

UCHWAŁA NR/2018

RADY GMINY PRZYWIDZ

z dnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przywidz III dla fragmentu obrębu geodezyjnego Przywidz, gmina Przywidz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.)

Rada Gminy Przywidz uchwala, co następuje:

Rozdział I

§ 1. 1. Stwierdza się nienaruszenie przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz” uchwalonego uchwałą nr XVIII/140/2004 Rady Gminy Przywidz z dnia 3 grudnia 2004 r. z późn. zmianami.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Przywidz III dla fragmentu obrębu geodezyjnego Przywidz zgodnie z Uchwałą nr XXVIII/222/2017 Rady Gminy Przywidz z dnia 15 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przywidz III dla fragmentu obrębu geodezyjnego Przywidz, gmina Przywidz.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załączniki nr 1a i 1b - rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, sporządzone na kopii mapy zasadniczej wraz z wyrysem ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przywidz”,
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 2. Celem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

§ 3. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny oznaczone symbolem cyfrowym oraz ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczone symbolami literowymi:

- 1) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 2) **U/P** – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 3) **KDX** – tereny ciągu pieszo-jezdnego.

§ 4. 1. Ilekroć w tekście uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały,
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na rok 2018,
- 5) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

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

§ 5. 1. Ustalenia planu zapisane są w następującym układzie:

- 1) ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem, zawarte w rozdziale II;
- 2) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, zawarte w rozdziale III.

2. Warunki zabudowy winny uwzględniać ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe planu.

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

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu.

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

Rozdział II **Ustalenia ogólne**

§ 7. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Ustala się w celu ochrony ładu przestrzennego w obszarze planu realizację zasad zagospodarowania terenów i zasad dotyczących zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie ustaleniami i warunkami.

2. Projektowana zabudowa powinna prezentować wysoki standard i wysoką jakość rozwiązań architektonicznych:

- 1) elementy architektury o wysokiej wartości estetycznej i użytkowej:

a) ujednolicona stylistyka z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach takich, jak: drewno,

- okładziny kamienne lub ceramiczne, wyprawy tynkarskie,
 - b) ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - c) elementy ślusarskie: żelazo kute, stal nierdzewna,
- 2) ustala się:
- a) zakaz stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykowanych przęseł betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - b) nakaz połączenia wszystkich szyldów reklamowych do postaci jednego szyldu reklamowego w przypadku, gdy na danym terenie występuje więcej niż jedna działalność gospodarcza.
3. Na obszarze objętym planem przyjmuje się jako zalecenie nawiązanie do następujących podstawowych cech zabudowy regionu pojezierza kaszubskiego. Przy wymianie zdekapitalizowanej substancji zaleca się:
- 1) wprowadzenie tradycyjnej małej architektury (ogrodzenie, bramy) i zieleni (przedogródki),
 - 2) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych (drewnianych, metalowych), słupków bramnych murowanych, ogrodzeń z siatki z żywoplotem,
 - 3) dopuszczenie podmurówki o wysokości do 0,5 m.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obszar planu położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
2. Obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 116 „Zbiornik międzymorenowy Gołębiewo” i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”. Oba zbiorniki posiadają dokumentację hydrologiczną.
3. 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.
4. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności gospodarczej należy ograniczyć do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
5. W przypadku nowych nasadzeń dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.
6. Na obszarze planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Realizacja planu nie zwalnia z obowiązku uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie ustala się.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Zakazuje się reklam o powierzchni przekraczającej 4 m².

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Przy realizacji nowych podziałów geodezyjnych zapewnić należy dostęp do drogi publicznej, który może być zrealizowany za pomocą układów dróg wydzielonych na rysunku planu, niewydzielonych dróg wewnętrznych oraz zrealizowany na zasadach służebności przejazdu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej (inwestycyjnej), określona w rozdziale III, nie obowiązuje dla: procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz podziałów korygujących i porządkujących.

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

Nie ustala się.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.

2. Działki budowlane (inwestycyjne) powstałe w wyniku scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z ustaleniami zawartymi w rozdziale III.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2,0 mp / 1 dom,

2) dla usług i produkcji - 1,0 mp / 50,0 m² pow. użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1,0 mp / 1 obiekt i dodatkowo 1,0 mp / każdego 5 zatrudnionych.

