



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 01.02.2023 r.

Poz. 586

UCHWAŁA Nr XLI/326/2022

Rady Gminy Przywidz

z dnia 16 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Trzepowo I w obszarze ulic Mestwina i Subisława, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Trzepowo, gmina Przywidz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2022r., poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022r., poz. 503 ze zm.)

Rada Gminy Przywidz uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 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.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Trzepowo I w obszarze ulic Mestwina i Subisława, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Trzepowo, gmina Przywidz, zwany dalej planem, zgodnie z uchwałą Rady Gminy Przywidz nr XXXIII/237/2014 z dnia 28 marca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Trzepowo I w obszarze ulic Mestwina i Subisława dla fragmentu obrębu geodezyjnego Trzepowo, gmina Przywidz.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) Załącznik nr 1 - rysunek planu 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 wniesionych do projektu planu;

3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) Załącznik nr 4 - dane przestrzenne, w zw. z art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

1. W planie określa 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;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) 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;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. - ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.)
 - 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak obiektów i obszarów podlegających ochronie;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich przestrzeni, określonych dla obszaru planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych - ze względu na brak takich terenów;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - ze względu na brak takich terenów i obiektów;
 - 5) Szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole terenów o różnym przeznaczeniu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
4. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
- 1) **teren** - część obszaru objętego planem, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem terenu: oznaczeniem cyfrowym i oznaczeniem literowym;
 - 2) **przeznaczenie terenu** - rodzaj dopuszczonej funkcji i form użytkowania na danym terenie;

- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** - przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
 - 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 5) **zabudowa główna** - zabudowa przeznaczona do realizacji głównych funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym dla danego terenu (np. budynek mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej; budynek usługowy na terenach usług);
 - 6) **zabudowa towarzysząca** - zabudowa przeznaczona do realizacji funkcji służących do obsługi przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla danego terenu (np. garaż, budynek gospodarczy na terenach zabudowy mieszkaniowej; budynek magazynowy, budynek infrastruktury technicznej, socjalnej, administracyjnej na terenach usług);
 - 7) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie wyznaczone na danym terenie, których nie może przekroczyć: żadna krawędź zewnętrzna nadziemnych ścian budynków; linie te nie dotyczą: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;
 - 8) **miejsca postojowe** - miejsca postoju pojazdów urządzone w formie parkingu, pasów lub zatok postojowych wzdłuż dróg i/lub stanowisk postojowych w garażu;
 - 9) **usługi nieuciążliwe** – usługi:
 - a) niezaliczające się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i obszary Natura 2000 w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - b) usługi zaliczające się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i/lub obszary Natura 2000 w rozumieniu przepisów odrębnych, jeśli w wyniku stosownej analizy zostanie stwierdzony brak ich znaczącego oddziaływania na środowisko.
 - 10) **infrastruktura telekomunikacyjna** - obiekty i urządzenia teleinformatyczne i radiowe; w tym sieci infrastruktury telekomunikacyjnej oraz antenowe wieże, maszty i konstrukcje wsporcze;
 - 11) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** - obiekty i urządzenia telekomunikacyjne określone tak we właściwych przepisach odrębnych;
 - 12) **infrastruktura sportowa i rekreacyjna** - obiekty oraz urządzenia niezbędne dla wykorzystania terenu na cele wypoczynku i rekreacji osób przebywających na danym terenie, stanowiące obiekty budowlane nie będące budynkami, takie jak: obiekty użytkowe służące rekreacji, place gier i zabaw, pomosty, przejścia i place dla pieszych, budowle ziemne, budowle hydrotechniczne (np. oczka wodne), mury oporowe, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe - boiska do gier sportowych, uniwersalne place do gier, ścianki wspinaczkowe, parki linowe itp.
5. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:
- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i nieuciążliwych usług i zabudowy letniskowej(MN,U);
 - 2) tereny usług (U);
 - 3) teren usług sportu i rekreacji (US);
 - 4) tereny zabudowy zagrodowej (RM);
 - 5) teren rolniczy (R);
 - 6) tereny leśne (ZL);
 - 7) tereny dróg wewnętrznych (KDW);

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 4.

