



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 25 sierpnia 2015 r.

Poz. 2702

### UCHWAŁA NR VII/38/2015 RADY GMINY W<sup>^</sup>PRZYWIDZU

z dnia 17 czerwca 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gromadzin, obręb Przywidz**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) w celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniających politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w wykonaniu Uchwały Nr IX/48/2011 Rady Gminy Przywidz z dnia 25 sierpnia 2011 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gromadzin, obręb Przywidz, po stwierdzeniu zgodności niniejszego planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przywidz zatwierdzonego Uchwałą Nr XVIII/140/2004 Rady Gminy Przywidz z dnia 3 grudnia 2004 r. i zmienionego Uchwałą Nr XLVIII/294/2010 Rady Gminy Przywidz z dnia 17 marca 2010 r. i przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszego planu miejscowego,

#### **Rada Gminy Przywidz uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gromadzin, obręb Przywidz**

##### **DZIAŁ I.**

##### **Przepisy ogólne**

##### **Rozdział 1.**

##### **Zakres spraw i sposób regulacji**

**§ 1.** Niniejsza Uchwała obejmuje obszar działek lub ich części położonych w obrębie ewidencyjnym Przywidz w gminie Przywidz, w granicach wyznaczonych zgodnie z Uchwałą Nr IX/48/2011 Rady Gminy Przywidz z dnia 25 sierpnia 2011 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gromadzin, obręb Przywidz oraz określonych na rysunku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 3 pkt. 1 niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Uchwała określa:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) przedmiot, zakres i zasady ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych lub stanowiących o wysokich walorach przestrzeni;
- 3) przedmiot, zakres i sposób zagospodarowania obszarów problemowych;
- 4) przedmiot i zasady realizacji inwestycji zmierzających do realizacji interesu publicznego;

5) sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

2. Zagadnienia, o których mowa w ustępie 1, regulowane są na poziomie ustaleń ogólnych i szczegółowych.

3. Ustalenia ogólne, o których mowa w Dziale II – Ustalenia ogólne, obowiązują dla całego obszaru objętego niniejszą Uchwałą lub dotyczą obszarów większych niż teren elementarny.

4. Dla poszczególnych obszarów i obiektów, znajdujących się w granicach niniejszej uchwały obowiązują odpowiednie ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych, o których mowa w Działach III-XXII – Ustalenia szczegółowe, wynikające z lokalizacji terenów i obiektów na rysunku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 3 pkt 1.

5. Brak ustaleń ogólnych oznacza, że na obszarze objętym niniejszą Uchwałą nie występują uwarunkowania i zagadnienia wymagające obowiązkowej regulacji lub uwarunkowania wymagające regulacji występują na części obszaru planu.

6. Brak ustaleń szczegółowych oznacza, że ustalenia ogólne są wystarczające albo na danym terenie elementarnym nie występują uwarunkowania i zagadnienia wymagające szczegółowych regulacji.

7. Ustalenia ogólne i szczegółowe zawarte są w dziesięciu grupach ustaleń, posiadających jednolity układ formalny. Są to grupy:

1) **przeznaczenie terenu**, w której ustala się tereny o różnym przeznaczeniu terenu lub różnych zasadach zagospodarowania i określa się w zależności od uwarunkowań:

- a) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- b) granice terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- c) granice obszarów przestrzeni publicznej i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- d) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- e) granice obszarów wymagających rehabilitacji, przekształceń lub rekultywacji i innych obszarów problemowych,
- f) granice obszarów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400 m<sup>2</sup>,
- g) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- h) granice pomników zagłady i ich stref ochrony,
- i) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochrony związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
- j) granice terenów rozmieszczenia inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- k) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych,
- l) nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami, oraz ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy, ograniczenia wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, z ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania i innych;

2) **ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej** j, w której ustala się zasady kompozycji urbanistycznej:

- a) cechy wartościowych elementów zagospodarowania i zasady ich ochrony,
- b) cechy elementów zagospodarowania wymagających rewaloryzacji oraz zasady zagospodarowania,
- c) cechy elementów zagospodarowania wymagających ukształtowania oraz zasady zagospodarowania;