2. Ustala się lokalizację miejsc postojowych w granicach własnego terenu.

3. Na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej.

4. Zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących sieci infrastruktury, w tym odległości od zabudowy i zadrzewień, sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi.

5. Zasilanie nowej zabudowy w media infrastruktury technicznej - na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez dostawcę.

6. W obszarze planu ustala się możliwość nowych i korektę istniejących wydzielen geodezyjnych terenów dla sieci i małych urządzeń infrastruktury technicznej nieokreślonych planem, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.

7. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji nie powinna być

uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej muszą być zamaskowane, w tym konstrukcje wież o kolorystyce maskującej. Na konstrukcji wież telekomunikacyjnych ustala się zakaz lokalizowania reklam. Należy dążyć do tego, aby różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych.

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

- 1) sieci elektroenergetyczne NN należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) przyjmuje się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów,
- 3) w przypadku kolizji z zamierzonym zagospodarowaniem ustala się przebudowę lub przeniesienie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej oraz możliwość jej skablowania.

9. W zakresie zaopatrzenia w media:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej,
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego (NN), ze źródeł odnawialnych energii (wiatr, słońce i inne),
- 3) zaopatrzenie w gaz: butlowy lub sieciowy (po wybudowaniu sieci gazowej),
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą: z indywidualnych źródeł lokalnych wykorzystujących paliwa o niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza, ze źródeł odnawialnych energii (wiatr, słońce i inne),
- 5) zaopatrzenie w łączność telekomunikacją: z sieci telekomunikacyjnych, bezprzewodowo,
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych do: gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego (wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia - zgodnie z przepisami odrębnymi),
- 8) gospodarka odpadami – wywóz do przypisanej gminie regionalnej instalacji zagospodarowania odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

10. Na całym obszarze planu ustala się nakaz ochrony rowów melioracyjnych.

11. W przypadku natrafienia w trakcie robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

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

Ustala się stawkę procentową dla:

- 1) **MN/U** - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - na 0%,
- 2) **U/P** - terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - na 0%,
- 3) **KDX** – terenów ciągu pieszo-jezdnego - na 0%.

ROZDZIAŁ III Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Symbol terenu: 1.MN/U.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren integralnie związany z terenem 43.MN/U znajdującym się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Przywidz (Uchwała Nr XXXVI/257/2014 z dnia 18 czerwca 2014 r.).

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu - obowiązują ustalenia § 8 ust. 1.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie ustala się - z uwagi na ustalenia § 16 ust. 9 pkt 2,
- 2) intensywność zabudowy: nie ustala się - z uwagi na ustalenia § 16 ust. 9 pkt 2,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie ustala się - z uwagi na ustalenia § 16 ust. 9 pkt 2,
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie ustala się - z uwagi na ustalenia § 16 ust. 9 pkt 2,
- 6) geometria dachu: nie ustala się - z uwagi na ustalenia § 16 ust. 9 pkt 2.

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

8. Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m² - w nawiązaniu do ustaleń § 16 ust. 3,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: 25,0 m - w nawiązaniu do ustaleń § 16 ust. 3,
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do drogi: w miarę możliwości zbliżony do 90° - w nawiązaniu do ustaleń § 16 ust. 3.

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

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budynków.

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

- 1) dostępność drogowa: z ulicy Tartacznej (drogi gminnej nr 169015G) oraz z terenu 43.MN/U znajdującego się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Przywidz (Uchwała Nr XXXVI/257/2014 z dnia 18

czerwca 2014 r.),

- 2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 1 i 2,
- 3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 1,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 2,
- 5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 3,
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 4,
- 7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 5,
- 8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 6,
- 9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 7,
- 10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 8,
- 11) minimalna szerokość nowoprojektowanych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających: 8,0 m;
- 12) minimalny promień placów do zawracania utworzonych na zakończeniu sięgaczy (ślepych ulic) dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych: 7,5 m.

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

§ 17. 1. Symbol terenu: 2.U/P.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: teren integralnie związany z terenem 44.U/P znajdującym się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Przywidz (Uchwała Nr XXXVI/257/2014 z dnia 18 czerwca 2014 r.).

