszkaniowej i 100% funkcji usługowej z wykluczeniem usług uciążliwych)

### **4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- 1) Formy architektury winny nawiązywać do cech tradycyjnej architektury regionalnej (§ 8 pkt. 6).
- 2) Dla budynków ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin typu „siding” przy pracach elewacyjnych. Obowiązują naturalne materiały budowlane – preferowane: cegła, drewno, kamień oraz naturalna kolorystyka wszystkich elementów budynku.
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych, wolnostojących nośników reklamowych oraz zakaz sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w obrębie działki. Reklamy i obiekty elementy małej architektury muszą być wysokiej jakości wykonania, a ich kolorystyka stonowana bez użycia jaskrawych kolorów.

### **5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1.
- 2) Obowiązują ustalenia § 8 pkt. 8 i 12.
- 3) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleni izolacyjno - krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.
- 4) Zakaz podnoszenia rzędnej terenu, nie dotyczy wydzielanych dróg wewnętrznych tylko dla potrzeb ich prawidłowego rozwiązania.
- 5) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych.

### **6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Teren częściowo położony w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 8 pkt. 5.

### **7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 3) Zieleni: zaleca się lokalizację zieleni wysokiej i średniej.
- 4) Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wydzielenia terenów zieleni ogólnodostępnej.
- 5) Rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

### **8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu: od granicy lasu 12,0 m, od terenów dróg wewnętrznych 6,0 m, od ciągów pieszo – jezdnych 4,0m,
- 2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla działek 1500 – 2500m<sup>2</sup> – 20%, dla działek powyżej 2500m<sup>2</sup> - 15%;
- 3) dla działek większych niż 3500 m<sup>2</sup> obowiązuje rozbieżność zabudowy: na każde 3000m<sup>2</sup> połowa dopuszczonej powierzchni zabudowy realizowana w oddzielnych obiektach budowlanych,

- 4) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- 5) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m od kalenicy do poziomu gruntu (2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe).
- 6) Formy zabudowy: budynki wolnostojące, zabudowa bliźniacza.
- 7) Rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją, obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu,
- 8) Kąt nachyleni połaci dachowej: 30° – 50°; dopuszcza się nachylenie 18 ° -25 ° pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości 1,0 – 1,5 m,
- 9) Posadowienie posadzki parteru na wysokości 0,5 m.

**9. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1, 5, 13, 14.

**10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek. Zasady i warunki nowego podziału określa pkt 2) pkt 10, niniejszej karty terenu.
- 2) Parametry i zasady podziału nowoprojektowanych działek:
  - a) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki:– 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) Minimalna szerokość frontów nowoprojektowanych działek: 30,0m, - nie dotyczy działek, dla których sytuacja komunikacyjna wymusza wjazd na nowoprojektowaną działkę z jej narożnika,
  - c) Kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°.
  - d) Minimalna szerokość wydzielonej na terenie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego – 10,0 m.
  - e) Minimalne wymiary placu do zawracania – 14,0 m na 14,0 m.
  - f) Dopuszcza się wydzielienia na mniejsze działki dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg, powierzchnia działek uwarunkowana przepisami odrębnymi i potrzebami realizacyjnymi inwestycji.

**11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) Dostępność drogowa: dojazd za pośrednictwem dróg publicznych i niepublicznych – w zależności od położenia działki, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zasada dojazdu do działek pierwszej kolejności z dróg niższej klasy,
- 2) Parkingi i miejsca postojowe: ustalenia w § 8 pkt. 9.
- 3) Odprowadzenie ścieków: ustalenia w § 8 pkt. 11b.
- 4) Odprowadzenie wód opadowych: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 5) Zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 8 pkt. 11a lub z indywidualnych ujęć wody.
- 6) Zaopatrzenie w gaz: gaz bezprzewodowy.
- 7) Zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne źródła niskoemisyjne.
- 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej SN lub NN; obowiązują ustalenia § 8 pkt. 10.
- 9) Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowo.
- 10) Gospodarka odpadami: wywóz na składowisko odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

**13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji**

Nie występują.

**14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

**15. Stawka procentowa**

30%

**8. Ustalenia szczegółowe dla terenu 7.MN są następujące:**

**KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu**

**1. Symbol** 7.MN

**2. Powierzchnia w** 1,42  
**ha**

**3. Przeznaczenie terenu**

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z dopuszczeniem usług na warunkach określonych w przepisach odrębnych z wykluczeniem usług uciążliwych).

**4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- 1) Formy architektury winny nawiązywać do cech tradycyjnej architektury regionalnej (§ 8 pkt. 6).
- 2) Dla budynków ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin typu „siding” przy pracach elewacyjnych. Obowiązują naturalne materiały budowlane – preferowane: cegła, drewno, kamień oraz naturalna kolorystyka wszystkich elementów budynku.
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych, wolnostojących nośników reklamowych oraz zakaz sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w obrębie działki. Reklamy i obiekty elementy małej architektury muszą być wysokiej jakości wykonania, a ich kolorystyka stonowana bez użycia jaskrawych kolorów.

