

Uchwała Nr XXXIX/282/09
Rady Gminy Przywidz
osoby pełniącej funkcję organów gminy
z dnia 12 listopada 2009 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości: **Piekło Dolne** (obręb ewidencyjny Piekło Górne, Gmina Przywidz)

Na podstawie art.20 w związku z art.14 ust. 8, art. 15, art.16 ust. 1, art.17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, zm: z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) i art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z późn. zm.)

Rada Gminy Przywidz
uchwała co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§1.

1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Piekło Dolne (obręb ewidencyjny Piekło Górne, Gmina Przywidz), z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz uchwalonego uchwałą Rady Gminy Przywidz nr XVIII/140/2004 z dnia 03.12.2004 roku.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Piekło Dolne.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 16,0 ha.
4. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, opracowany w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
5. Plan zostaje uchwalony w granicach określonych na rysunku planu.

§2.

Celem ustaleń zawartych w uchwale jest stworzenie warunków do podjęcia działalności inwestycyjnej w zakresie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem.

§3.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) **U** – tereny zabudowy usługowej. Rodzaj usługi wyszczególniony w kartach terenu. Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie dla właściciela działki prowadzącego działalność usługową
- 2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Nie dopuszcza się lokalizacji usług z grupy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 3) **ZK** – tereny zieleni krajobrazowej.
- 4) **ZL** - lasy
- 5) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów.

§5.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku (nie dotyczy istniejących budynków). Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 6) **proponowanych liniach podziału wewnętrznego** – należy przez to rozumieć propozycję podziału terenu na działki, z którą nie musi być zgodny projekt podziału nieruchomości z zastrzeżeniem zachowania minimalnych gabarytów działki;
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – powierzchnia niezabudowana i nietwardzona, pokryta roślinnością urządzoną lub naturalną, a także wodą;
- 10) **procencie zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 11) **modernizacja** – należy przez to rozumieć działania mające na celu poprawę jakości obiektów i urządzeń oraz ich unowocześnianie, bez zmiany kubatury;
- 12) **usługi turystyczne** - usługi przewodnickie, usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;
- 13) **m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe,
- 14) **zalecenie** – wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem.

§6.

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Teren planu położony jest w granicach Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami.
- 2) Teren planu położony jest w granicach obszaru ochronnego GZWP 116. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami.
- 3) Na terenie objętym opracowaniem planu istnieją tereny o spadku powyżej 15% (oznaczone na rysunku planu), na których w momencie uruchomienia procesów inwestycyjnych może powstać zagrożenie ruchami masowymi ziemi. Na obszarach tych, przed realizacją nowej zabudowy, istnieje obowiązek wykonania badań podłoża gruntowego z określeniem wpływu inwestycji na środowisko gruntowo – wodne, otoczenia oraz warunków zabezpieczenia przed osuwaniem się mas ziemi (zakaz makroniwelacji, podwyższania terenu, podcinania skarp w celu ochrony istniejącej rzeźby terenu).
- 4) Na terenie planu występują lokalne podmokłości oraz niewielkie zbiorniki wodne wraz z istniejącymi terenami zieleni i cennymi zbiorowiskami roślinności itp. które należy zachować.
- 5) Ustala się zasadę, że uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny.
- 6) 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.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu występują obiekty wskazane do ochrony ze względu na wartość historyczną. Dla obiektów tych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące zasady:
 - a) obowiązuje ochrona konserwatorska obiektów zabytkowych i ich otoczenia, w zakresie historycznych: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, materiału budowlanego, kolorystyki, detalu architektonicznego w tym stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektów do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych,
 - c) rozbiórka jest dopuszczona wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego obiektu zagrażającego zdrowiu i mieniu ludzi, stwierdzonego na podstawie ekspertyzy o stanie technicznym tego obiektu wykonanej przez osobę uprawnioną. Rozbiórka wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków. Przed rozbiórką należy wykonać inwentaryzację obiektu (dokumentację pomiarową i fotograficzną). Wskazana jest budowa analogicznego obiektu w miejscu rozebranego w oparciu o wykonaną dokumentację pomiarową i fotograficzną,
 - d) działania inwestycyjne na obiektach o wartościach historyczno-kulturowych w obrębie elementów podlegających ochronie (wymienionych w ppkt a)) wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków w oparciu o wcześniejszą opinię.
 - e) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na budynkach o wartościach historycznych, za wyjątkiem szyldów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą nie przekraczające powierzchni 0,4m²,