1. W granicach opracowania planu występuje forma ochrony przyrody - Przywidzki Obszar Chronionego Krajobrazu.
2. Dla terenów położonych w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy odrębne.
3. Teren położony jest częściowo w zasięgu GZWP 116 Zbiornik Międzymorenowy Gołębiewo.
4. Dla terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych obowiązują przepisy szczegółowe zawarte m.in. w ustawie Prawo Wodne.
5. Stosowane rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, nie mogą naruszać w sposób trwały stosunków wodno-gruntowych oraz doprowadzać do ich zanieczyszczenia.
6. Dla całego terenu wprowadza się zakaz gromadzenia materiałów niebezpiecznych.
7. Wszelkie oczka wodne, rowy, ciekі, podmokłości oraz towarzyszące im kępy zadrzewień i zakrzewień, w tym śródpolnych i przydrożnych, należy zachować i chronić przed zanikiem (zasypaniem, osuszeniem).
8. Tereny graniczące z ciekіem wodnym należy zagospodarować w taki sposób, aby zahamować dopływ rolniczych zanieczyszczeń powierzchniowych do wód.
9. Na terenach ze spadkiem o nachyleniu 20% i więcej, oznaczonych informacyjnie na rysunku planu, budynki, obiekty budowlane i urządzenia należy projektować w sposób zabezpieczający teren przed osuwaniem, w tym m.in. z zastosowaniem:
 - a) rozwiązań techniczno-technologicznych, z jednej strony wzmacniających wznoszoną konstrukcję, z drugiej stabilizujących stok,
 - b) odprowadzenia wód opadowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) obsadzenia zboczy roślinnością przeciwdziałającą erozjom.
10. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
 - 1) dziko występujących roślin objętych ochroną;
 - 2) dziko występujących zwierząt objętych ochroną;
 - 3) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 5.

Nie ustala się.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 6.

Ustala się następujące zasady obsługi:

1. Energia elektryczna:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację nowej stacji elektroenergetycznej, stacji transformatorowych, rozdzielczych oraz dopuszcza się budowę podziemnych i naziemnych urządzeń, obiektów i instalacji dla potrzeb obsługi, kontroli i funkcjonowania sieci elektroenergetycznych nn, SN i WN;

3)w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń stanowiących instalacje odnawialnych źródeł energii, w tym systemów fotowoltaicznych, instalacji solarnych oraz innych;

2. Telekomunikacja: 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)projektuje się nowe sieci wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2)do czasu wybudowania sieci wodociągowych na terenach niezainwestowanych dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi regulującymi to zagadnienie;

3)dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;

4)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;

3)wody opadowe z dachów i terenów biologicznie czynnych należy zagospodarować w granicach własności działki;

5. Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem paliw niskoemisyjnych w tym z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii.

6. Zaopatrzenie w gaz: nie ustala się.

7. Gospodarka odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. System melioracji: 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)powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym (bezpośrednio z istniejącej drogi gminnej nr 169005G Czarna Huta-Trzepowo – położonej przy północno-wschodniej granicy planu jak również poprzez istniejące i projektowane drogi wewnętrzne położone w granicach opracowania;

2)dla terenów dróg wewnętrznych dojazdowych wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem KDW, obowiązują ustalenia dla terenów, określone § 21;

3)w granicach obszaru objętego planem dopuszczalna budowa tymczasowych dróg dojazdowych i placów montażowych, niezbędnych dla realizacji inwestycji związanych z planowanym zagospodarowaniem, na następujących zasadach:

a) projektowane drogi i place posiadać będą tymczasowe utwardzenie nawierzchni na czas budowy;

b) dopuszcza się poszerzenia łuków najazdowych wynikające z potrzeb prowadzenia transportów ponadgabarytowych;

c) dopuszczalne również tymczasowe poszerzenie istniejących lub budowa nowych zjazdów;

d) po zakończeniu budowy obowiązuje przywrócenie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

4)ustalenia dotyczące miejsc postojowych:

a) dla wszystkich terenów ustala się organizację miejsc postojowych w granicach własności nieruchomości;

- b) dopuszcza się miejsca postojowe do obsługi terenów sportowych w granicach dróg wewnętrznych;
- c) dla poszczególnych terenów ustala się minimalną ilość miejsc postojowych:
 - dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem RM - min 2 stanowiska postojowe/1 mieszkanie;
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,U: 1 stanowisko postojowe/1 mieszkanie - dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami i U - 1 stanowisko postojowe/100 m² pow. użytkowej usług w zabudowie głównej; 1 stanowisko postojowe/5 zatrudnionych; dla usług turystyki związanych z udzielaniem noclegów: 1 stanowisko postojowe/1 pokój gościnny;
 - dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem US - należy określić indywidualnie z uwzględnieniem średniego dobowego ruchu w sezonie turystycznym;
 - dla terenów leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 08ZL i 09ZL – nie dopuszcza się;
- 5) karty parkingowe dla osób niepełnosprawnych – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) szerokość ciągów pieszych powinna wynosić nie mniej niż 1,5 m.