**5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1.
- 2) Obowiązują ustalenia § 8 pkt. 8 i 12.
- 3) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleń izolacyjno - krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.
- 4) Zakaz podnoszenia rzędnej terenu, nie dotyczy wydzielanych dróg wewnętrznych tylko dla potrzeb ich prawidłowego rozwiązania.
- 5) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych.

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Nie określa się.

**7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 3) Zieleń: zaleca się lokalizację zieleni wysokiej i średniej.
- 4) Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wydzielania terenów zieleni ogólnodostępnej.
- 5) Rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

**8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu; od terenów dróg wewnętrznych 6,0 m, od terenów ciągów pieszko – jezdnych 4,0 m,
- 2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla działek 1500 – 2500m<sup>2</sup> – 20%, dla działek powyżej 2500m<sup>2</sup> - 15%;
- 3) dla działek większych niż 3500 m<sup>2</sup> obowiązuje rozbitcie zabudowy: na każde 3000m<sup>2</sup> połowa dopuszczonej powierzchni zabudowy realizowana w oddzielnych obiektach budowlanych,
- 4) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50 %.
- 5) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m od kalenicy do poziomu gruntu (2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe).
- 6) Formy zabudowy: budynki wolnostojące, zabudowa bliźniacza.
- 7) Rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją, obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu,
- 8) Kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 50°; dopuszcza się nachylenie 18 ° -25 ° pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości 1,0 – 1,5 m,
- 9) Posadowienie posadzki parteru na wysokości 0,5 m.

**9. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1,13, 14.

**10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek. Zasady i warunki nowego podziału określa pkt 2) pkt 10, niniejszej karty terenu.
- 2) Parametry i zasady podziału nowoprojektowanych działek:

- a) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki:– 1500 m<sup>2</sup>,
- b) Minimalna szerokość frontów nowoprojektowanych działek: 30,0m.
- c) Kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°.
- d) Minimalna szerokość wydzielonej na terenie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego – 10,0 m.
- e) Minimalne wymiary placu do zawracania – 14,0 m na 14,0 m.
- f) Dopuszcza się wydzielenia na mniejsze działki dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg, powierzchnia działek uwarunkowana przepisami odrębnymi i potrzebami realizacyjnymi inwestycji.

#### **11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) Dostępność drogową: dojazd z dróg publicznych lub niepublicznych – w zależności od położenia działki, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zasada dojazdu do działek pierwszej kolejności z dróg niższej klasy,
- 2) Parkingi i miejsca postojowe: ustalenia w § 8 pkt. 9.
- 3) Odprowadzenie ścieków: ustalenia w § 8 pkt. 11b.
- 4) Odprowadzenie wód opadowych: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 5) Zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 8 pkt. 11a lub z indywidualnych ujęć wody.
- 6) Zaopatrzenie w gaz: gaz bezprzewodowy.
- 7) Zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne źródła niskoemisyjne.
- 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej SN lub NN; obowiązują ustalenia § 8 pkt. 10.
- 9) Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowo.
- 10) Gospodarka odpadami: wywóz na składowisko odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

#### **12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

#### **13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji**

Nie występują.

#### **14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

#### **15. Stawka procentowa**

30%

### **9. Ustalenia szczegółowe dla terenów 8.1.MN, 8.2.MN są następujące:**

***KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu***

|                  |                        |                             |                 |
|------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------|
| <b>1. Symbol</b> | <b>8.1.MN, 8.2. MN</b> | <b>2. Powierzchnia w ha</b> | <b>0,4; 0,4</b> |
|------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------|

#### **3. Przeznaczenie terenu**

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z dopuszczeniem usług na warunkach określonych w przepisach odrębnych z wykluczeniem usług uciążliwych).

#### **4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- 1) Formy architektury winny nawiązywać do cech tradycyjnej architektury regionalnej (§ 8 pkt. 6).
- 2) Dla budynków ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin typu „siding” przy pracach elewacyjnych. Obowiązują naturalne materiały budowlane – preferowane: cegła, drewno, kamień oraz naturalna kolorystyka wszystkich elementów budynku.
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych, wolnostojących nośników reklamowych oraz zakaz sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w obrębie działki. Reklamy i obiekty elementy małej architektury muszą być wysokiej jakości wykonania, a ich kolorystyka stonowana bez użycia jaskrawych kolorów.

#### **5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1.
- 2) Obowiązują ustalenia § 8 pkt. 8 i 12.
- 3) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleni izolacyjno - krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.
- 4) Zakaz podnoszenia rzędnej terenu, nie dotyczy wydzielanych dróg wewnętrznych tylko dla potrzeb ich

prawidłowego rozwiązania.

