

UCHWAŁA NR .../.../2021 RADY GMINY PRZYWIDZ z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kaszubskiej, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Piekło Górne, gmina Przywidz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2020 poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)

Rada Gminy Przywidz uchwała, 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 późniejszymi zmianami.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kaszubskiej, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Piekło Górne, gmina Przywidz, zgodnie z uchwałą XVII/128/2020 z dnia 17 kwietnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kaszubskiej, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Piekło Górne, gmina Przywidz.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 1000 sporządzony na kopii mapy katastralnej wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz”;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 2. Podstawowym celem regulacji zawartych w planie jest ochrona interesu publicznego w skali lokalnej i ponadlokalnej poprzez:

- 1) ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych;
- 2) kształtowanie przestrzeni w sposób zapewniający wzajemne relacje pomiędzy działalnością gospodarczą a środowiskiem naturalnym, tworzące ład przestrzenny;
- 3) racjonalną gospodarkę gruntami wyposażonymi w infrastrukturę techniczną.

§ 3. Ustala się, że obszar objęty planem stanowią tereny oznaczone symbolami cyfrowymi wraz z ich przeznaczeniem (główną funkcją) oznaczonymi symbolami literowym: P/U – teren zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej.

§ 4.1. Ilekroć w tekście uchwały jest mowa o:

- 1) budynku głównym – należy przez to rozumieć: budynek produkcyjny, budynek usługowy lub budynek produkcyjno-usługowy;
- 2) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach wymagających spełnienia warunków wymienionych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ilości kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 4) skrócie mp – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 5) 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;
- 6) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 8) poziomie gruntu – należy przez to rozumieć średni poziom terenu przed głównym wejściem na pierwszą kondygnację nadziemną budynku;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 11) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan na rok 2020;
- 12) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 13) kalenicy – należy przez to rozumieć także górną krawędź dachu płaskiego, który również posiada nachylone połacie;

- 14) terenie zabudowy usługowej i produkcyjnej – nie ustala się proporcji udziału poszczególnych funkcji;
 - 15) układzie odwadniającym – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże;
 - 16) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko;
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi i powszechnie obowiązującą interpretacją.
3. Ustalone w planie zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzień geodezyjnych dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

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

- 1) granica planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu obwiedzonego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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;
 - 1a) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;
 - 2) kolorystyka elementów elewacyjnych zharmonizowana z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów:
 - a) obowiązuje kolorystyka naturalna w odcieniach beżu, szarości, brązu, bieli, oliwki, czerwonej cegły itp.;
 - b) ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

§ 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”. Zbiornik posiada dokumentację hydrologiczną.
3. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.
4. Ewentualną wycinkę drzew powinno się wykonywać w terminach i na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.
5. W nasadzeniach zieleni stosować gatunki rodzime zgodne z siedliskiem. Zieleni izolacyjną formować piętrowo i wielorzędowo.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
Nie ustala się.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
Nie ustala się.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Przy realizacji nowych podziałów geodezyjnych zapewnić należy dostęp do drogi publicznej, który może być zrealizowany bezpośrednio, za pomocą istniejącej lub nowo wydzielonej drogi wewnętrznej, 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, wydzielen dla sieci i małych urządzeń infrastruktury technicznej, podziałów korygujących i porządkujących.
3. Na obszarze planu nie ustala się wielkości działek dla terenów komunikacji.

§ 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:
 - a) usługi: minimum 2 mp oraz minimum 1 mp na każdych 10 zatrudnionych;
 - b) zakłady produkcyjne: minimum 2 mp na każdych 10 zatrudnionych.
- 1a. Nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów, lokalizowanych w strefach ruchu w ilości i na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych.
2. Ustala się lokalizację miejsc postojowych w granicach własnej działki.
3. Na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej.
4. Zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie 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 wydzielen terenów dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nieokreślonych planem. Dopuszcza się korektę istniejących wydzielen geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania

infrastruktury technicznej.

7. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji nie powinna być uciążliwą w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej muszą być zamaskowane, w tym konstrukcje wież o kolorystyce maskującej. 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 należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) planowaną zabudowę należy realizować w odległościach od istniejących sieci elektroenergetycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) istnieje możliwość przesunięcia lub skablowania linii elektroenergetycznych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- 4) przyjmuje się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów;

9. W zakresie zaopatrzenia w media:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia (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 telekomunikacyjną: z sieci telekomunikacyjnych, bezprzewodowo;
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do gminnego układu zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej do szczelnego zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w granicach własnej działki;
- 6a) odprowadzanie ścieków przemysłowych: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi po wcześniejszym, odpowiednim dla charakteru i skali prowadzonej na terenie działalności, oczyszczeniu;
- 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, bądź zagospodarowanie w inny, zgodny z przepisami, sposób.