Rozdział 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.

1. W granicach własnych działki budowlanej lub terenu objętego wspólnym zagospodarowaniem obowiązuje spójny architektoniczny charakter zabudowy oraz elementów zagospodarowania terenu.
2. Szczegółowe warunki kształtowania zabudowy głównej określono w ustaleniach dla terenów.
3. Realizacja zabudowy towarzyszącej (w tym budynków garażowych i gospodarczych) dopuszczalna z zastosowaniem jednorodnej formy architektonicznej oraz jednakowych materiałów budowlanych i kolorystyki jak w zabudowie głównej.
4. Ustalenia pkt 1. nie dotyczą budowli, których lokalizację dopuszczono w ustaleniach dla terenów.
5. Ustalenia pkt 1. nie dotyczą obiektów tymczasowych.
6. Kolorystyka zabudowy i wykończenie elewacji budynków:
 - 1) w elewacjach budynków należy stosować kolor i fakturę szlachetnych materiałów budowlanych (takich jak np. drewno, kamień, szkło, stal, beton, glina, cegła, tynk), obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
 - 2) w przypadku dachów spadowych należy stosować pokrycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi kolory: czerwień naturalne, brązy oraz szarości;
 - 3) w przypadku dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących kolorystyki;
7. Dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych towarzyszących zabudowie głównej dopuszczalnej na danym terenie, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wysokość budynków: nie więcej niż 5,00 m;
 - 2) szerokość elewacji: nie więcej niż 9,0 m;
 - 3) dachy dwuspadowe:
 - a) dachy o jednakowym kącie nachylenia obu połaci;
 - b) kąt pochylenia połaci dachowych: 18 - 45 stopni;
 - c) układ połaci dachowych do kalenicy dachu zabudowy głównej: równoległy lub prostopadły;
 - d) pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówkopodobny;
 - e) dopuszczalne dachy płaskie.

8. Dla tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, których lokalizację dopuszczono w ustaleniach dla terenów, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub w zabudowie zwartej;
- 2) realizacja tymczasowych obiektów handlowo-usługowych dopuszczalna z zastosowaniem jednorodnej formy architektonicznej oraz jednakowych materiałów budowlanych i kolorystyki w zespole obiektów objętym wspólnym zagospodarowaniem;
- 3) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu wolnostojącego: nie więcej niż 25 m²;
- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego zespołu obiektów w zabudowie zwartej: nie więcej niż 100 m²;
- 5) wysokość obiektów: nie więcej niż 5,00 m;
- 6) rodzaj dachu: nie określa się.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 8.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **01 MN,U** , **02MN,U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe**: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i nieuciążliwych usług i zabudowy lotniskowej;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze, określone w § 6 pkt 7;

3) **przeznaczenie tymczasowe**: zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%;
- 3) forma zabudowy: budynki wolnostojące;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: nie więcej niż 9,00m;
 - b) dopuszczalna ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - c) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku: nie więcej niż: 0,60m;
- 5) szerokość elewacji: maks. 25 m;
- 6) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,50;
- 7) rodzaj dachu:
 - a) dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami;
 - b) dachy o jednakowym nachyleniu obu połaci;
 - c) kąt pochylenia głównych połaci dachowych: 18 – 45 stopni;
 - d) układ głównych połaci dachowych do jednej z linii rozgraniczających teren: równoległy lub prostopadły;
 - e) pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dopuszcza się lokalizację systemów fotowoltaicznych, instalacji solarnych, itp.;
 - f) dopuszczalne dachy płaskie i zielone dachy (naturalne pokrycia dachowe);
- 8) Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady podziału nieruchomości:

- a) zabudowa dopuszczalna na wydzielonych działkach budowlanych;
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²;
- c) szerokość frontu działek: min. 20,0 m;
- d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 6, pkt.9.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 6.

§ 9.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **03U, 04U** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** - tereny usług:

- a) usługi sportu i rekreacji;
- b) usługi turystyki, w tym związane z udzielaniem noclegów;
- c) usługi gastronomii i rozrywki;
- d) usługi handlu detalicznego, z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i stacji paliw;
- e) usługi zdrowia, z wyłączeniem szpitali;
- f) usługi opieki społecznej i socjalnej.

