

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miłowo II dla fragmentu obrębu geodezyjnego Miłowo w rejonie ulic Przywidzkiej i Budowlanych Gmina Przywidz

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 20, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 29 i art. 34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz art.18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1372) Rada Gminy Przywidz, uchwała, co następuje:

§1.

1. Rada Gminy stwierdza, że zapisy planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przywidz.
2. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/271/2018r Rady Gminy Przywidz z dnia 27.06. 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miłowo II dla fragmentu obrębu geodezyjnego Miłowo w rejonie ulic Przywidzkiej i Budowlanych, gmina Przywidz, którego granice zostały wyznaczone przez załącznik graficzny do uchwały o przystąpieniu, uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (w dalszej części tekstu jako „plan”), który składa się z:
 - 1) tekstu planu;
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000, który jest załącznikiem nr 1 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia dotyczącego uwag do planu – załącznik nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania - stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Informacje ogólne dotyczące planu:
 - 1) łączna powierzchnia opracowania wynosi ok. 54 ha;

Rozdział I Przepisy ogólne

§2.

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną

wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. - ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).
 - 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie ustala się:
- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

§3.

1. Definicje pojęć użytych w tekście uchwały:

- 1) **Infrastruktura techniczna** - sieci infrastruktury technicznej, a także urządzenia, instalacje i obiekty związane z ich kontrolą, nadzorem i funkcjonowaniem, stacje transformatorowe oraz GPZ, stacje rozdzielcze, maszty pomiarowe, magazyny do obsługi, place, itp.
- 2) **Przeznaczenie podstawowe terenu** – dominująca na danym terenie funkcja istniejąca lub projektowana, obejmująca więcej niż 50% powierzchni terenu elementarnego.
- 3) **Przeznaczenie terenu uzupełniające** – istniejąca lub projektowana funkcja stanowiąca uzupełnienie funkcji podstawowej, mniejsza niż 50% powierzchni terenu elementarnego.
- 4) **Budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji;
- 5) **Budynek pomocniczy** – budynek związany z obsługą funkcji podstawowej i / lub uzupełniającej, pomieszczenia techniczne oraz garaż na samochód.
- 6) **Rysunek planu** – załącznik graficzny do uchwały w sprawie uchwalenia planu.
- 7) **Obszar planu** – cały obszar objęty granicami opracowania planu.
- 8) **Teren elementarny** – wyznaczony liniami rozgraniczającymi, o podobnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.
- 9) **Wysokość zabudowy** – zgodnie z obowiązującymi przepisami – nie dotyczy masztów i urządzeń telekomunikacji;

Rozdział II

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§4.

1. W granicach opracowania występują następujące formy ochrony przyrody:
 - 1) GZWP nr 111 Subniecka Gdańska
 - 2) GZWP 116 Zbiornik Międzymorenowy Gołębiewo.
2. Od strony północnej obszar graniczy obszarem Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk (SOO) PLH 220025 „Przywidz” i Przywidzkim Obszarem Chronionego krajobrazu.
3. Dla terenów leżących w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych obowiązują przepisy szczegółowe zawarte w ustawie Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r. (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566 z późn. zm.);
4. Stosowane rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, nie mogą naruszać w sposób trwały stosunków wodno-gruntowych oraz doprowadzać do ich zanieczyszczenia;
5. Należy maksymalnie ograniczać rozmiary placów budów w celu ograniczenia przekształceń wierzchniej warstwy litosfery w trakcie prac ziemnych;
6. Dla całego terenu wprowadza się zakaz gromadzenia materiałów niebezpiecznych;
7. Dla całego obszaru wprowadza się zakaz prowadzenia działalności mogących emitować odory i uciążliwości zapachowe poza granice terenów produkcyjnych;
8. Tereny rolne graniczące ze strefami wodnymi należy zagospodarować w taki sposób, aby zahamować dopływ rolniczych zanieczyszczeń powierzchniowych do wód;
9. Wszelkie oczka wodne, cieki, podmokłości oraz towarzyszące im kępy zadrzewień i zakrzewień, w tym śródpolnych i przydrożnych, należy zachować i chronić przed zanikiem (zasypaniem, osuszeniem);
10. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
 - dziko występujących roślin objętych ochroną;
 - dziko występujących zwierząt objętych ochroną;
 - dziko występujących grzybów objętych ochroną.