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu - obowiązują ustalenia § 8 ust. 1.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nie ustala się - z uwagi na ustalenia § 17 ust. 9 pkt 2,
- 2) intensywność zabudowy: nie ustala się - z uwagi na ustalenia § 17 ust. 9 pkt 2,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie ustala się - z uwagi na ustalenia § 17 ust. 9 pkt 2,
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie ustala się - z uwagi na ustalenia § 17 ust. 9 pkt 2,
- 6) geometria dachu: nie ustala się - z uwagi na ustalenia § 17 ust. 9 pkt 2.

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

8. Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m² - w nawiązaniu do ustaleń § 17 ust. 3,

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

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budynków.

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

- 1) dostępność drogowa: z ulicy Tartacznej (drogi gminnej nr 169015G) oraz z terenu 44.U/P znajdującego się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Przywidz (Uchwała Nr XXXVI/257/2014 z dnia 18 czerwca 2014 r.),
- 2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 1 i 2,
- 3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 1,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 2,
- 5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 3,
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 4,
- 7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 5,
- 8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 6,
- 9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 7,
- 10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 8,
- 11) minimalna szerokość nowoprojektowanych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających: 8,0 m;
- 12) minimalny promień placów do zawracania utworzonych na zakończeniu sięgaczy (ślepych ulic) dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych: 7,5 m.

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

§ 18. 1. Symbol terenu: 3.KDX.

2. Przeznaczenie terenu: tereny ciągu pieszo-jezdnego.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) przekrój: jedna przestrzeń dla ruchu pieszego i kołowego,
- 2) dostępność do terenów przyległych: po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 3) wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: z drogą wojewódzką nr 221 oraz drogą powiatową nr P 1933G poprzez sieć dróg gminnych – poza obszarem planu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu - obowiązują ustalenia § 8 ust. 1.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także

narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.

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

- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: tymczasowe obiekty usługowo-handlowe.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 1,
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 2,
- 3) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 7,
- 4) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 8.

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

ROZDZIAŁ IV

Postanowienia końcowe

§ 19. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przywidz.

2. Zobowiązuje się Wójt Gminy Przywidz do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem.
- 2) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Przywidzu.
- 3) publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy w Przywidzu.
- 4) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan oraz wydawanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wrysów i wypisów z planu.

§ 20. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Przywidz, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Przywidz Nr XXXVI/257/2014 z dnia 18 czerwca 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2014 r., poz. 2621 z dnia 29.07.2014 r.).

§ 21. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 19, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Uzasadnienie do uchwały

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego, uprawnia Radę Gminy Przywidz ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Przywidz III dla fragmentu obrębu geodezyjnego Przywidz, gmina Przywidz stanowiący zmianę fragmentów terenów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Przywidz (Uchwała Nr XXXVI/257/2014 Rady Gminy Przywidz z dnia 18 czerwca 2014 r.). Zmiana obejmuje tereny oznaczone symbolami 5.KDL – teren drogi publicznej – droga lokalna; droga gminna nr 169015G relacji Przywidz – Huta Dolna (załącznik graficzny nr 1A) oraz 34.KX – teren ciągu pieszego (załącznik graficzny nr 1B).

W planie miejscowym zostały zrealizowane wymogi wynikające z art. 1 ust 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2):

Teren 1.MN/U (ustalony załącznikiem graficznym 1A) stanowi całość z terenem oznaczonym symbolem 43.MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z wykluczeniem usług uciążliwych, dla którego ustalenia szczegółowe znajdują się w §18 uchwały nr XXXVI/257/2014 Rady Gminy Przywidz z dnia 18 czerwca 2014 r.

Teren 2.U/P (ustalony załącznikiem graficznym 1A) stanowi całość z terenem oznaczonym symbolem 44.U/P - teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, dla której ustalenia szczegółowe znajdują się w §21 uchwały nr XXXVI/257/2014 Rady Gminy Przywidz z dnia 18 czerwca 2014 r.

Ustalono jednolitą formę i kolorystykę przyszłej zabudowy, określono wysokości oraz ustalenia dotyczące kształtowania nowej zabudowy. Wprowadzone zostały również zapisy dotyczące ogrodzeń i nośników reklamowych.

Dla terenu 3.KDX (ustalonego załącznikiem graficznym nr 1B) ustalono funkcję i parametry w dostosowaniu do pełnionej w przyszłości funkcji – ciągu pieszo – jezdnego.