- 3) **wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**, w której ustala się w zależności od potrzeb:
- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
  - b) obowiązujące linie zabudowy,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej,
  - e) intensywność zabudowy,
  - f) graniczne powierzchnie zabudowy budynków,
  - g) graniczne wysokości zabudowy,
  - h) graniczne różnice pomiędzy poziomem posadowienia parteru a poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - i) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
  - j) kolorystyka obiektów budowlanych,
  - k) formy i pokrycie dachów,
  - l) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych,
  - m) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 4) **ustalenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**, w której ustala się zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody, w tym:
- a) terenów górniczych,
  - b) narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
  - c) zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) **ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego**, w której ustala się przedmiot i zasady ochrony:
- a) terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - b) innych zabytków i elementów krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) **ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**, w której ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności:
- a) graniczne szerokości frontów nowych działek,
  - b) graniczne powierzchnie nowych działek,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek;
- 7) **ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej**, w której ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym:
- a) układ komunikacyjny wraz z ich parametrami, w tym szerokość pasa drogowego oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
  - b) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym,
  - c) wskaźniki w zakresie komunikacji, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych, albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;
- 8) **ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**, w której ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym:

- a) układy sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami,
  - b) warunki powiązań układów sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
  - c) wskaźniki w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 9) **ustalenia dotyczące zagospodarowania tymczasowego i inne ustalenia stanowiące**, w której ustala się zasady zagospodarowania tymczasowego terenów, ograniczenia w użytkowaniu tymczasowym terenów, w szczególności zakaz zabudowy oraz w zależności od potrzeb ustala się termin, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie może być wykonywane;
- 10) **ustalenia dotyczące stawek procentowych**, w której ustala się wysokości stawek procentowych, na podstawie których określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 3.** Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gromadzin, obręb Przywidz w skali 1: 1000, stanowiący w całości Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający:
- a) ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w Legendzie jako „Ustalenia”,
  - b) informacje zawarte w zależności od potrzeb, niebędące ustaleniami zmiany planu miejscowego, określone w Legendzie jako „Informacje”,
  - c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz – Uchwała Nr XVIII/140/2004 Rady Gminy Przywidz z dnia 3 grudnia 2004 r. i zmieniona Uchwałą Nr XLVIII/294/2010 Rady Gminy Przywidz z dnia 17 marca 2010 r., z oznaczeniem granic obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

**§ 4. 1.** Ustala się podział terenu objętego niniejszą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tereny elementarne, dla których zasady zagospodarowania określono w ustaleniach szczegółowych, o których mowa w Działach III-XXII.

2. Tereny elementarne oznaczone są symbolami adresowymi terenów elementarnych, na które składają się kolejno:

- 1) kolejny numer terenu elementarnego, albo symbol terenu przeznaczenia terenu dla terenów elementarnych przeznaczonych pod drogi/ulice publiczne lub drogi/ulice wewnętrzne;
- 2) symbol rodzaju przeznaczenia terenu, albo kolejny numer terenu elementarnego przeznaczonego pod drogi/ulice publiczne lub drogi/ulice wewnętrzne;
- 3) klasa drogi/ulicy – dla terenów elementarnych przeznaczonych pod drogi/ulice publiczne.

3. Na rysunku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 3 pkt 1, tereny elementarne wyznaczone są liniami rozgraniczającymi dla terenów elementarnych oraz oznaczone symbolami adresowymi, o których mowa w ust. 2, wyróżniającymi je spośród innych terenów elementarnych.