Rozdział III

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§5.

1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, których granice określono na rysunku:
 - AZP 15-41/43 Przywidz (Gorczyńska) 24;
 - AZP 15-41/45 Przywidz (Gorczyńska) 26;
2. W obrębie stanowiska archeologicznego AZP 15-41/43 Przywidz (Gorczyńska 24) roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące prowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.
3. W obrębie strefy stanowiska archeologicznego AZP 15-41/45 Przywidz (Gorczyńska 26) nie dotyczą ustalenia dotyczące wymogu przeprowadzenia badań archeologicznych ze względu na rodzaj i charakter dotychczasowego użytkowania (żwirownia);
4. Szczegółowe warunki dotyczące procesu realizacji inwestycji na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisy Prawa budowlanego odnoszące się do obiektów i obszarów zabytkowych.
5. Ustala się ochronę dla obiektu o wartościach historyczno-kulturowych współtworzącego charakter zabudowy zagrodowej (Budowlanych 3), dla którego określa się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech budynku takich jak: forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia połaci, dyspozycja ścian oraz historyczne materiały;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę obiektów wg parametrów w zapisach szczegółowych w tym wysokość należy przyjąć jak dla budynku pomocniczego;
 - 3) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przy czym: dopuszcza się przywrócenie pierwotnej wielkości i proporcji otworów okiennych, drzwi zewnętrznych i historycznych podziałów stolarki okiennej;
 - 4) w przypadku rozbiórki (w sytuacji utraty wartości historycznych) obowiązują ustalenia szczegółowe jak dla lokalizacji nowych budynków zawarte w ustaleniach szczegółowych, w tym wysokości jak dla budynku pomocniczego.

Rozdział IV

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§6.

Ustala się następujące zasady obsługi:

1. Energia elektryczna:
 - 1) dopuszcza się lokalizację nowej stacji elektroenergetycznej, stacji transformatorowych, rozdzielczych oraz dopuszcza się budowę podziemnych i naziemnych urządzeń,

- objektów i instalacji dla potrzeb obsługi, kontroli i funkcjonowania sieci elektroenergetycznych nn, SN i WN;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę podziemnych i napowietrznych sieci energetycznych nn (niskiego napięcia), SN (średniego napięcia) i WN (wysokiego napięcia);
 - 3) wzdłuż trasy linii energetycznej o napięciu do 45kV należy wyznaczyć pas techniczny o szerokości min 7,5 m od osi linii. Oś symetrii pasa wyznaczona jest przez słupy elektroenergetycznej linii napowietrznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;
2. Telekomunikacja:
- 1) adaptuje się istniejące sieci zlokalizowane w granicach opracowania i dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę w postaci linii napowietrznych lub podziemnych na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;
 - 2) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę podziemnych i naziemnych urządzeń, obiektów i instalacji dla potrzeb obsługi, kontroli i funkcjonowania sieci telekomunikacyjnych;
3. Zaopatrzenie w wodę:
- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia dla potrzeb planu;
 - 2) projektuje się nowe sieci wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) do czasu wybudowania sieci wodociągowych na terenach niezainwestowanych dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi regulującymi to zagadnienie;
 - 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
 - 5) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Odprowadzenie ścieków i wód opadowych:
- 1) projektowane obszary zabudowy będą obsługiwane przez indywidualne systemy oczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych (np. dróg, placów, itp.) należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
5. Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem paliw niskoemisyjnych;
6. Zaopatrzenie w gaz : nie ustala się;
7. Gospodarka odpadami: zgodnie z zasadami określonymi przez UG Przywidz.
8. System melioracji:
- 1) należy zachować system melioracji, w przypadku wystąpienia kolizji należy dokonać przebudowy istniejącego systemu w niezbędnym zakresie lub/i naprawy w przypadku uszkodzenia w trakcie prowadzonych prac budowlanych;
9. Obsługa komunikacyjna:
- 1) podstawową komunikacją w obrębie planu jest droga wojewódzka nr 233 klasie drogi zbiorczej – dopuszcza się nowe zjazdy na drogę wojewódzką w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - 2) dopuszcza się przebudowę dróg oraz budowę zjazdów z wyjątkiem budowy zjazdów, o których mowa w pkt 1;
 - 3) w obrębie dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) dopuszcza się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m;
 - 5) karty parkingowe dla osób niepełnosprawnych – zgodnie z obowiązującymi przepisami;

Rozdział V

Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§7.