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakazuje się stosowanie sidingu winylowego,
- 2) zakazuje się budowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych,
- 3) obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów i szarości; dopuszcza się pokrycie dachów strzechą,

- 4) ustala się zakaz sytuowania nośników reklamowych o powierzchni reklamowej przekraczającej 2,0m². Na budynkach chronionych dopuszcza się szyldy o powierzchni max. 0,4m², których lokalizacja na elewacji podporządkowana jest jej kompozycji. Wprowadza się zakaz reklam na budynkach chronionych i ogrodzeniach.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej oraz tego typu konstrukcji na budynkach,
- 2) Obowiązuje zagospodarowanie terenów bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.
- 3) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń technicznych.

§7.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) **Zaopatrzenie w wodę** - z wiejskiej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. Nowoprojektowane sieci zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.
- 2) **Zaopatrzenie w energię elektryczną** – z sieci energetycznej na warunkach zarządcy sieci.
- 3) **Zaopatrzenie w energię cieplną** – z zastosowaniem źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska, wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, itp.
- 4) **Zaopatrzenie w gaz** – poprzez dystrybucję gazu butlowego lub sieć gazociągową, na warunkach zarządcy gazociągu.
- 5) **Odprowadzenie ścieków** – docelowo sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni (jedynie na terenach oznaczonych na rysunku planu numerami 04-MN/U, 05-MN/U i 06-U) z bezwarunkowym obowiązkiem podłączenia do sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu. Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych. Należy dążyć do, wyprzedzającej w stosunku do wprowadzania nowego zainwestowania, realizacji systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się wyznaczenie terenów pod przepompownie ścieków w miejscach uściślonych na etapie koncepcji skanalizowania.
- 6) **Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** - z dachów obiektów budowlanych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych - przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
- 7) **Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych** - w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci.
- 8) **Gospodarowanie odpadami stałymi** – na terenie każdej działki należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadków stałych. Zaleca się segregację. Po segregacji obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek. Gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach.

- 9) W granicach pasów drogowych dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządcę drogi i sieci.
- 10) Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi) w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi tymi sieciami i urządzeniami.
- 11) W obrębie terenów budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz dojazdu dla samochodów pożarniczych.
- 12) Wzdłuż wszystkich linii elektroenergetycznych średniego napięcia występuje oddziaływanie pól elektroenergetycznych. Wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ograniczeń w pasach o szerokościach min. po 7,5m na każdą stronę od linii średniego napięcia. Ewentualną możliwość zabudowy w tej strefie oraz sposób zagospodarowania tych pasów należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci. W przypadku skablowania linii, strefa ta nie obowiązuje.

§8.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) Na obszarze objętym granicami planu system komunikacji drogowej tworzą drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem KDW.
- 2) W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
 - c) ścieżki rowerowe
- 3) Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) min. 1 mp / 1 mieszkanie,
 - b) min. 1 mp / 1 pokój hotelowy (pensjonatowy),
 - c) min. 1 mp / 50,0 m² pow. użytkowej usług innych niż hotelowe (pensjonatowe) lecz nie mniej niż 1 mp / 1 obiekt i nie mniej niż 1 mp / 5 zatrudnionych

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§9.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu przedstawia się na poszczególnych kartach terenu:

1. Karta terenu nr 01- MN/U	
2. Przeznaczenie	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe typu: biura, gastronomia, handel itp.)
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Wysokość zabudowy</u>: max. 9,0m. 2. <u>Procent zabudowy działki</u>: max. 25%. 3. <u>Procent powierzchni biologicznie czynnej</u>: min. 45%. 4. <u>Linie zabudowy</u>: <ol style="list-style-type: none"> a) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi gminnej i drogi wewnętrznej oraz 5m od terenów podmokłych i oczek wodnych oznaczonych na rysunku planu. 5. <u>Formy zabudowy</u>: wolnostojąca. 6. <u>Liczba kondygnacji</u>: dla budynków mieszkalnych i usługowych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Dla budynków gospodarczych, magazynowych i garażowych – 1 kondygnacja nadziemna. 7. <u>Geometria dachu</u>: dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy symetryczne dwuspadowe, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 35-45°. Dla budynków gospodarczych, magazynowych i garażowych - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45°. 8. <u>Pokrycie dachu</u>: dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówkopodobny w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym. 9. Poziom posadzki parteru: max. 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku 10. Zakazuje się budowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych. 11. <u>Kolorystyka elewacji</u>: należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wielkość nowoprojektowanej działki: min. 2000 m², 2. Szerokość frontu działki: nie ustala się 3. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się 4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie ustala się
5. Zasady dotyczące systemów komunikacji	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dostępność drogowa: z drogi gminnej zlokalizowanej poza terenem planu. 2. Parkingi - warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały.
6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	<ol style="list-style-type: none"> 1. Należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami. 2. Teren położony jest w granicach strefy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych numer 116. Na terenach tych obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP (GZWP nr 116), należy stosować rozwiązania techniczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. 3. Teren położony jest w granicach Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Realizacja zamierzenia nie może spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych terenu chronionego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi 4. Zaleca się lokalizować zieleni w formie grup drzew lub krzewów, dopuszcza się nasadzenia pojedynczych drzew. 5. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych, 6. Ze względu na lokalne podmokłości i zbiorniki wodne, przed przystąpieniem do procesów inwestycyjnych należy wykonać badania geotechniczne gruntu, 7. Pozostałe warunki jak w § 6 ust.1 uchwały.
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	<ol style="list-style-type: none"> 1. W obrębie terenu występują obiekty wskazane do ochrony ze względu na wartość historyczną. Obowiązują zapisy jak w § 6 ust.2 uchwały.
8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	Warunki jak w § 6 ust.4 uchwały.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej. 2. Dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy na warunkach zawartych w niniejszej karcie terenu.
10. Stawka procentowa	30%

1. Karta terenu nr 02-MN/U, 04-MN/U	
2. Przeznaczenie	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe typu: biura, gastronomia, handel itp.)
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Wysokość zabudowy</u>: max. 10,0m. 2. <u>Procent zabudowy działki</u>: max. 25%. 3. <u>Procent powierzchni biologicznie czynnej</u>: min. 45%. 4. <u>Linie zabudowy</u>: 5. nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej i jak na rysunku planu 6. <u>Formy zabudowy</u>: wolnostojąca. 7. <u>Liczba kondygnacji</u>: dla budynków mieszkalnych i usługowych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Nie dopuszcza się podpiwniczenia budynku na terenie 02-MN/U. Dla budynków gospodarczych, magazynowych i garażowych – 1 kondygnacja nadziemna. 8. <u>Geometria dachu</u>: dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy symetryczne dwuspadowe, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 35-45°. Dla budynków gospodarczych, magazynowych i garażowych - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45°. Główna kalenica dachu budynku mieszkalnego i usługowego równoległa bądź prostopadła do frontu działki. 9. <u>Pokrycie dachu</u>: dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówkopodobny w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym. 10. Poziom posadzki parteru: max. 0,8 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku 11. Zakazuje się budowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych. 12. <u>Kolorystyka elewacji</u>: należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wielkość nowoprojektowanej działki: min. 1000 m², 2. Szerokość frontu działki: nie ustala się 3. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się 4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie ustala się
5. Zasady dotyczące systemów komunikacji	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej KDW 3. Parkingi - warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały.
6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	<ol style="list-style-type: none"> 1. Należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami. 2. Teren położony jest w granicach strefy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych numer 116. Na terenach tych obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP (GZWP nr 116), należy stosować rozwiązania techniczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. 3. Teren położony jest w granicach Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Realizacja zamierzenia nie może spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych terenu chronionego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi 4. Zaleca się lokalizować zieleń w formie grup drzew lub krzewów. 5. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych 6. Pozostałe warunki jak w § 6 ust.1 uchwały.
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	<ol style="list-style-type: none"> 1. W obrębie terenu nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych.
8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	Warunki jak w § 6 ust.6 uchwały.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
10. Stawka procentowa	30%