2) **przeznaczenie uzupełniające**:

- a) funkcja mieszkaniowa w formie mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością, wydzielonych w budynku usługowym;
- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze, określone w § 6 pkt 7;

3) **przeznaczenie tymczasowe**: obiekty usługowo-handlowe, określone w § 6 pkt 8.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40%;
- 3) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub w zabudowie zwartej (np. bliźniaczej, szeregowej);
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: nie więcej niż 9,00 m, od głównego wejścia do budynku;
 - b) dopuszczalna ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
 - d) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku: nie więcej niż 0,60m;
- 5) szerokość elewacji: nie więcej niż 30,00 m;
- 6) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,75;
- 7) rodzaj dachu:
 - a) dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami;
 - b) dach główny symetryczny w przekroju poprzecznym;
 - c) kąt pochylenia głównych połaci dachowych: 18-45 stopni;

d)układ głównych połączeń dachowych do jednej z linii rozgraniczających drogi, z której odbywa się wjazd na działkę: równoległy lub prostopadły,

e)pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe (*tzw. dachy zielone*) oraz lokalizację systemów fotowoltaicznych, instalacji solarnych oraz innych;

f)dopuszczalne dachy płaskie;

8)dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady podziału nieruchomości:

a)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1 400 m²;

b)szerokość frontu działek: min.20m.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 6, pkt.9.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 6.

§ 10.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **05 US** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** - teren sportu i rekreacji:

a)budowle i urządzenia infrastruktury sportowej i rekreacyjnej;

b)zabudowa usługowa, w tym niezbędna dla budowy całorocznej bazy sportowo-rekreacyjnej;

c)usługi sportu i rekreacji;

d)usługi turystyki, w tym związane z udzielaniem noclegów;

e)usługi gastronomii i rozrywki;

f)usługi handlu detalicznego, z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i stacji paliw;

2) **przeznaczenie uzupełniające**:

a)funkcja mieszkaniowa w formie mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością wydzielonych w budynku usługowym;

b)wolnostojące budynki gospodarcze, określone w § 6 pkt 7;

c)budowle i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej:

- ciągi piesze;

- ciągi pieszo-jezdne przeznaczone dla funkcji rekreacyjno - sportowych, w tym ścieżki rowerowe, trasy nordic walking, trasy narciarskie, trasy saneczkowe itp.;

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) **przeznaczenie tymczasowe**: obiekty usługowo-handlowe, określone w § 6 pkt 8;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1)udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 10%;

2)udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70%;

3)forma zabudowy: budynki wolnostojące lub w zabudowie zwartej;

4)wysokość zabudowy:

a)wysokość budynków: nie więcej niż 9,00 m, od głównego wejścia do budynku;

b)dopuszczalna ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

c)dopuszcza się podpiwniczenie budynku;

d) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku: nie więcej niż 0,50 m;

5) szerokość elewacji: nie więcej niż 30,00 m;

6) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,25;

7) rodzaj dachu:

a) dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami;

b) dach główny symetryczny w przekroju poprzecznym;

c) kąt pochylenia głównych połaci dachowych: 18-45 stopni;

d) układ połaci dachowych do linii rozgraniczających: nie określa się;

e) pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe (*tzw. dachy zielone*) oraz dopuszcza się lokalizację systemów fotowoltaicznych, instalacji solarnych, itp.

f) dopuszczalne dachy płaskie.

8) Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady podziału nieruchomości:

a) zabudowa dopuszczalna na wydzielonych działkach budowlanych i/lub na terenie nie wydzielonym geodezyjnie z nieruchomości, na której zlokalizowano obiekty budowlane;

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: min. 1000m²;

c) szerokość frontu działek: min. 20m;

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90 stopni.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 5, pkt.9.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej § 5.

§ 11.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **06R M** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** teren zabudowy zagrodowej;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna;

3) **przeznaczenie tymczasowe:** nie ustala się.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20%;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60%;

3) forma zabudowy: obiekty wolnostojące lub stanowiące zespół zabudowy z wewnętrznym dziedzińcem;

4) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 9,00 m, od głównego wejścia do budynku;

b) dopuszczalna ilość kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;

d) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku: nie więcej niż 0,60m;

5) szerokość elewacji: maks. 20m;

6) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,20;

7) rodzaj dachu:

- a) dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami;
 - b) dachy o jednakowym nachyleniu obu połaci;
 - c) kąt pochylenia głównych połaci dachowych: 18 – 45 stopni;
 - d) układ głównych połaci dachowych do jednej z linii rozgraniczających teren: równoległy lub prostopadły;
 - e) pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dopuszcza się lokalizację systemów fotowoltaicznych, instalacji solarnych oraz innych;
 - f) dopuszcza się dachy płaskie i dachy zielone;
- 8) Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2 500 m²;
 - b) szerokość frontu działek: min. 25,0 m;
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 6. pkt.9.;
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury określone w § 6.