1. Celem ustaleń planu jest:
 - 1) umożliwienie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego, mającego wpływ na ożywienie gospodarcze terenu gminy;
 - 2) ustalenie zasad ochrony i kształtowania zabudowy;
 - 3) ustalenie zasad- ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego;

2. Na obszarze planu wyznaczono następujące tereny elementarne:

1) Tereny o głównym przeznaczeniu rolnym, leśnym, zieleni naturalnej:	
01. Zn; 05. Zn; 10. Zn; 13. Zn; 14. Zn;	tereny zieleni naturalnej i izolacyjnej, w tym tereny zadrzewień, nieużytki rolne, tereny trwałych użytków zielonych, rowów melioracyjnych i tereny podmokłe;
12. ZL;	tereny leśne
2) Tereny przeznaczone pod zabudowę:	
02.PU; 03. PU; 04. PU; 08. PU; 09. PU;	tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła i magazynów
07.U; 11. U;	tereny zabudowy usługowej
06. MNU;	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
3) Tereny dróg wewnętrznych:	
15. KDW; 16. KDW; 17. KDW; 18. KDW	tereny dróg wewnętrznych

3. Następujące oznaczenia graficzne wniesione na rysunek obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) obowiązujące linie rozgraniczające tereny elementarnych o różnych funkcjach;
 - 2) projektowane funkcje terenów elementarnych;
 - 3) granice terenów objętych ochroną na podstawie przepisów szczególnych;
 - 4) granice terenu objętego planem,
 - 5) zasady kształtowania zabudowy;

§8.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- 1) Podziały geodezyjne:
 - a) nie przewiduje się w granicach planu scaleń na podstawie przepisów odrębnych;
 - b) podziały geodezyjne zgodnie z zasadami zawartymi w kartach dla poszczególnych terenów, z tolerancją do 5%. Nie dotyczy podziałów w celu polepszenia zagospodarowania istniejących działek,
 - c) dopuszcza się w każdym terenie elementarnym wydzielenie nowej działki niezbędnej pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz projektowanego układu komunikacyjnego, ograniczenia wielkości wydzielonych działek nie dotyczą wydzieleni pod urządzenia infrastruktury technicznej;
 - d) zasady podziału na nowe działki ustalono w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

Rozdział VII

Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki urbanistyczne itp.

§9.

<p>01. Zn; 05. Zn; 10. Zn; 13. Zn; 14. Zn; 8,1757 ha</p>	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none">a) podstawowe: tereny zieleni naturalnej i izolacyjnej, w tym tereny zadrzewień, nieużytki rolne, tereny trwałych użytków zielonych, rowów melioracyjnych i tereny podmokłe;b) uzupełniające: infrastruktura techniczna;c) tymczasowe – nie ustala się; <p>2) <u>Ogólne warunki zabudowy:</u></p> <ul style="list-style-type: none">a) należy zachować istniejące rowy melioracyjne z możliwością przebudowy w razie kolizji lub naprawy w przypadku uszkodzenia w trakcie prowadzenia prac budowlanych;b) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu w tym budowli i urządzeń z nimi związanych;c) wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej (krzewy i drzewa mieszane liściaste i iglaste), zgodnie z warunkami siedliskowymi, na całym obszarze terenów 01.Zn, 05.Zn, 13.Zn, 14.Zn;d) podział na działki – dopuszcza się podział na działki budowlane nie mniejsze niż 1000m²; <p>3) Wskaźniki zabudowy - nie ustala się;</p>
<p>12. ZL; 0,3101 ha</p>	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none">a) podstawowe: tereny leśne;b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;c) tymczasowe – nie ustala się; <p>2) <u>Ogólne warunki zabudowy:</u></p> <ul style="list-style-type: none">a) należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z operatami leśnymi;b) podział na działki – w liniach rozgraniczających terenu, nie dotyczy infrastruktury technicznej; <p>3) Wskaźniki zabudowy: nie ustala się;</p>
<p>02.PU; 03. PU; 04. PU; 08. PU; 09. PU; 39,6879 ha</p>	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none">a) podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, rzemiosła, magazynów;b) uzupełniające: nie ustala się;c) tymczasowe – składowanie materiałów budowlanych niezbędnych do produkcji;d) wykluczone: magazynowanie, składowanie, segregowanie oraz przetwórstwo i utylizowanie odpadów, produkcja rolna i przetwórstwo spożywcze, zakłady mięsne, przetwórstwo odpadów poubojowych, przetwórstwo ryb i odpadów rybich, wytwórnie kakao i czekolady, browarnictwo, gorzelnictwo, produkcja zwierzęce, cukrownie, instalacje do produkcji mleka i wyrobów mleczarskich, hodowli zwierząt futerkowych, podłoża pod uprawę grzybów, gospodarowanie nawozami naturalnymi,

