

# **CHWAŁA NR .../..../2024**

## **RADY GMINY PRZYWIDZ**

### **z dnia ..... 2024r.**

**w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kierzkowo I w rejonie ulicy Morskiej, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kierzkowo, gmina Przywidz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)

**Rada Gminy Przywidz uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział I**

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kierzkowo I w rejonie ulicy Morskiej, dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kierzkowo, gmina Przywidz zgodnie z uchwałą Rady Gminy Przywidz Nr XLV/386/2023 z dnia 15 maja 2023 roku.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 2000 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.
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2, 3, 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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) określone symbolami literowymi:

- **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- **U** - teren zabudowy usługowej
- **KR** - teren drogi wewnętrznej

§ 4.1. Ilekroć w tekście uchwały jest mowa o:

**1) budynku głównym** – należy przez to rozumieć: budynek mieszkalny; budynek mieszkalno-usługowy; budynek usługowy;

**2) powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;

**3) udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

**4) wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,

b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;

**5) intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na:

a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

**6) nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

**7) powierzchni kondygnacji** - należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii i tarasów;

**8) kondygnacji nadziemnej** - należy przez to rozumieć kondygnację, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle;

**9) udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

**10) ilości kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;

**11) dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach wymagających spełnienia warunków wymienionych w ustaleniach szczegółowych

**12) skrócie mp** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;

- 13) nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać budynki i budowle;
- 14) planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 15) 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;
- 16) poziomie gruntu** – należy przez to rozumieć średni poziom terenu przed głównym wejściem na pierwszą kondygnację nadziemną budynku;
- 17) przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 18) rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 19) stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na rok 2023;
- 20) uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 21) kalenicy** – należy przez to rozumieć także górną krawędź dachu płaskiego, który również posiada nachylone połączenie;
- 22) układzie odwadniającym** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;
- 23) 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;
- 24) cechy tradycyjnej architektury regionalnej** – należy przez to rozumieć cechy zabudowy regionu pojezierza kaszubskiego charakterystyczne pod względem formy architektonicznej, tradycyjnych materiałów budowlanych oraz proporcji zabudowy (skala i gabaryty, rzut prostokątny budynków, kształt dachu i jego układ w stosunku do drogi) reprezentowane przez budynki o wartościach historyczno – kulturowych na terenie gminy i w danej miejscowości.
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.

§ 6.1. 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;
  - 4) strefa ochrony ekspozycji krajobrazu związanego z historycznym układem ruralistycznym.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **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) obowiązuje ujednolicona stylistyka z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach takich, jak: drewno, glina, cegła, kamień w partii cokołowej, wyprawy tynkarskie, ponadto dopuszcza się okładziny ceramiczne wyłącznie nieszkliwione i nieangobowane;
    - b) dla budynków obowiązują wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu: dachówka ceramiczna o naturalnym spieku w odcieniu ceglastym, brązowym oraz tonacje szarości (w nawiązaniu do tradycyjnego pokrycia strzechą, gontem);
    - c) elementy ślusarskie: żelazo kute, stal nierdzewna;
    - d) 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: szarości, beżu, brązu, bieli o matowym wykończeniu;
    - b) ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki (*rażącej, nasyconej, intensywnej, itp.*) nie występującej w tradycyjnych materiałach elewacyjnych architektury regionalnej;
- 3) Na obszarze objętym planem wzdłuż ul. Morskiej (poza obszarem mpzp),

nowoprojektowana zabudowa w pierwszej linii zabudowy, pod względem formy architektonicznej powinna nawiązywać do cech tradycyjnej architektury regionalnej.

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

1. Obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 116 „Zbiornik międzymorenowy Gołębiewo”. Zbiornik posiada dokumentację hydrologiczną.
2. 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.
3. Ewentualną wycinkę drzew powinno się wykonywać na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.
4. W nasadzeniach zieleni stosować gatunki rodzime zgodne z siedliskiem.
5. Ochrona dziko występujących gatunków roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Obszar planu miejscowego na fragmencie objęty jest strefą ochrony ekspozycji krajobrazu związanego z historycznym układem ruralistycznym.