§ 12.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **07 R** ustala się:
- 1) **przeznaczenie podstawowe**: teren rolniczy;
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające**: nie ustala się;
 - 3) **przeznaczenie tymczasowe**: nie ustala się.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu:
- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów rolnych jako pola uprawne, łąki i pastwiska;
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
 - 4) dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 3000 m²;
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 5.
4. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, obowiązują:
- 1) ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 6. Pkt. 9;
 - 2) nie określa się sposobu realizacji i minimalnej liczby miejsc do parkowania - ze względu na brak zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi i potrzeby stałej obsługi terenu.

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **08Z L, 09ZL** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się;
 - 3) przeznaczenie tymczasowe: nie dopuszcza się.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu:
- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z uproszczonym operatem urządzeniowym lasu;

- 2) dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zasady podziału nieruchomości:
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 3000 m²;
3. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, obowiązują:
 - 1) ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 5. pkt. 9;
 - 2) nie określa się sposobu realizacji i minimalnej liczby miejsc do parkowania - ze względu na brak zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi i potrzeby stałej obsługi terenu.
 - 3) nie określa się ustaleń dot. infrastruktury.

§ 14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW1, KDW2, KDW3** ustala się:
 - 1) **przeznaczenie podstawowe** - tereny dróg wewnętrznych:
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające**:
 - a) miejsca postojowe;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) zieleń urządzona;
 - 3) **przeznaczenie tymczasowe**: obiekty usługowo-handlowe, określone w § 7 pkt 8;
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: min 10,00 m;
 - 2) sposób realizacji miejsc postojowych:
 - a) w formie pasów lub zatok postojowych wzdłuż dróg dojazdowych;
 - b) w formie placów parkingowych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się podział nieruchomości w celu wydzielenia działek pod elementy systemu komunikacyjnego, na zasadach określonych w ust. 2.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 6;
 - 2) dopuszczalna lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 3) w zakresie instalacji odnawialnych źródeł energii dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń w sposób nie utrudniający zagospodarowania zgodnego z ustalonym przeznaczeniem.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§15.

Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 01MN,U, 02MN,U, 03U, 04U, 05US, 06RM - 25%;
- 2) 07R, 08ZL, 09ZL, KDW1, KDW2, KDW3 - 0%.

§ 16.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przywidz.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Przywidz.

Przewodniczący Rady

Michał Jasiński

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLI/326/2022
Rady Gminy Przywidz
z dnia 16 listopada 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TRZEPOWO I W OBSZARZE ULIC MESTWINA I SUBISŁAWA, DLA FRAGMENTU
OBREBU GEODEZYJNEGO TRZEPOWO, GMINA PRZYWIDZ**

1. Do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 11.05.2022r. do 01.06.2022r. wniesiono uwagę, która została w całości przyjęta, zmodyfikowano ustalenia planu miejscowego i w niezbędnym zakresie ponowiono procedurę uzgodnień. Po ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 5.09.2022r. do 26.09.2022r. nie wniesiono żadnych uwag.
2. Załącznik nr 2 jest integralną częścią uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący

Rady Gminy Przywidz

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XLI/326/2022

Rady Gminy Przywidz

z dnia 16 listopada 2022r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Przeznaczenie terenu planu miejscowego zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa.

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych (tj. Dz.U. z 2019r., poz.869) oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2022r., poz. 559 ze zm.), jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- 3) zaopatrzenie w gaz

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą.

II. Budowa dróg gminnych.

W związku z realizacją planu nie planuje się budowy nowych dróg gminnych.

III. Uzbrojenie terenu

Do czasu wybudowania sieci wodociągowych na terenach niezainwestowanych dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi regulującymi to zagadnienie. Projektowane obszary zabudowy będą obsługiwane przez indywidualne systemy oczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami.

*Przewodniczący
Rady Gminy Przywidz*

do Uchwały Nr XLI/326/2022
Rady Gminy Przywidz
z dnia 16 listopada 2022r.

DANE PRZESTRZENNE

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.) dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Trzepowo I w obszarze ulic Mestwina i Subisława, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Trzepowo, gmina Przywidz, są dostępne pod adresem:

<https://przywidz.e-mapa.net/wykazplanow/>

Przewodniczący

Rady Gminy Przywidz