	<p>palarnie kawy, produkcja olejów roślinnych, zakłady tytoniowe, wytwórnie płyt wiórowych i paździerzowych, odlewnie, przemysł chemiczny, przemysł celuzowo-papierniczy;</p> <p>2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) podział na działki – nie mniejsze niż 5000m²; b) dopuszcza się więcej niż jeden budynek na działce; c) dla całego terenu elementarnego spełnione muszą być normy akustyczne jak dla terenów produkcyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na gospodarowaniu odpadami (zbiórka i przetwarzanie surowców wtórnych). Dopuszcza się czasowe przetrzymywanie lub gromadzenie odpadów powstałych w wyniku działalności wytwórcy odpadów przed transportem do miejsc składowania; e) na terenie objętym planem prowadzone mogą być wyłącznie działalności usługowe lub produkcyjno-usługowe nie będące przedsięwzięciami mogącymi stwarzać zagrożenie środowiska, życia lub zdrowia ludzi choćby w przypadku awarii (nie dotyczy stacji benzynowej); f) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min 8,0m; g) na terenie 02 PU zlokalizowane są stanowiska archeologiczne objęte ochroną dla których obowiązują przepisy zawarte w Rozdziale III paragraf 5 ust.1,2,3,4. <p>3) Wskaźniki zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zabudowa wolnostojąca lub w postaci kompleksu budynków zaprojektowanych jako jednorodny, spójny architektonicznie zespół; b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50%; c) wysokość zabudowy – maksymalnie 15,0m, d) wysokość budowli technicznych jak silosy, wieże itp. – maksymalnie 30m; e) ilość kondygnacji: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne; f) kolorystyka elewacji: stonowane kolory; g) rodzaje dachów: wszystkie rodzaje dachów, preferowane dachy płaskie; h) rodzaj pokrycia dachu: dowolne; i) nieprzekraczalna – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą; j) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,5 m od linii średniego napięcia; k) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenami leśnymi; l) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi wewnętrzne; m) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż: <ul style="list-style-type: none"> - dla powierzchni usługowej - 1mp/ 100 m² powierzchni użytkowej; - dla powierzchni magazynowej i produkcyjnej – 1mp/200m²pu, lub nie mniej niż 1mp/2pracowników; n) powierzchnia biologicznie czynna – min 30%; o) intensywność zabudowy: 0,5 – 2.
<p>07.U; 11. U; 3,8522 ha</p>	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej w tym usługi obsługi ruchu turystycznego, i tranzytowego np. hotele, motele, restauracje, stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów itp.; b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jako towarzysząca usługom w tym mieszkania dla pracowników;