- 5) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych.

## **6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Nie określa się.

## **7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 3) Zieleń: zaleca się lokalizację zieleni wysokiej i średniej..
- 4) Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wydzielenia terenów zieleni ogólnodostępnej.
- 5) Rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

## **8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu; od terenów dróg wewnętrznych 6,0 m, od terenów ciągów pieszo – jezdnych 4,0 m,
- 2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla działek 950 m<sup>2</sup> - 2000 m<sup>2</sup> pow. zab. 20%,; dla działek powyżej 2000m<sup>2</sup> pow. zab. 15%, w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 3) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50 %.
- 4) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m od kalenicy do poziomu gruntu (2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe).
- 5) Formy zabudowy: budynki wolnostojące, zabudowa bliźniacza.
- 6) Rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją, obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu,
- 7) Kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 50°; dopuszcza się nachylenie 18 ° -25 ° pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości 1,0 – 1,5 m,
- 8) Posadowienie posadzki parteru na wysokości 0,5 m.

## **9. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1,13, 14.

## **10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek. Zasady i warunki nowego podziału określa pkt 2) pkt 10, niniejszej karty terenu.
- 2) Parametry i zasady podziału nowoprojektowanych działek:
  - a) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki:– 950 m<sup>2</sup>,
  - b) Minimalna szerokość frontów nowoprojektowanych działek: 20,0m.
  - c) Kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°.
  - d) Minimalna szerokość wydzielonej na terenie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego – 10,0 m.
  - e) Minimalne wymiary placu do zawracania – 14,0 m na 14,0 m.
  - f) Dopuszcza się wydzielenia na mniejsze działki dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg, powierzchnia działek uwarunkowana przepisami odrębnymi i potrzebami realizacyjnymi inwestycji.

## **11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) Dostępność drogowa: dojazd z ciągu pieszo – jezdnego,
- 2) Parkingi i miejsca postojowe: ustalenia w § 8 pkt. 9.
- 3) Odprowadzenie ścieków: ustalenia w § 8 pkt. 11b.
- 4) Odprowadzenie wód opadowych: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 5) Zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 8 pkt. 11a lub z indywidualnych ujęć wody.
- 6) Zaopatrzenie w gaz: gaz bezprzewodowy.
- 7) Zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne źródła niskoemisyjne.
- 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej SN lub NN; obowiązują ustalenia § 8 pkt. 10.
- 9) Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowo.
- 10) Gospodarka odpadami: wywóz na składowisko odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

## **12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

## **13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji**

Nie występują.

#### 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

#### 15. Stawka procentowa

30%

#### 10. Ustalenia szczegółowe dla terenu 9.MN/U są następujące:

*KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu*

1. Symbol 9.MN/U 2. Powierzchnia w 2,04  
ha

#### 3. Przeznaczenie terenu

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, bez określania proporcji między nimi (dopuszcza się 100% funkcji mieszkaniowej i 100% funkcji usługowej z wykluczeniem usług uciążliwych)

#### 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Formy architektury winny nawiązywać do cech tradycyjnej architektury regionalnej (§ 8 pkt. 6).
- 2) Dla budynków ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin typu „siding” przy pracach elewacyjnych. Obowiązują naturalne materiały budowlane – preferowane: cegła, drewno, kamień oraz naturalna kolorystyka wszystkich elementów budynku.
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych, wolnostojących nośników reklamowych oraz zakaz sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w obrębie działki. Reklamy i obiekty elementy małej architektury muszą być wysokiej jakości wykonania, a ich kolorystyka stonowana bez użycia jaskrawych kolorów.

#### 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1.
- 2) Obowiązują ustalenia § 8 pkt. 8 i 12.
- 3) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleń izolacyjno - krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.
- 4) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych.

#### 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1) Na terenie występują obiekty o wartościach kulturowych - § 8 ust. 8., ustala się ich ochronę, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3
- 2) Na terenie ustalona jest strefa historycznego układu ruralistycznego wsi, obowiązują ustalenia § 8 pkt. 3.
- 3) Na terenie ustalona jest strefa ochrony ekspozycji związana z historycznym założeniem, obowiązują ustalenia § 8 pkt. 4.

