

UCHWAŁA NR/2019 RADY GMINY PRZYWIDZ z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pomlewo I dla fragmentu obrębu geodezyjnego Pomlewo, gmina Przywidz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)

Rada Gminy Przywidz uchwala, co następuje:

Rozdział I

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Pomlewo I dla fragmentu obrębu geodezyjnego Pomlewo zgodnie z uchwałą nr XXXIII/268/2018 Rady Gminy Przywidz z dnia 27 czerwca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pomlewo I dla fragmentu obrębu geodezyjnego Pomlewo, gmina Przywidz.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 2. 1. 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 stanowi teren oznaczony symbolem cyfrowym wraz z jego przeznaczeniem (główną funkcją) oznaczonym symbolami literowymi: **P/U** - teren zabudowy produkcyjnej i usługowej.

§ 4.1. Ilekroć w tekście uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku głównym** – należy przez to rozumieć: budynek produkcyjno-usługowy, produkcyjny lub 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 2018;
- 12) **terenie zabudowy produkcyjnej i usługowej** – nie ustala się proporcji udziału poszczególnych funkcji;
- 13) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 14) **kalenicy** – należy przez to rozumieć także górną krawędź dachu płaskiego, który również posiada nachylone połacie;
- 15) **układzie odwadniającym** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte

systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;

16) **produkcji i 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 wydziałów 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu;

5) oznaczenia związane z ochroną środowiska i przyrody.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się w celu ochrony ładu przestrzennego w obszarze planu realizację zasad zagospodarowania terenów i zasad dotyczących zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie ustaleniami i warunkami.
2. Projektowana zabudowa powinna prezentować wysoki standard i wysoką jakość rozwiązań architektonicznych:
 - 1) elementy architektury o wysokiej wartości estetycznej i użytkowej:
 - a) ujednolicona stylistyka z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach takich, jak: drewno, okładziny kamienne lub ceramiczne, wyprawy tynkarskie;
 - b) elementy ślusarskie: żelazo kute, stal nierdzewna;
 - 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.
 - 3) Ustala się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykowanych przeseł betonowych oraz ogrodzeń pełnych;
 - b) nakaz połączenia wszystkich nośników reklamowych do postaci jednego szyldu reklamowego w przypadku, gdy na danym terenie występuje więcej niż jedna działalność gospodarcza.

§ 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 111 „Subniecka Gdańska” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 116 „Zbiornik międzymorenowy Gołębiewo”. Obydwa zbiorniki posiadają 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 zastosowanie gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem.

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

Nie ustala się.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Zakazuje się reklam o powierzchni przekraczającej 2 m².

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Przy realizacji nowych podziałów geodezyjnych zapewnić należy dostęp do drogi publicznej, który może być zrealizowany za pomocą nowowydzielonej drogi wewnętrznej lub zrealizowany na zasadach służebności przejazdu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

3. Na obszarze planu nie ustala się wielkości działek dla terenów zieleni i 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.

W przypadku lokalizacji inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie podmokłości (oznaczonej na rysunku planu) należy obowiązkowo sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia budynków i budowli.

§ 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: dla produkcji i usług - 1,0 mp / 50,0 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 1,0 mp / 1 obiekt i dodatkowo 1,0 mp / każdego 2 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 pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących sieci infrastruktury, w tym odległości od zabudowy i zadrzewień, sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi.
5. Zasilanie nowej zabudowy w media infrastruktury technicznej - na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez dostawcę.
6. W obszarze planu ustala się możliwość nowych wydzieleni terenów dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nieokreślonych planem. Dopuszcza się korektę istniejących wydzieleni geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.
7. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji nie powinna być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej muszą być zamaskowane, w tym konstrukcje wież o kolorystyce maskującej. Na konstrukcji wież telekomunikacyjnych ustala się zakaz lokalizowania reklam. Należy dążyć do tego, aby różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych.
8. Dla terenów, na których położone są sieci i urządzenia elektroenergetyczne lub planuje się ich lokalizację, ustala się:
 - 1) sieci elektroenergetyczne należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) przyjmuje się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów;
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 cieplną: 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; 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 usługowej) na 25%.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Symbol terenu: 1. P/U

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjnej i usługowej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zespoły zabudowy w obrębie jednej posesji powinny być spójne architektonicznie oraz w miarę możliwości posiadać jednolite pokrycia dachowe.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu - obowiązują ustalenia § 8 ust. 1;

2) na terenie ustala się lokalizację zieleni izolacyjnej (w formie drzew i krzewów, w tym z gatunków zimozielonych, zgodnie z § 8 ust. 5) – jak na rysunku planu;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji produkcji i usług uciążliwych;

4) na terenie ustala się nakaz zachowania podmokłości wraz z drzewostanem.

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

Nie ustala się.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy – nieprzekraczalne:

- 15,0 m od granicy z działką nr 28 drogi wojewódzkiej nr 221,

- 6,0 m od granicy z działką nr 56 drogi gminnej,

- 8,0 m od granicy użytku gruntowego N na działce nr 59;

2) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,4;

b) minimalna – nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m od kalenicy do poziomu gruntu;

6) formy zabudowy: nie ustala się;

7) rodzaj: dachy płaskie o nachyleniu połaci od 5° do 15°; dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°;

8) układ połaci (kalenica lub dolna krawędź połaci równoległa do poziomu terenu): zbliżony do prostopadłego lub równoległego do osi drogi wojewódzkiej nr 221;

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

8. Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m²;
- 2) minimalna szerokość drogi wewnętrznej: 5,0 m.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
- b) lokalizacja pomieszczeń mieszkalnych związanych tylko i wyłącznie z prowadzoną działalnością produkcyjną i usługową;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja obiektów tymczasowych.

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

1) dostępność drogowa: z drogi wojewódzkiej nr 221 (ul. Gdańskiej) oraz z drogi gminnej na działce nr 56 (ul. Wiejskiej);

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 1 i 2;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 8.

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

Rozdział IV

Postanowienia końcowe

- § 17.1.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przywidz.
2. Zobowiązuje się Wójt Gminy Przywidz do:
- 1) Przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem.
 - 2) Publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy w Przywidzu.

§ 18. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Pomlewo obejmującego działki nr 59, 60, 61/4 w Gminie Przywidz, zatwierdzony uchwałą Nr XXXIX/281/09 Rady Gminy Przywidz z dnia 12 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 01.03.2010 r. Nr 29, poz. 489).

§ 19. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 17, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.