

**Uchwała Nr XXXIX/281/09**  
**Rady Gminy Przywidz**  
osoby pełniące funkcje organów gminy  
**z dnia 12 listopada 2009 roku**

**w sprawie:** uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu **Pomlewo** obejmującego działki nr 59, 60, 61/4 w Gminie 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 dla fragmentu obrębu Pomlewo obejmującego działki nr 59, 60, 61/4 w Gminie 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 obrębu Pomlewo obejmującego działki nr 59, 60, 61/4 w Gminie Przywidz.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 1,4 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 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 karcie terenu. Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie dla właściciela działki prowadzącego działalność usługową.
- 2) **KDD** – tereny dróg publicznych (dojazdowych).

**§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) **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;
- 7) **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;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, pokryta roślinnością urządzoną lub naturalną, a także wodą;
- 9) **procencie zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 10) **m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 11) **zalecenie** – wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem.
- 12) **usługi turystyczne** - usługi przewodnickie, usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;

#### §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 powinny 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 planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Żaden też z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

- 4) Ustala się zasadę, że uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny.
- 5) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

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

- 1) W obrębie terenu nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych.

## 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się stosowanie sidingu winylowego,
- 2) zakazuje się budowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

## 4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież telefonii komórkowej oraz tego typu konstrukcji na budynkach.

## §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 poprzez złącze kablowe 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** – z sieci gazociągowej zgodnie z warunkami gestora sieci lub poprzez dystrybucję gazu butlowego.
- 5) **Odprowadzenie ścieków** – docelowo sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych 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) Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
- 8) Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

- 9) **Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych** - w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci.
- 10) **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.
- 11) W granicach pasów drogowych dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządcę drogi i sieci.
- 12) 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.
- 13) W obrębie terenów budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz dróg dojazdowych dla samochodów pożarniczych.

## **§8.**

### **1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

- 1) Na obszarze objętym granicami planu system komunikacji drogowej tworzy droga publiczna oznaczona symbolem KDD (poszerzenie drogi dojazdowej).
- 2) W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:
  - a) lokalizację 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 m<sup>2</sup> 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 <b>1-U</b>	
2. Przeznaczenie	<b>Tereny zabudowy usługowej</b> - usługi biurowe, turystyki i kultury, usługi handlu i gastronomii oraz hotelarskie. Dopuszcza się lokalizację 1 mieszkania na potrzeby związane z prowadzoną działalnością.
3. Powierzchnia	ok. 1,3 ha
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Wysokość zabudowy</u>: max. 12,0</li> <li>2. <u>Procent zabudowy działki</u>: max. 30%</li> <li>3. <u>Procent powierzchni biologicznie czynnej</u>: min. 50%</li> <li>4. <u>Linie zabudowy</u>: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nieprzekraczalna linia zabudowy 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej.</li> <li>b) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od drogi dojazdowej KDD (ul. Wiejska).</li> <li>c) nieprzekraczalna linia zabudowy 7,5 m od napowietrznej linii Sn, w przypadku jej skablowania linia zabudowy nie obowiązuje.</li> </ol> </li> <li>5. <u>Formy zabudowy</u>: wolnostojąca,</li> <li>6. <u>Liczba kondygnacji</u>: do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku.</li> <li>7. <u>Geometria dachu</u>: dachy symetryczne dwuspadowe, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 40-45°. Główna kalenica dachu równoległa do frontu działki.</li> <li>8. <u>Pokrycie dachu</u>: dachówka ceramiczna lub bitumiczna w kolorze ceglonym lub grafitowym</li> <li>9. <u>Poziom posadzki parteru</u>: max. 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku</li> <li>10. Zakazuje się budowania od strony ulicy ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.</li> <li>11. <u>Kolorystyka elewacji</u>: należy stosować kolory naturalne, jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą.</li> <li>12. Pozostałe zapisy jak w § 6 ust. 2 uchwały</li> </ol>
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wielkość nowoprojektowanej działki: nie ustala się,</li> <li>2. Szerokość frontu działki: nie dotyczy,</li> <li>3. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy</li> <li>4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy.</li> </ol>
6. Zasady dotyczące systemów komunikacji	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dostępność drogową: z drogi dojazdowej 02-KDD.</li> <li>2. W przypadku realizacji na danym terenie max. dwóch inwestycji dopuszcza się jeden zjazd z drogi wojewódzkiej wspólny dla obu przedsięwzięć.</li> <li>3. Parkingi - warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały.</li> </ol>
7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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 powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami</li> <li>3. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych</li> <li>4. W przypadku lokalizacji inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie podmokłości /oznaczonej na rysunku planu/, należy obowiązkowo sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia budynków i budowli.</li> <li>5. Pozostałe warunki jak w § 6 ust. 1 uchwały.</li> </ol>
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	1. W obrębie terenu nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych.
9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	Nie dotyczy.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
11. Stawka procentowa	30%

1. Karta terenu numer <b>02-KDD</b>	
2. Klasa drogi	<b>Tereny dróg publicznych (dojazdowych)</b> – poszerzenie istniejącej drogi
3. Parametry i wyposażenie	1. Szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m. 2. Przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu. 3. Wyposażenie: chodniki, dopuszcza się ścieżkę rowerową.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
5. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	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 powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami 3. 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. 6. Zaleca się zlokalizowanie ścieżki rowerowej.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów	1. W przypadku lokalizacji inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie podmokłości /oznaczonej na rysunku planu/, należy obowiązkowo sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia budynków i budowli.
8. Stawka procentowa	0%

### **Rozdział III**

#### **Przepisy końcowe**

##### **§10.**

Tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone Uchwałami Rady Gminy Przywidz numer:

1. XX/204/05 z dnia 10 lutego 2005 roku,

##### **§11.**

1. Zobowiązuje się Wójt 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 wrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

##### **§12.**

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.