10. 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: P/U (teren zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej) na 25%.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Symbol terenu: 1.P/U

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej (z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej).
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zespoły zabudowy w obrębie jednej posesji powinny być w miarę możliwości spójne architektonicznie.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu - obowiązują ustalenia § 8 ust. 1;
 - 2) pas o szerokości 2,0 m wzdłuż granicy północno-wschodniej, północno-zachodniej oraz pas o szerokości 5,0 m wzdłuż południowo-wschodniej (granica z drogą wojewódzką nr 221) terenu obsadzić zielenią izolacyjną - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia § 9.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne:
 - a) 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 221,
 - b) 6,0 m od granicy działki drogi wewnętrznej;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,6;
 - b) minimalna – nie ustala się;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków głównych - nie więcej niż 12,0 m od kalenicy do poziomu gruntu;
 - b) dla pozostałych budynków: mieszkalnych jednorodzinnych – nie więcej niż 9,0 m od kalenicy do poziomu gruntu;
 - c) dla pozostałych budynków: gospodarczych, garaży – nie więcej niż 6,0 m od kalenicy do poziomu gruntu;
 - d) dla pozostałych budynków: wiat - nie więcej niż 4,0 m od najwyższej krawędzi do poziomu gruntu;
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie;
 - 6) formy zabudowy: wolnostojące;
 - 7) rodzaj i pokrycie dachu:
 - a) dla budynków głównych dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 18° do 25°;

b) dla pozostałych budynków dachy dwuspadowe (o symetrycznych połaciach dachu, krzyżujące się) o nachyleniu połaci od 18° do 25° (dla budynków dwukondygnacyjnych wyłącznie przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wys. 0,8 m – 1,8 m) lub od 35° do 45°; dopuszcza się naczółki, lukarny, wykusze - na maksymalnej powierzchni 30% połaci dachu;

c) dla wiat i zadaszeń wejść do budynku dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci 2° – 15°;

d) dla budynków głównych pokrycie blachą lub blachodachówką; dla pozostałych budynków pokrycie dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka); obowiązują tonacje czerwieni, brązu, szarości,
8) usytuowanie budynków na działce:

a) równoległe lub prostopadłe do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę albo;

b) równoległe lub prostopadłe do bocznej granicy działki;

9) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych maksymalnie 0,6 m;

10) szerokość elewacji frontowej budynku głównego: 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: obowiązują ustalenia § 12.

8. Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: 20,0 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do drogi, z której następuje zjazd na działkę: w miarę możliwości zbliżony do 90°;

4) minimalna szerokość drogi wewnętrznej: 4,0 m;

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

b) lokalizacja zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej dla właściciela bądź zarządcy terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

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

1) dostępność drogowa: z istniejących dróg wewnętrznych;

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 1, 1a 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 i 6a;
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 7;
- 10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 8.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

Rozdział IV

Postanowienia końcowe

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przywidz.

§ 18. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Piekło Dolne II dla fragmentu obrębu geodezyjnego Piekło Górne, gmina Przywidz, zatwierdzony uchwałą Nr XII/71/2011 Rady Gminy Przywidz z dnia 30 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 292 z dnia 23.01.2012 r.).

§ 19. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

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 2020r. poz. 713 ze zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020r., poz. 293 ze zm.).

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kaszubskiej, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Piekło Górne gmina Przywidz.

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Piekło Dolne II dla fragmentu obrębu geodezyjnego Piekło Górne, gmina Przywidz, zatwierdzony uchwałą Nr XII/71/2011 Rady Gminy Przywidz z dnia 30 listopada 2011 r. (Dz.Urz. Woj. Pom. poz. 292 z dnia 23.01.2012 r.).

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

W celu ochrony ładu przestrzennego w obszarze planu wprowadza się zasady zagospodarowania terenów i zasad dotyczących zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie ustaleniami i warunkami. Projektowana zabudowa powinna prezentować wysoki standard i wysoką jakość rozwiązań architektonicznych. zespoły zabudowy w obrębie jednej posesji powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycia dachowe.

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

Uzgodniono zakres oraz sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym wobec 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

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 możliwości jego zagospodarowania.

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.

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):

Obszar planu znajduje się w centrum miejscowości, z dostępem przez drogę wewnętrzną do drogi publicznej tj. drogi wojewódzkiej 221.

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 (dostępnej w drodze gminnej). Na obszarze planu znajduje się wodociąg gminny, zapewniający przyległym terenom dostęp do wody. Odprowadzenie ścieków, do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej do szczelnego zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego w granicach własnej działki

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 i na Bip o podjęciu przez Radę Gminy Przywidz uchwały nr XVII/128/2020 z dnia 17 kwietnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kaszubskiej, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Piekło Górne, gmina Przywidz.

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. Zmiana planu jest zasadna, a jej wprowadzenie ma charakter porządkujący, nie wpłynie negatywnie na użytkowanie obszaru oraz jego sąsiedztwa.

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):

Obszar planu miejscowego wkomponowany jest w ustalone i funkcjonujące 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.

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):

Zmiana planu miejscowego nie będzie miała wpływu na bezpośredni wzrost dochodów gminy, ale przyczyni się do rozwoju zabudowy usługowej i produkcyjnej.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:

I. W dniach: 10.11.2020r – 01.12.2020r.

Wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w dniu 18.11.2020r. na godz. 15.00 – nikt zainteresowany nie przybył.

W terminie określonym dla składania uwag tj. do dnia 15.12.2020r. dotyczących projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

II. W dniach: 15.02.2021r. – 08.03.2021r.

Wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w dniu 17.02.2021r. na godz. 15.00.

W terminie określonym dla składania uwag tj. do dnia 22.03.2021r. dotyczących projektu planu **nie wpłynęła żadna uwaga.**

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