	<p>c) tymczasowe – nie ustala się;</p> <p>2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) na terenie objętym planem prowadzone mogą być wyłącznie działalności usługowe nie będące przedsięwzięciami mogącymi stwarzać zagrożenie środowiska, życia lub zdrowia ludzi choćby w przypadku awarii (nie dotyczy stacji benzynowej);</p> <p>b) podział na nowe działki o minimalnej powierzchni 2000 m²</p> <p>c) dla całego terenu elementarnego spełnione muszą być normy akustyczne jak dla terenów usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) Wskaźniki zabudowy:</p> <p>a) zabudowa wolnostojąca lub w postaci kompleksu budynków zaprojektowanych jako jednorodny, spójny architektonicznie zespół;</p> <p>b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50%;</p> <p>c) bryła budynków na rzucie prostokątów (w proporcjach min 1;1,6 – 1:2);</p> <p>d) wysokość zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> – budynek główny – maksymalnie 12,0m; – budynek pomocniczy – maksymalnie 9 m, <p>e) dla budynku wyłącznie o funkcji mieszkalnej maks wysokość 9,0m;</p> <p>f) ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>g) ilość kondygnacji dla budynku pomocniczego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>h) poziom posadowienia posadzki parteru przy głównym wejściu do budynku – maks 0,6 m;</p> <p>i) kolorystyka elewacji: w nawiązaniu do tradycyjnych materiałów budowlanych (tynki mineralne – biele, beże, cegła lub licówki ceglane, kamień w partii cokołowej, drewno w szczytach lub jako elementy wystroju elewacji), nie dotyczą stacji benzynowej;</p> <p>j) rodzaje dachów: dach dwuspadowy, symetryczny w przedziale 35⁰-45⁰ oraz dopuszcza się dach półpłaski w przedziale 18⁰-25⁰ z wymogiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej w przedziale 1,0 - 1,8 m; dopuszcza się dachy płaskie wyłącznie dla budynków, w których funkcja wymusza zastosowanie (np. stacje benzynowe);</p> <p>k) rodzaj pokrycia dachu: dla dachów dwuspadowych zaleca się ceramiczne pokrycia w odcieniach czerwieni, brązu lub naturalnego spieku dachówki ceramicznej, dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycie z blachy i papy oraz kolorystykę nawiązującą do pokryć z papy (szary, grafitowy);</p> <p>l) nieprzekraczalna – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi i dojazdowymi;</p> <p>m) nieprzekraczalna – w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką o nr 233;</p> <p>n) obsługa komunikacyjna w oparciu o istniejące lub projektowane drogi gminne lub wewnętrzne;</p> <p>o) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej 1mp/ 100m² powierzchni użytkowej;</p> <p>p) powierzchnia biologicznie czynna – min 30%;</p> <p>q) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,5.</p>
<p>06. MNU; 0,7232 ha</p>	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <p>a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> b) uzupełniające: nie ustala się; c) tymczasowe – nie ustala się; <p>2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) podział na nowe działki o minimalnej powierzchni 1000 m², dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów; b) dla całego terenu elementarnego spełnione muszą być normy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi; c) w granicach terenu zlokalizowany jest obiekt o wartościach historyczno-kulturowych współtworzący charakter zabudowy – szczegółowe zasady zagospodarowania zapisane zostały w Rozdziale III paragraf 5 ust.5. <p>3) Wskaźniki zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zabudowa wolnostojąca jednorodzinna lub usługowa, odpuszcza się jeden budynek główny na działce i budynki pomocnicze; b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30%; c) wysokość zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> – budynek główny – maksymalnie 9,0 m; – budynek pomocniczy – maksymalnie 6 m, d) ilość kondygnacji dla budynku głównego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; e) ilość kondygnacji dla budynku pomocniczego – 1 kondygnacja w tym poddasze użytkowe; f) maksymalny poziom posadowienia budynku przy głównym wejściu: 0,6m; g) kolorystyka elewacji: kolory stonowane, kolory ziemi; h) rodzaje dachów: dachy dwuspadowe, symetryczne, nachylenie od 35⁰ do 45⁰; i) rodzaj pokrycia dachu: materiały dachówko podobne w odcieniach zbliżonych do koloru dachówki ceramicznej; j) kolorystyka elewacji: w nawiązaniu do tradycyjnych materiałów budowlanych typu tynki tradycyjne, kamień, drewno, cegła ceramiczna; k) nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu; l) obsługa komunikacyjna w oparciu o istniejące lub projektowane drogi gminne lub wewnętrzne; m) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej 1 mp na jedno mieszkanie i 1mp/ 100m² powierzchni użytkowej; n) powierzchnia biologicznie czynna – min 50%; o) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,6.
<p>15. KDW; 16. KDW; 17. KDW; 18. KDW; 2,0498 ha</p>	<p>1) Przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) podstawowe: tereny dróg wewnętrznych; b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej; <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak w stanie istniejącym, docelowo – 10 m; b) dopuszcza się budowę infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi; c) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających drogi;

§ 10

1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu w skali 1:1000.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
02. PU, 03.PU, 04.PU, 08.PU, 09.PU 07.U, 11.U 06.MNU	25%
01.Zn, 05. Zn, 10.Zn, 13.Zn, 14.Zn 12. ZL 15. KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW	0%

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przywidz

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

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. 2021, poz. 1372) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.).