## **Rozdział 2.**

### **Definicje i objaśnienia użytych określeń**

**§ 5.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **formie dachu** – rozumie się przez to kształt dachu nad główną częścią bryły budynku; do określenia formy dachu budynku nie bierze się pod uwagę zadaszeń: ganków, werand, garaży, itp., których zadaszenia nie tworzą jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn; wyróżnia się następujące formy dachu:
- a) dach płaski – o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15o,



- b) połaciowy – jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy oraz ich szczególne odmiany, w tym namiotowy, mansardowy, półszczytowy, itp.,
- c) inne – kolebkowy, krzywiznowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy itp.;
- 2) **formie dachu dwuspadowego** – rozumie się przez to formę dachu połaciowego o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę i jednakowy, określony w ustaleniach planu, kąt ich nachylenia – budynek o dachu dwuspadowym posiada minimum dwie ściany szczytowe; przez formę dachu dwuspadowego rozumie się także dach założony nad budynkiem o bryle złożonej, w którym dachy nad poszczególnymi częściami budynku posiadają formę dachu o dwóch połaciach posiadających wspólną kalenicę i jednakowy, określony w ustaleniach planu, kąt ich nachylenia – budynek o dachu dwuspadowym złożonym posiada minimum dwie ściany szczytowe;
- 3) **funkcjach usługowych** – rozumie się przez to funkcje polegające na prowadzeniu działalności:
- a) usług publicznych – jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, funkcje kultu religijnego i czynności religijnych, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty, nauki, zdrowia, opieki społecznej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu i ogólnodostępne usługi kultury, muzea i biblioteki oraz innej działalności na zasadzie analogii do wymienionych powyżej,
- b) usług komercyjnych – jak: usługi handlu, gastronomii, biura, usługi turystyki, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, hurtownie o powierzchni nie większej niż 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz innej działalności na zasadzie analogii do wymienionych powyżej,
- c) rzemiosła usługowego – jak szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp.; oraz działalności gospodarczej związanej z wykonywaniem wolnych zawodów i innej działalności na zasadzie analogii do wymienionych powyżej niepowodujących przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku, jak dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
- 4) **kondygnacji** – rozumie się przez to kondygnację w rozumieniu przepisów technicznych;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to przebiegającą przez obszar działki linię wyznaczoną w terenie na podstawie rysunku planu miejscowego, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i innych obiektów budowlanych wskazanych w ustaleniach planu, nie będących obiektami małej architektury;
- 6) **obiekcie pomocniczym** – należy przez to rozumieć obiekty, takie jak portiernia, stróżówka;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to przebiegającą przez obszar działki budowlanej linię wyznaczoną w terenie na podstawie rysunku planu miejscowego, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja zasadniczej długości zewnętrznej ściany budynków o funkcji wskazanej w ustaleniach planu; zasadniczej długości zewnętrznej ściany budynku nie stanowią wyodrębnione z bryły budynku: w kondygnacji parteru - ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach - wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku; obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla innych budynków towarzyszących, lokalizowanych na działce;
- 8) **obsłudze komunikacji** – rozumie się przez to: parkingi dla samochodów ciężarowych, zbiorowe parkingi (o 5 i więcej miejscach postojowych, niestanowiące urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym) stacje paliw, myjnie, serwis samochodowy, diagnostykę, zakłady obsługi samochodów, warsztaty samochodowe, lakiernie, zespoły garażowe itp. na zasadzie analogii do działalności wymienionych powyżej lub o analogicznym stopniu uciążliwości;
- 9) **planie** – rozumie się przez to zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwaloną niniejszą Uchwałą;
- 10) **podstawowym układzie drogowym miejscowości** – rozumie się przez to system komunikacyjny, w skład którego wchodzi drogi i ulice publiczne: gminne i powiatowe;
- 11) **przemysłu uciążliwym** – rozumie się przez to: wszelką działalność produkcyjną wywołującą szkodliwe uciążliwości dla środowiska w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, tzn. dana produkcja i zastosowane technologie wywołują uciążliwości związane z dużymi przewozami, dużą ilością odpadów poprodukcyjnych, emisją zanieczyszczeń, hałasu, wibracji, znacznych pól elektromagnetycznych, itp.;

uciażliwości te mogą utrudniać życie, albo są dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie zdrowia ludzi, uszkodzenie, albo zniszczenie środowiska;