- 2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3):

Pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego odnośnie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikały z faktu posiadania opracowania ekofizjograficznego i Prognozy oddziaływania na środowisko do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz braku negatywnego oddziaływania na środowisko projektu planu.

- 3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4):

Nie dotyczy. Na obszarze planu nie występują obiekty o wartościach kulturowych wpisane

do Gminnej Ewidencji Zabytków.

- 4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5):

Nie dotyczy.

- 5) Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6):

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały poprzez uporządkowanie stanu istniejącego oraz zwiększenie powierzchni terenów mieszkaniowo – usługowych i terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Tereny te w przyszłości będą mogły podlegać wykupowi, a nowe inwestycje przeprowadzone na tych terenach zwiększą wpływy z podatków.

- 6) Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7):

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały poprzez dostosowanie funkcji terenów i parametrów zabudowy do faktycznej lub przyszłej sytuacji użytkowania terenów. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności, są to tereny gminne.

- 7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8):

Wymagania te zrealizowane zostały w obowiązującym planie m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającemu spełnieniu w/w potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

- 8) Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9):

Wymagania te zrealizowane zostały poprzez wyznaczenie stref dróg publicznych i gminnych dróg wewnętrznych w obowiązującym planie.

- 9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13):

Wymagania te zrealizowane zostały w obowiązującym planie m.in. poprzez umożliwienie realizacji infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media.

- 10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12):

Sporządzając projekt planu Wójt Gminy Przywidz zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Wójt Gminy Przywidz w sposób zwyczajowo przyjęty: obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Przywidzu, zamieścił ogłoszenie w lokalnym wydaniu Dziennika Bałtyckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy o podjęciu przez Radę Gminy Przywidz uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Przywidz III dla fragmentu obrębu geodezyjnego Przywidz, gmina Przywidz i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących.

11) Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3):

Ustalając sposób zagospodarowania terenu Wójt Gminy Przywidz wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Wyłączenie fragmentów działek gminnych z terenu oznaczonego symbolem 5.KD-L i włączenia ich do terenów przyległych oraz rozszerzenie funkcji obecnego ciągu pieszego na ciąg pieszo - jezdny podyktowane jest analizą sytuacji faktycznej korzystania z nieruchomości, wnioskami właścicieli działek oraz przeprowadzoną wizją lokalną. Zmiana jest zasadna a jej wprowadzenie ma charakter porządkujący, nie wpłynie negatywnie na użytkowanie obszaru oraz jego sąsiedztwa. Tereny objęte planem są dobrze skomunikowane.

Zmiana wiązać się będzie również z poprawą sytuacji gospodarczej samych mieszkańców wykorzystujących te tereny, jak i sytuacji gospodarczej gminy poprzez wyższe wpływy do budżetu.

12) Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2):

Ustalenia planu realizują cel jak najlepszego i najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej. Na obszarze wiejskim występuje publiczny transport zbiorowy.

13) Zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3):

Na obszarze planu dotyczącym terenu ciągu pieszo – jezdnego ustalono rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; pozostałe tereny – nie dotyczy – drogi wewnętrzne znajdują się poza granicami projektu planu; na obszarze obowiązującego planu ustalono rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

14) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4):

Obszary objęte granicami planu stanowią część zainwestowanej struktury mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjno – magazynowo – składowej miejscowości Przywidz.

15) Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust.2):

Gmina Przywidz podjęła uchwałę dotyczącą sporządzenia analizy zgodnie z art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której stwierdzono zgodność zamierzeń planistycznych z analizą.

16) Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust.3):

Zgodnie z prognozą skutków ekonomicznych stwierdzono, że gmina uzyska dochód z tytułu sprzedaży gruntu gminnego przeznaczonego w projekcie planu pod funkcje mieszkaniowo – usługowe i funkcje usługowe, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 24.05.2018 - 14.06.2018r.

Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu wpłynęły uwagi
.....

Rada Gminy Przywidz, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, jednocześnie stwierdza zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przywidz.

Procedura planistyczna sporządzonego planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

opracowali: Dorota Adamska, Katarzyna Miazga, Mateusz Sieńko

wnioskodawca: Marek Zimakowski – Wójt Gminy Przywidz