#### 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 3) Zieleń: zaleca się lokalizację zieleni wysokiej i średniej.
- 4) Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wydzielenia terenów zieleni ogólnodostępnej.
- 5) Rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### 8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu; od terenów dróg wewnętrznych 6,0 m, od ciągów pieszo – jezdnych 4,0m, dla obiektów objętych ochroną konserwatorską jak w stanie istniejącym.
- 2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla działek istniejących, mniejszych niż 3000m<sup>2</sup> - 20%; dla działek istniejących większych niż 3000m<sup>2</sup> i działek nowoprojektowanych - 600 m<sup>2</sup>; powierzchnia zabudowy dla budynku głównego 100 m<sup>2</sup> – 150 m<sup>2</sup>
- 3) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: dla działek istniejących, mniejszych niż 3500m<sup>2</sup> – 30%, dla działek istniejących większych niż 3500m<sup>2</sup> i działek nowoprojektowanych - 60 %.
- 4) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m od kalenicy do poziomu gruntu (2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe).
- 5) Formy zabudowy: budynki wolnostojące, zabudowa zagrodowa (budynek główny, budynki gospodarcze wokół prostokątnego podwórza).
- 6) Rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją, obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu,

- 7) Kąt nachyleni połaci dachowej: 40° – 45°, dla obiektów o wartościach kulturowych jak w stanie istniejącym; dopuszcza się nachylenie 18° -25° pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości 1,0 – 1,5 m,
- 8) Układ połaci: kalenica budynku mieszkalnego równoległe do drogi, w obiektach objętych ochroną jak w stanie istniejącym.
- 9) Posadowienie posadzki parteru na wysokości 0,5 m.

**9. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1, 7, 3, 14.

**10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek. Zasady i warunki nowego podziału określa pkt 2) pkt 10, niniejszej karty terenu.
- 2) Parametry i zasady podziału nowoprojektowanych działek:
  - a) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki:– 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) Minimalna szerokość frontów nowoprojektowanych działek: 40,0m - nie dotyczy działek istniejących mniejszych niż 3000 m<sup>2</sup>, lub gdy sytuacja komunikacyjna wymusza wjazd na nowoprojektowaną działkę z jej narożnika,
  - c) Kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°.
  - d) Minimalna szerokość wydzielonej na terenie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego – 10,0 m.
  - e) Minimalne wymiary placu do zawracania – 14,0 m na 14,0 m.
  - f) Dopuszcza się wydzielenia na mniejsze działki dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg, powierzchnia działek uwarunkowana przepisami odrębnymi i potrzebami realizacyjnymi inwestycji.

**11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) Dostępność drogowa: dojazd za pośrednictwem drogi publicznej lokalnej i dróg niepublicznych – w zależności od położenia działki, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zasada dojazdu do działek pierwszej kolejności z dróg niższej klasy (nie obowiązuje istniejących działek zainwestowanych),
- 2) Parkingi i miejsca postojowe: ustalenia w § 8 pkt. 9.
- 3) Odprowadzenie ścieków: ustalenia w § 8 pkt. 11b.
- 4) Odprowadzenie wód opadowych: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 5) Zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 8 pkt. 11a lub z indywidualnych ujęć wody.
- 6) Zaopatrzenie w gaz: gaz bezprzewodowy.
- 7) Zaopatrzenie w energię cieplną: indywidualne źródła niskoemisyjne.
- 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej SN lub NN; obowiązują ustalenia § 8 pkt. 10.
- 9) Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowo.
- 10) Gospodarka odpadami: wywóz na składowisko odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

**12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

**13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji**

Nie występują.

**14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.
- 2) Istniejące obiekty i zainwestowanie uznaje się za zgodne z planem. Dla działek zainwestowanych parametry powierzchni zabudowy działki i wysokości obiektów ustala się jak w stanie istniejącym.

**15. Stawka procentowa**

30%

**11. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10. MN są następujące:**

*KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu*

1. Symbol 10.MN

2. Powierzchnia w 6,89  
ha

3. Przeznaczenie terenu



Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z dopuszczeniem usług na warunkach określonych w przepisach odrębnych z wykluczeniem usług uciążliwych).

#### **4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- 1) Formy architektury winny nawiązywać do cech tradycyjnej architektury regionalnej (§ 8 pkt. 6).
- 2) Dla budynków ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin typu „siding” przy pracach elewacyjnych. Obowiązują naturalne materiały budowlane – preferowane: cegła, drewno, kamień oraz naturalna kolorystyka wszystkich elementów budynku.
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych, wolnostojących nośników reklamowych h oraz zakaz sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w obrębie działki. Reklamy i obiekty elementy małej architektury muszą być wysokiej jakości wykonania, a ich kolorystyka stonowana bez użycia jaskrawych kolorów.

#### **5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1.
- 2) Obowiązują ustalenia § 8 pkt. 8 i 12.
- 3) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleń izolacyjno - krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.
- 4) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych.

#### **6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- 1) Na terenie występuje zespół o wartościach kulturowych z uwagi na rozplanowanie obiektów na działce, w zespole znajduje się obiekt o wartościach kulturowych, obowiązują ustalenia § 8 pkt. 3.
- 2) 2. Na terenie ustalona jest strefa ochrony ekspozycji związana z historycznym założeniem, obowiązują ustalenia § 8 pkt. 4.