Uchwała dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miłowo II dla fragmentu obrębu geodezyjnego Miłowo w rejonie ulic Przywidzkiej i Budowlanych, gmina Przywidz, jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie XXXIII/271/2018r Rady Gminy Przywidz z dnia 27 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miłowo II dla fragmentu obrębu geodezyjnego Miłowo w rejonie ulic Przywidzkiej i Budowlanych, gmina Przywidz, podlega przepisom ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Teren planu obejmuje ok. 54 ha i dotyczy zagospodarowania części tego terenu pod wydobycie kruszywa, produkcję i usługi. Pozostałe obszary zlokalizowane w granicach planu miejscowego zachowują istniejący sposób użytkowania (wody, rola, drogi itp.).

Na obszarze, nie przewidziano rozwoju zabudowy mieszkaniowej ani siedliskowej.

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

Ust.2 :

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenia zasad kształtowania urządzeń produkujących energię z nakazem jednolitej formy i kolorystyki oraz ustalenia dotyczące kształtowania nowej zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez zachowanie istniejących zakrzewień i zadrzewień;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez zapisy ograniczające likwidację zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych i zasypywanie oczek wodnych jak również przepisy ograniczające inwestycje w obrębie cieków wodnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych i kształtowania nowej zabudowy;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalono strefy ochronne od linii średniego napięcia;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – ustalono rentę planistyczną dla terenów przeznaczonych na wydobycie kruszywa jako potencjalnych terenów na których może nastąpić wzrost wartości nieruchomości;
- 7) prawo własności – uwzględniono;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – uwzględniono w zakresie sił powietrznych kraju;
- 9) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych - uwzględniono;

- 11) zabezpieczenie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – uwzględniono;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – uwzględniono;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – nie dotyczy.

Ust.3 – uwzględnia się w postaci przeprowadzenia analiz środowiskowych i ekonomicznych oraz wyłożenia planu miejscowego do publicznego wglądu.

Ust. 4 – ustalono zasady kształtowania zabudowy usługowej jako kontynuacji i uzupełnienia istniejącej zabudowy.

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.

Zgodnie z prognozą skutków ekonomicznych stwierdzono, że gmina uzyska dodatkowe dochody z wzrostu wartości podatku i ewentualnej renty planistycznej co zwiększy zasoby budżetu gminy. Natomiast nie poniesie wydatków z tytułu zadań własnych w granicach sporządzania planu gdyż nie przewiduje się budowy infrastruktury i dróg dla celów publicznych w tym obszarze.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu zostały złożone uwagi, które zostały odrzucone jako nieuzasadnione.

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

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

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miłowo II dla fragmentu obrębu geodezyjnego Miłowo w rejonie ulic Przywidzkiej i Budowlanych, gmina Przywidz

1. Do projektu planu w czasie 1. wyłożenia do publicznego wglądu w dniach:

15.02.2021r. - 08.03.2021r. wniesiono **33** uwagi, z których uwzględniono 18 i 1 częściowo, pozostałych nieuwzględniono.

2. Do projektu planu w czasie 2. wyłożenia do publicznego wglądu w dniach:

08.09.2021r. - 29.09.2021r. wniesiono ...

3. Rada Gminy Przywidz po zapoznaniu się z rozstrzygnięciami uwag przedstawionym przez

Wójta Gminy Przywidz postanawia odrzucić następujące uwagi:

Załącznik nr 2 jest integralną częścią uchwały o uchwaleniu miejscowego planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miłowo II dla fragmentu obrębu geodezyjnego Miłowo w rejonie ulic Przywidzkiej i Budowlanych, gmina Przywidz

Przewodniczący Rady Gminy

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miłowo II dla fragmentu obrębu geodezyjnego Miłowo w rejonie ulic Przywidzkiej i Budowlanych, gmina Przywidz

1. W granicach opracowania nie przewiduje się budowy urządzeń infrastruktury objętych zadaniami własnymi gminy.

Przewodniczący Rady Gminy