1. Karta terenu nr 03-MN/U, 05-MN/U	
2. Przeznaczenie	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe typu: biura, gastronomia, handel itp.)
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Wysokość zabudowy</u>: max. 10,0m. 2. <u>Procent zabudowy działki</u>: max. 25%. 3. <u>Procent powierzchni biologicznie czynnej</u>: min. 45%. 4. <u>Linie zabudowy</u>: nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, 20,0m od krawędzi drogi wojewódzkiej zlokalizowanej poza obszarem planu i jak na rysunku planu 5. <u>Formy zabudowy</u>: wolnostojąca. 6. <u>Liczba kondygnacji</u>: dla budynków mieszkalnych i usługowych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Nie dopuszcza się podpiwniczenia budynku na terenie 03-MN/U. Dla budynków gospodarczych, magazynowych i garażowych – 1 kondygnacja nadziemna. 7. <u>Geometria dachu</u>: dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy symetryczne dwuspadowe, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 35-45°. Dla budynków gospodarczych, magazynowych i garażowych - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45°. 8. <u>Pokrycie dachu</u>: dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówkopodobny w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym. 9. Poziom posadzki parteru: max. 1,0 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku 10. Zakazuje się budowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych. 11. <u>Kolorystyka elewacji</u>: należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wielkość nowoprojektowanej działki: min. 3000 m², 2. Szerokość frontu działki: nie ustala się 3. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się 4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie ustala się
5. Zasady dotyczące systemów komunikacji	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej KDW 2. Parkingi - warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały.
6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	<ol style="list-style-type: none"> 1. Należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami. 2. Teren położony jest w granicach strefy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych numer 116. Na terenach tych obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP (GZWP nr 116), należy stosować rozwiązania techniczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej. 3. Teren położony jest w granicach Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Realizacja zamierzenia nie może spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych terenu chronionego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi 4. Zaleca się lokalizować zieleń w formie grup drzew lub krzewów. 5. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych 6. Pozostałe warunki jak w § 6 ust.1 uchwały.
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	<ol style="list-style-type: none"> 1. W obrębie terenu nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych.
8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	Warunki jak w § 6 ust.4 uchwały.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej. 2. Na terenie istnieją tereny o spadku powyżej 15%, obowiązują zapisy jak w § 6 ust.1 uchwały.
10. Stawka procentowa	30%

1. Karta terenu nr 06-U	
2. Przeznaczenie	Tereny zabudowy usługowej - usługi biurowe, turystyczne (hotele, pensjonaty), kultury, usługi handlu i gastronomii oraz sportu i rekreacji (strzelectwo, jeździectwo sporty motorowe itp.). Dopuszcza się lokalizację 1 mieszkania na potrzeby związane z prowadzoną działalnością.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Wysokość zabudowy</u>: max. 12,0 2. <u>Procent zabudowy działki</u>: max. 10%, 3. <u>Procent powierzchni biologicznie czynnej</u>: min. 60%, 4. <u>Linie zabudowy</u>: <ol style="list-style-type: none"> a) nieprzekraczalna linia zabudowy 6.0m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, 5m od terenów ZK oraz 100m od rzeki Wietcisy i jak na rysunku planu. 5. <u>Formy zabudowy</u>: wolnostojąca, 6. <u>Liczba kondygnacji</u>: do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku. Dla budynków gospodarczych, magazynowych i garażowych – 1 kondygnacja nadziemna. 7. <u>Geometria dachu</u>: dachy symetryczne dwuspadowe, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 35-45°. Dla budynków gospodarczych, magazynowych i garażowych - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45°. 8. <u>Pokrycie dachu</u>: dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówkopodobny w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym. 9. <u>Poziom posadzki parteru</u>: max. 0.5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku 10. Zakazuje się budowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych. 1. <u>Kolorystyka elewacji</u>: należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wielkość nowoprojektowanej działki: min. 2000 m² 2. Szerokość frontu działki: nie dotyczy 3. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy 4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: dla całej powierzchni planu – w zależności od rodzaju inwestycji.
5. Zasady dotyczące systemów komunikacji	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej KDW. 2. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min 8m. 3. Parkingi: jak w § 8 ust. 4 uchwały
6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren położony jest w granicach strefy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych numer 116. Na terenach tych obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP (GZWP nr 116), należy stosować rozwiązania techniczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. 2. Teren położony jest w granicach Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Realizacja zamierzenia nie może spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych terenu chronionego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi 3. Zaleca się lokalizować zieleń w formie grup drzew lub krzewów. 4. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych 5. Pozostałe warunki jak w § 6 ust.1 uchwały.
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	<ol style="list-style-type: none"> 1. W obrębie terenu nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych.
8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	Warunki jak w § 6 ust.6 uchwały.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej. 2. Przez teren przebiega linia średniego napięcia, obowiązują zapisy jak w § 8 ust.1 uchwały. 3. Na terenie istnieją tereny o spadku powyżej 15%, obowiązują zapisy jak w § 6 ust.1 uchwały.
10. Stawka procentowa	15%