#### **7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 3) Zieleń: zaleca się lokalizację zieleni wysokiej i średniej.
- 4) Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wydzielania terenów zieleni ogólnodostępnej.
- 5) Rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### **8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu; od terenów dróg lokalnych 6,0 m, od ciągów pieszo – jezdnych 4,0m,
- 2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla działek istniejących, mniejszych niż 3000m<sup>2</sup> - 20%; dla działek istniejących większych niż 3000m<sup>2</sup> i działek nowoprojektowanych - 600 m<sup>2</sup>; powierzchnia zabudowy dla budynku głównego 100 m<sup>2</sup> – 150 m<sup>2</sup>
- 3) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: dla działek istniejących, mniejszych niż 3500m<sup>2</sup> – 30%, dla działek istniejących większych niż 3500m<sup>2</sup> i działek nowoprojektowanych - 60 %.
- 4) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m od kalenicy do poziomu gruntu (2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe).
- 5) Formy zabudowy: budynki wolnostojące, zabudowa zagrodowa (budynek główny, budynki gospodarcze).
- 6) Rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją, obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu,
- 7) Kąt nachyleni pości dachowej: 40° – 45°, dla obiektów o wartościach kulturowych jak w stanie istniejącym; dopuszcza się nachylenie 18° -25° pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości 1,0 – 1,5 m,
- 8) Posadowienie posadzki parteru na wysokości 0,5 m.

#### **9. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1, 3,4, 13, 14.

#### **10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek. Zasady i warunki nowego podziału określa pkt 2) pkt 10, niniejszej karty terenu.
- 2) Parametry i zasady podziału nowoprojektowanych działek:
  - a) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki:– 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) Minimalna szerokość frontów nowoprojektowanych działek: 40,0m - nie dotyczy działek istniejących mniejszych niż 3000 m<sup>2</sup>, lub gdy sytuacja komunikacyjna wymusza wjazd na nowoprojektowaną działkę z jej narożnika,
  - c) Kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°.

- d) Minimalna szerokość wydzielonej na terenie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego – 10,0 m.
- e) Minimalne wymiary placu do zawracania – 14,0 m na 14,0 m.
- f) Dopuszcza się wydzielenia na mniejsze działki dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg, powierzchnia działek uwarunkowana przepisami odrębnymi i potrzebami realizacyjnymi inwestycji.

#### **11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) Dostępność drogowa: dojazd za pośrednictwem drogi publicznej lokalnej i dróg niepublicznych,
- 2) Parkingi i miejsca postojowe: ustalenia w § 8 pkt. 9.
- 3) Odprowadzenie ścieków: ustalenia w § 8 pkt. 11b.
- 4) Odprowadzenie wód opadowych: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 5) Zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 8 pkt. 11a lub z indywidualnych ujęć wody.
- 6) Zaopatrzenie w gaz: gaz bezprzewodowy.
- 7) Zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne źródła niskoemisyjne.
- 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej SN lub NN; obowiązują ustalenia § 8 pkt. 10.
- 9) Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowo.
- 10) Gospodarka odpadami: wywóz na składowisko odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

#### **12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

#### **13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji**

Nie występują.

#### **14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.
- 2) Istniejące obiekty i zainwestowanie uznaje się za zgodne z planem. Dla działek zainwestowanych parametry powierzchni zabudowy działki i wysokości obiektów ustala się jak w stanie istniejącym.

#### **15. Stawka procentowa**

30%

#### **12. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.U są następujące:**

*KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu*

|                  |             |                          |              |
|------------------|-------------|--------------------------|--------------|
| <b>1. Symbol</b> | <b>11.U</b> | <b>2. Powierzchnia w</b> | <b>0,004</b> |
|                  |             | <b>ha</b>                |              |

#### **3. Przeznaczenie terenu**

Teren zabudowy usługowej – usługi oświaty.

#### **4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- 1) Formy małej architektury winny nawiązywać do cech tradycyjnej architektury regionalnej.
- 2) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam i nośników reklamowych.

#### **5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1.
- 2) Obowiązują ustalenia § 8 pkt. 8 i 12.
- 3) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleń izolacyjno - krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.
- 4) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych.

#### **6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Nie określa się.

#### **7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 3) Zieleń: nie określa się.
- 4) Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wydzielenia terenów zieleni ogólnodostępnej.
- 5) Rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### **8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne – nie określa się.
- 2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie określa się.
- 3) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się.
- 4) Wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- 5) Formy zabudowy: nie dotyczy,
- 6) Rodzaj i pokrycie dachu: nie dotyczy,
- 7) Kąt nachyleni połaci dachowej: nie dotyczy,