W strefie ochrony ekspozycji krajobrazu związanego z historycznym układem ruralistycznym miejscowości Kierzkowo nowoprojektowaną zabudowę należy dostosować do cech tradycyjnej architektury regionalnej, w tym do historycznej zabudowy wsi Kierzkowo, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi § 16.

**§ 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 za pomocą istniejących lub nowo wydzielonych dróg wewnętrznych, 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:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2,0 mp / 1 dom;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,5 mp / 1 mieszkanie;
  - 3) dla usług: 1,0 mp / 50,0 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1,0 mp / 1 obiekt i dodatkowo 1,0 mp / każdego 5 zatrudnionych;
2. 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.
3. Ustala się lokalizację miejsc postojowych w granicach własnej działki.
4. Na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej.
5. Zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie istniejących sieci infrastruktury, w tym odległości od zabudowy i zadrzewień, sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi.
6. Zasilanie nowej zabudowy w media infrastruktury technicznej - na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez dostawcę.
7. 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.
8. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. 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;
10. 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 szczelnych zbiorników bezodpływowych opróżnianych okresowo przez koncesjonowane przedsiębiorstwo; obowiązkowo do gminnego układu zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej (po jego wybudowaniu) przy jednoczesnej likwidacji zbiorników bezodpływowych;
  - 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 obowiązującymi przepisami sposób.
11. W przypadku natrafienia w trakcie robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

**§ 15.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę procentową dla terenu MN-MW-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej) na 25%.

### Rozdział III Ustalenia szczegółowe

#### § 16. 1. Symbol terenu: 1 MN-MW-U

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dla zespołów zabudowy w obrębie jednej posesji obowiązują: spójność architektoniczna oraz jednolite pokrycia dachowe, kolorystyka i materiały- obowiązują ustalenia § 7.

W strefie ochrony ekspozycji krajobrazu związanego z historycznym układem ruralistycznym bryła budynku na rzucie prostokąta w proporcjach min. 1:1,6 – 1:2;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia § 8.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia § 9.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu:

a) 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KR;

a) 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 233.

2) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,8

b) minimalna – nie ustala się;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

3a) maksymalny udział powierzchni zabudowy w strefie ochrony ekspozycji krajobrazu związanego z historycznym układem ruralistycznym: 20%;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków głównych: nie więcej niż 9,0 m od kalenicy do poziomu gruntu (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe);

b) dla pozostałych budynków (gospodarczych, garaży i wiat):

- z dachami dwu- i wielospadowymi: nie więcej niż 6,0 m od kalenicy do poziomu gruntu;

- z dachami płaskimi: nie więcej niż 4,0 m od kalenicy do poziomu gruntu;

c) dopuszcza się podpiwniczenie;

6) formy zabudowy: wolnostojące;

7) rodzaj i pokrycie dachu:

a) dla budynków głównych poza strefą ochrony ekspozycji krajobrazu związanego z historycznym układem ruralistycznym: dachy dwuspadowe i dachy wielospadowe o symetrycznych połaciach dachu - o nachyleniu połaci od 30° do 45°;

b) dla budynków głównych w strefie ochrony ekspozycji krajobrazu związanego z historycznym układem ruralistycznym: dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach dachu o nachyleniu połaci od 35° do 45°;

c) dla pozostałych budynków (gospodarczych, garaży i wiat):

- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°;