1. Karta terenu nr 07-ZL	
2. Przeznaczenie	Lasy
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Zakaz zabudowy
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Nie ustala się
5. Zasady dotyczące systemów komunikacji	Dojazd na teren z terenów przyległych
6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	<ol style="list-style-type: none"> 1. Należy uwzględnić wymagania określone w ustawie „Prawo ochrony środowiska”. 2. Teren położony jest w granicach strefy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych numer 116. Na terenach tych obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP (GZWP nr 116), należy stosować rozwiązania techniczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. 3. Teren położony jest w granicach Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Realizacja zamierzenia nie może spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych terenu chronionego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi 4. Pozostałe warunki, jak w § 7 ust. 1 uchwały.
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	Nie dotyczy.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	Ustalenia jak w § 7 ust. 1 uchwały
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu	Nie dotyczy.
11. Stawka procentowa	0%,

1. Karta terenu nr 08-ZK	
2. Przeznaczenie	Teren zieleni krajobrazowej.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki, ławki, altany, itp.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Nie ustala się.
5. Zasady dotyczące systemów komunikacji	Dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej KDW oraz z terenów przyległych
6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ustala się zachowanie i ochronę istniejącego cieku i stawu. 2. Zaleca się zachować lub odtworzyć powierzchnie biologicznie czynne na nie mniej niż 90%. 3. Teren położony jest w granicach strefy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych numer 116. Na terenach tych obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP (GZWP nr 116), należy stosować rozwiązania techniczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. 4. Teren położony jest w granicach Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Realizacja zamierzenia nie może spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych terenu chronionego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi 5. Zaleca się lokalizować zieleń w formie grup drzew lub krzewów. 6. Pozostałe warunki jak w § 6 ust. 1 uchwały.
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	Warunki jak w § 6 ust.4 uchwały.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zakaz zabudowy kubaturowej (za wyjątkiem pkt 3) 2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
10. Stawka procentowa	0%

1. Karta terenu numer 1-KDW, 3-KDW	
2. Klasa drogi	Tereny dróg wewnętrznych (poszerzenie drogi)
3. Parametry i wyposażenie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Szerokość w liniach rozgraniczających: do całkowitej szerokości drogi - 10,0 m jak na rysunku planu. 2. Dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń. 3. Wyposażenie: nie ustala się.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
5. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	<ol style="list-style-type: none"> 1. Odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub kanalizacji deszczowej. 2. Teren położony jest w granicach strefy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych numer 116. Na terenach tych obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP (GZWP nr 116), należy stosować rozwiązania techniczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. 3. Teren położony jest w granicach Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Realizacja zamierzenia nie może spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych terenu chronionego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi 4. Pozostałe warunki jak w § 6 ust.1 uchwały.
6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mała architektura: nie ustala się. 2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się. 3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji. 4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się. 5. Zieleń: dopuszcza się.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	Nie dotyczy
8. Stawka procentowa	0%

1. Karta terenu numer 2-KDW	
2. Klasa drogi	Tereny dróg wewnętrznych
3. Parametry i wyposażenie	1. Szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m jak na rysunku planu. 2. Dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń. 3. Wyposażenie: nie ustala się
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
5. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	1. Odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub do kanalizacji deszczowej. 2. Teren położony jest w granicach strefy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych numer 116. Na terenach tych obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP (GZWP nr 116), należy stosować rozwiązania techniczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej. 3. Teren położony jest w granicach Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Realizacja zamierzenia nie może spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych terenu chronionego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi 4. Pozostałe warunki jak w § 6 ust.1 uchwały.
6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	1. Mała architektura: nie ustala się. 2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się. 3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji. 4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się. 5. Zieleń: dopuszcza się.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	Nie dotyczy
8. Stawka procentowa	0%

Rozdział III

Przepisy końcowe

§10.

1. Zobowiązuje się Wójta Gminy Przywidz do:
 - 1) przedstawienia Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny jej zgodności z prawem,
 - 2) publikacji uchwały na stronie internetowej gminy oraz umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Przywidz,
 - 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im rysunków i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§11.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 10 pkt. 1, 2 i 3, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.