#### **9. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1, 13, 14.

#### **10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek. Zasady i warunki nowego podziału określa pkt 2) pkt 10, niniejszej karty terenu.
- 2) Parametry i zasady podziału nowoprojektowanych działek:
  - a) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki:– teren w granicach linii rozgraniczających należy dołączyć do działki usługowej położonej poza granicami opracowania przy zachodniej granicy terenu,
  - b) Minimalna szerokość frontów nowoprojektowanych działek: nie dotyczy,
  - c) Kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°.
  - d) Minimalna szerokość wydzielonej na terenie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego – nie określa się.
  - e) Minimalne wymiary placu do zawracania – nie dotyczy.
  - f) Dopuszcza się wydzielenia na mniejsze działki dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

#### **11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) Dostępność drogowa: dojazd za pośrednictwem działki usługowej z drogi publicznej położonej poza terenem opracowania.
- 2) Parkingi i miejsca postojowe: nie dotyczy.
- 3) Odprowadzenie ścieków: ustalenia w § 8 pkt. 11b.
- 4) Odprowadzenie wód opadowych: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 5) Zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 8 pkt. 11a lub z indywidualnych ujęć wody.
- 6) Zaopatrzenie w gaz: gaz bezprzewodowy.
- 7) Zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne źródła niskoemisyjne.
- 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej SN lub NN; obowiązują ustalenia § 8 pkt. 10.
- 9) Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowo.
- 10) Gospodarka odpadami: wywóz na składowisko odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

#### **12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

#### **13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji**

Nie występują.

#### **14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.
- 2) Zagospodarowanie integralnie związane z działką przyległą od zachodniej granicy terenu.

#### **15. Stawka procentowa**

Nie dotyczy.

#### **13. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.US są następujące:**

**KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu**

**1. Symbol** 12.US

**2. Powierzchnia w** 0,11  
**ha**

**3. Przeznaczenie terenu**

Teren sportu i rekreacji – teren dostępu do wód publicznych.

**4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- 1) Formy obiektów małej architektury winny nawiązywać do cech tradycyjnej architektury regionalnej.
- 2) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam i nośników reklamowych.

**5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1. Teren położony w strefie 100 m pasa od jeziora Przywidzkiego.
- 2) Obowiązują ustalenia § 8 pkt. 8 i 12.
- 3) Obszar położony w projektowanym obszarze Natura 2000 „Przywidz” – zagospodarowanie nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt obszaru Natura 2000 zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów o ochronie przyrody.
- 4) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleń izolacyjno - krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Nie określa się.

**7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 3) Zieleń: nie określa się,
- 4) Dopuszcza się lokalizację urządzeń służących sportom wodnym m.in. pochylni dla kajaków.
- 5) Rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

**8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

- 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne – nie dotyczy.
- 2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy.
- 3) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30 %.
- 4) Wysokość zabudowy: nie dotyczy.
- 5) Formy zabudowy: nie dotyczy.
- 6) Rodzaj i pokrycie dachu: nie dotyczy.
- 7) Kąt nachyleni połaci dachowej: nie dotyczy.

**9. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1, 14.

**10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek. Zasady i warunki nowego podziału określa pkt 2) pkt 10, niniejszej karty terenu.
- 2) Parametry i zasady podziału nowoprojektowanych działek:
  - a) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki:– powierzchnia terenu, za wyjątkiem pkt 10.2.f niniejszej karty terenu.
  - b) Minimalna szerokość frontów nowoprojektowanych działek: nie określa się.
  - c) Kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego: nie określa się.
  - d) Minimalna szerokość wydzielonej na terenie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego – 10,0 m.
  - e) Minimalne wymiary placu do zawracania – nie określa się,
  - f) Dopuszcza się wydzielienia na mniejsze działki dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

**11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) Dostępność drogowa: dojazd za pośrednictwem drogi publicznej 1.2.KDL,
- 2) Parkingi i miejsca postojowe: dopuszcza się miejsca postojowe.
- 3) Odprowadzenie ścieków: ustalenia w § 8 pkt. 11b.
- 4) Odprowadzenie wód opadowych: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 5) Zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 8 pkt. 11a lub z indywidualnych ujęć wody.

- 6) Zaopatrzenie w gaz: gaz bezprzewodowy.
- 7) Zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne źródła niskoemisyjne.
- 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej SN lub NN; obowiązują ustalenia § 8 pkt. 10.
- 9) Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej lub bezprzewodowo.
- 10) Gospodarka odpadami: wywóz na składowisko odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

#### **12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

#### **13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji**

Nie występują.

#### **14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.
- 2) Dopuszcza się lokalizację rozbieranej pochylni drewnianej do przeciągania sprzętu wodnego.
- 3) Zakaz grodzenia terenu.

#### **15. Stawka procentowa**

Nie dotyczy.

### **14. Ustalenia szczegółowe dla terenów 13.1.ZL, 13.2.ZL, 13.3.ZL, 13.4.ZL są następujące:**

*KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu*

**1. Symbol** 13.1.ZL, 13.2.ZL, 13.3.ZL, 13.4.ZL **2. Powierzchnia w ha** 0,28; 0,70; 1,3; 0,34

#### **3. Przeznaczenie terenu**

Teren lasu.