- dachy płaskie o nachyleniu połąci do 12°;
  - d) dla budynków głównych oraz dla budynków pozostałych dopuszcza się dachy półpłaskie w przedziale 18 °-22 ° z wymogiem zastosowania ścianki kolankowej w przedziale 1,0 -1,8 m;
  - e) pokrycie dachów dwu- i wielospadowych:
    - dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka), dopuszcza się pokrycia naturalne takie jak strzecha, gont;
    - dopuszcza się wyłącznie ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów, ograniczoną do tonacji dachówki ceramicznej o naturalnym spieku w odcieniu ceglastym, brązowym oraz tonacje szarości w nawiązaniu do tradycyjnego pokrycia strzechą, gontem, o matowym wykończeniu, obowiązują ustalenia § 7;
    - dopuszcza się naczółki, lukarny, wykusze - na maksymalnej powierzchni 30% połąci dachu w osi elewacji frontowej budynku;
  - 8) usytuowanie budynków na działce:
    - a) równolegle lub prostopadle do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę albo;
    - b) równolegle lub prostopadle do bocznej granicy działki;
  - 9) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: 0,2 - 0,5 m;
  - 10) szerokość elewacji frontowej budynku głównego: maksymalna - 20,0 m.
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: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: 20 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 projektowanej drogi wewnętrznej: 8,0 m.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
  - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja obiektów tymczasowych;
    - b) tereny o funkcji składowej i magazynowej;
    - c) obowiązuje zakaz lokalizacji produkcji i usług uciążliwych.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: dostęp do drogi wojewódzkiej DW 233 ul. Morskiej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną 2KR stanowiącą własność gminy Przywidz;
  - 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;
- 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.

#### § 17. 1. Symbol terenu: **2 KR**

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej (niepublicznej).
3. Parametry i wyposażenie:
  - 1) przekrój: jedna jezdnia, dopuszcza się chodniki;
  - 2) dostępność do terenów przyległych: po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
  - 3) wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie.
4. Powiązania z układem zewnętrznym: jak na rysunku planu.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia § 8.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
  - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja obiektów tymczasowych;
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 1;
  - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 2;
  - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 7
  - 4) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 14 ust. 9 pkt. 8.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

**Rozdział IV**  
**Postanowienia końcowe**

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

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

*Przewodniczący*  
*Rady Gminy Przywidz*

**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 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r., poz. 997). Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kierkowo I w rejonie ulicy Morskiej dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kierkowo, gmina Przywidz.

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 Prognozy oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

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

Obowiązują ustalenia § 9

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, zwiększenie możliwości jego zagospodarowania, podziału i zabudowy.

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 miejscowym planie m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającemu spełnieniu w/w potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Obszar planu znajduje się bezpośrednio w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 233 – ul. Morskiej, w osi aktywności gospodarczej wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przywidz.

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.

Wodociąg przebiega przez obszar działki 57/2. W obrębie ewidencyjnym Kierzkowo nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej, teren znajduje się poza aglomeracją.

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 BIP-ie i na tablicach ogłoszeń, o podjęciu przez Radę Gminy Przywidz uchwały nr XLV/386/2023 z dnia 15 maja 2023 roku. 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. Sporządzenie planu jest zasadne, będzie

miało charakter porządkujący, nie wpłynie negatywnie na użytkowanie obszaru oraz jego sąsiedztwa. Tereny objęte planem zostaną zmodernizowane oraz efektywniej zagospodarowane co przyczyni się do rozwoju nowoczesnej zabudowy tworzącej lokalną ekoosadę, w miarę możliwości samowystarczalną energetycznie, sprzyjającą skupianiu się wokół niej ludzi ceniących i szanujących środowisko naturalne.

12) Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i r 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 niskoemisyjny 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 rozproszonej 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):

Sporządzenie planu miejscowego będzie miało wpływ na wzrost dochodów gminy (opłata planistyczna, opłata adiacencka, podatki).

*Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie. (projekt)*

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach ..... – .....

Wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami dnia .....

W terminie określonym dla składania uwag tj. do dnia ..... dotyczących projektu planu nie/ wpłynęły uwagi.....

Rada Gminy Przywidz, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu miejscowego jednocześnie stwierdza, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przywidz.

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

*opracowali: Dorota Adamska, Katarzyna Miazga, Mateusz Sieńko*

*wnioskodawca: Włodzimierz Michalski – Wójt Gminy Przywidz*