#### **4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- 1) Formy obiektów małej architektury winny nawiązywać do cech tradycyjnej architektury regionalnej.
- 2) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam.

#### **5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1.
- 2) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleń izolacyjno - krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.
- 3) Na terenie prowadzić zrównoważoną gospodarkę leśną zgodną z obowiązującymi przepisami.

#### **6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Nie określa się.

#### **7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

Nie określa się.

#### **8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

Udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%

#### **9. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1.

#### **10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

Zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Nie określa się.

#### **12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

#### **13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji**

Nie występują.

#### **14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

#### **15. Stawka procentowa**

Nie dotyczy.

#### **15. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.Z są następujące:**

*KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu*

**1. Symbol** 14.Z **2. Powierzchnia w** 0,85  
**ha**

#### **3. Przeznaczenie terenu**

Teren zieleni

#### **4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- 1) Formy obiektów małej architektury winny nawiązywać do cech tradycyjnej architektury regionalnej.
- 2) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam.

#### **5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt 1.
- 2) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleni izolacyjno - krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.

#### **6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Nie określa się.

#### **7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

Nie określa się.

#### **8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

Udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%

#### **9. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1, 13.

#### **10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

Zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Nie określa się.

#### **12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

#### **13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji**

Nie występują.

#### **14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

#### **15. Stawka procentowa**

Nie dotyczy

#### **16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.1.KDL są następujące:**

*KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu*

**1. Symbol** 1.1.KDL **2. Powierzchnia** w 0,74 ha

**2. Klasa drogi; kategoria drogi;**

Droga lokalna; droga publiczna (powiatowa) nr DP P2205G;

**3. Parametry i wyposażenie**

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
- 2) Przekrój: szer. jezdni - min. 6,0 m; w terenie zabudowanym należy lokalizować chodniki.
- 3) Wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie, dopuszcza się miejsca postojowe – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

**4. Powiązania z układem zewnętrznym**

do 2.1.KDL.

**5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1.
- 2) Wody opadowe: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 3) Ustala się zachowanie i maksymalną możliwą ochronę istniejącego drzewostanu.
- 4) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleni izolacyjno-krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- 1) Na terenie ustalona jest strefa historycznego układu ruralistycznego wsi, obowiązują ustalenia dotyczące dróg z § 8 pkt. 3.
- 2) Na terenie ustalona jest strefa ochrony ekspozycji związana z historycznym założeniem, obowiązują ustalenia obowiązują ustalenia dotyczące dróg z § 8 pkt. 4.

**7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam.
- 3) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 4) Zieleń: wskazana zieleń w formie alei.

**8. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1,14, dotyczące dróg z § 8 pkt. 3 i 4.

**9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek.
- 2) Dopuszcza się wydzielania dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

**10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

Zakaz zabudowy.

**11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

**12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

**13. Stawka procentowa**

Nie dotyczy.

**17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.2.KDL są następujące:**

*KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu*

**1. Symbol 1.2.KDL****2. Powierzchnia w ha****2. Klasa drogi; kategoria drogi;**

Droga lokalna; droga publiczna (powiatowa) nr DP P2205G – poszerzenie drogi;

**3. Parametry i wyposażenie**

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
- 2) Przekrój: szer. jezdni - min. 6,0 m; w terenie zabudowanym należy lokalizować chodniki.
- 3) Wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie, dopuszcza się miejsca postojowe – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

**4. Powiązania z układem zewnętrznym**

Teren stanowi fragment istniejącej drogi położonej poza terenem opracowania.

**5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. Teren położony w strefie 100 m pasa od jeziora Przywidzkiego.
- 2) Obszar położony w projektowanym obszarze Natura 2000 „Przywidz” – zagospodarowanie nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt obszaru Natura 2000 zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów o ochronie przyrody.
- 3) Wody opadowe: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 4) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleni izolacyjno-krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Nie określa się.

**7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 3) Zieleni: nie określa się.
- 4) Rozwiązania komunikacji pieszej należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

**8. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1,14, dotyczące dróg z § 8 pkt. 3 i 4.

**9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek.
- 2) Dopuszcza się wydzielenia dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

**10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

Zakaz zabudowy.

**11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

**12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

**13. Stawka procentowa**

Nie dotyczy.

**18. Ustalenia szczegółowe dla terenów 2.1.KDL, 2.2.KDL są następujące:**

*KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu*



**1. Symbol** 2.1.KDL, 2.2.KDL      **2. Powierzchnia** w 1,22; 0,52  
ha

**2. Klasa drogi; kategoria drogi;**

Droga lokalna; droga publiczna (gminna); 2.1. – nr 169035G; 2.2. – nr 169036G

**3. Parametry i wyposażenie**

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
- 2) Przekrój: szer. jezdni - min. 6,0 m; należy zlokalizować chodniki.
- 3) Wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie, dopuszcza się wiaty przystankowe oraz miejsca postojowe – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

**4. Powiązania z układem zewnętrznym**

do 1.1.KDL.

**5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1.
- 2) Wody opadowe: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 3) Ustala się zachowanie i maksymalną możliwą ochronę istniejącego drzewostanu.
- 4) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleń izolacyjno-krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.
- 5) Przy prowadzeniu działań inwestycyjnych na drodze oznaczonej jak o2.1.KDL należy uwzględnić pobliski pomnik przyrody (nr ewid. 701 – lipa drobnolistna).

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- 1) Na terenie ustalona jest strefa historycznego układu ruralistycznego wsi, obowiązują ustalenia dotyczące dróg z § 8 pkt. 9.
- 2) Na terenie ustalona jest strefa ochrony ekspozycji związana z historycznym założeniem, obowiązują ustalenia obowiązują ustalenia dotyczące dróg z § 8 pkt. 4.
- 3) Teren częściowo położony w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 8 pkt. 5.

**7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam.
- 3) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 4) Zieleń: wskazana zieleń w formie alei.

**8. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1, 5, 14., dotyczące dróg z § 8 pkt. 3 i 4.

**9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek.
- 2) Dopuszcza się wydzielenia dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

**10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

Zakaz zabudowy.

**11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

**12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

**13. Stawka procentowa**

Nie dotyczy.

**19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.KDL są następujące:**

**KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu**

**1. Symbol**      **3. KDL**                              **2. Powierzchnia** w 1,29  
**ha**

**2. Klasa drogi; kategoria drogi;**

Droga lokalna.

**3. Parametry i wyposażenie**

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, nie mniej niż 12,0 m.
- 2) Przekrój: szer. jezdni - min. 6,0 m; należy zlokalizować chodniki.
- 3) Wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie, zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

**4. Powiązania z układem zewnętrznym**

Do 2.2.KDL, 2.1.KDL i 4.2.KDW

**5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1.
- 2) Wody opadowe: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 3) Ustala się zachowanie i maksymalną możliwą ochronę istniejącego drzewostanu.
- 4) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleń izolacyjno-krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- 1) Na części terenu ustalona jest strefa ochrony ekspozycji związana z historycznym założeniem, obowiązują ustalenia obowiązują ustalenia dotyczące dróg z § 8 pkt. 4.
- 2) 2. Teren nr częściowo położony w strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 8 pkt. 5.

**7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam.
- 3) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 4) Zieleń: wskazana zieleń w formie alei.

**8. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1, 5, 13, 14., dotyczące dróg z § 8 pkt. 4.

**9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek.
- 2) Dopuszcza się wydzielenia dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

**10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

Zakaz zabudowy.

**11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

**12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

**13. Stawka procentowa**

Nie dotyczy.

**20. Ustalenia szczegółowe dla terenów 4.1.KDW, 4.2.KDW są następujące:**

**KARTA TERENU do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu**

**1. Symbol** 4.1.KDW, 4.2.KDW **2. Powierzchnia** w 0,37; 0,29 ha

**2. Klasa drogi; kategoria drogi;**

Droga wewnętrzna; droga niepubliczna.

**3. Parametry i wyposażenie**

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
- 2) Przekrój: szer. jezdni - min. 6,0 m; należy zlokalizować chodniki.
- 3) Wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie, zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

**4. Powiązania z układem zewnętrznym**

4.2. KDW do 1.1.KDL i 3KDL.; 4.1. KDW do 1.1.KDL.

**5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1.
- 2) Wody opadowe: ustalenia w § 8 pkt. 11c.
- 3) Ustala się zachowanie i maksymalną możliwą ochronę istniejącego drzewostanu.
- 4) W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleń izolacyjno-krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.

**6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na części terenów ustalona jest strefa ochrony ekspozycji związana z historycznym założeniem, obowiązują ustalenia obowiązują ustalenia dotyczące dróg z § 8 pkt. 4.

**7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam.
- 3) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 4) Zieleń: wskazana zieleń w formie alei.

**8. 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**

Obowiązują ustalenia w § 8 pkt 1, 13, 14., dotyczące dróg z § 8 pkt. 4.

**9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) Na terenie dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości oraz połączenie działek.
- 2) Dopuszcza się wydzielenia dla realizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

**10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

Zakaz zabudowy.

**11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

**12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

Nie określa się.

**13. Stawka procentowa**

Nie dotyczy.

**21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 5.KDX są następujące:**



## **ROZDZIAŁ 4 – Postanowienia końcowe**

### **§ 10**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przywidz.

### **§ 11**

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

### **§ 12**

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Przywidz

**Przewodniczący Rady Gminy**  
**-osoba pełniąca funkcję organu gminy**