- 12) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek, o którym mowa § 3 pkt 1, stanowiący Załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;
- 13) **scalaniu i podziale nieruchomości** i – rozumie się przez to scalanie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 14) **teren elementarnym** – rozumie się przez to fragment obszaru objętego planem wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu;
- 15) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to mierzoną w pionie odległość pomiędzy naturalną warstwicą terenu w najniższym punkcie zewnętrznego obrysu rzutu ścian budynku a kalenicą lub najwyższym punktem na pokryciu kubatury, bez masztów, odgromnikowych, anten i kominów;
- 16) **zabudowie** – rozumie się przez to budynki w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) **zabudowie towarzyszącej** – rozumie się przez to wolnostojące obiekty pomocnicze, budynki garażowe, gospodarcze i inne towarzyszące na działce budowlanej zabudowie o funkcjach wskazanych jako przeznaczenie terenu;
- 18) **zagospodarowaniu tymczasowym** – rozumie się przez to sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, odmienny niż ustalony w ustaleniach planu miejscowego dotyczących przeznaczenia terenu, dopuszczony na czas określony; zasady tymczasowego zagospodarowania terenów określają ustalenia zmiany planu miejscowego.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenu**

§ 6. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów na obszarze planu:

- 1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) **U** – zabudowa funkcji usługowych;
- 4) **KD-L** – publiczna droga lokalna;
- 5) **KD-D** – publiczna droga dojazdowa;
- 6) **KDW** – droga wewnętrzna;
- 7) **KDX** – ogólnodostępny ciąg pieszy;
- 8) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 9) **ZL** – tereny lasów.

2. Dla terenów MN/U i MN/MW/U dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych na każdej działce budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe określają ograniczenia lokalizacyjne dla tej funkcji.

3. Na terenach elementarnych obowiązuje lokalizacja dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym dla obsługi terenów elementarnych za wyjątkiem terenów elementarnych, dla których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. Na terenach elementarnych dopuszcza się realizację przeznaczonych dla potrzeb mieszkańców i użytkowników tych terenów: zabudowy towarzyszącej, urządzeń budowlanych, obiektów i urządzeń ogrodowych, obiektów do przechowywania pojemników na odpady oraz obiektów małej architektury i innych.

5. Lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych wymaga zachowania wszystkich ustaleń planu miejscowego.

§ 7. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację:

- 1) cmentarzy i grzebowisk;

- 2) składowisk odpadów komunalnych i składowisk odpadów przemysłowych, i promieniotwórczych;
- 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej ponad 400 m<sup>2</sup>;
- 4) obsługi komunikacji za wyjątkiem terenów elementarnych, dla których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

**§ 8. 1.** Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, jako urządzeń towarzyszących funkcji przeznaczenia terenu, w sposób niepowodujący przekroczeń parametrów, określonych w przepisach odrębnych wymaganych dla dominującej funkcji.

2. Moc urządzeń, o których mowa w ust. 1, nie może przekraczać mocy urządzeń, określonej w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako wymagającej wskazania terenów pod budowę tych urządzeń w planie miejscowym.

**§ 9.** W liniach rozgraniczających dróg/ulic wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych innych niż:

- 1) jezdnie i inne obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem drogi;
- 2) tymczasowe obiekty budowlane (np. kioski uliczne oraz pawilony sprzedaży ulicznej, obiekty pomocnicze);
- 3) użytkowe obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki i oświetlenie ulic;
- 4) parkingi dla samochodów osobowych;
- 5) sieci infrastruktury technicznej;
- 6) nośniki reklamowe stanowiące elementy zorganizowanego systemu informacji przestrzennej i turystycznej miejscowości, i gminy.

**§ 10.** Obszar planu znajduje się w granicach Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§ 11. 1.** Inwestorzy winni zapewnić w niezbędnym zakresie zaopatrzenie wodne do gaszenia pożarów oraz drogi i dojazdów pożarowe, jak również winni spełniać szczegółowe wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego, ekologicznego lub medycznego oraz warunków, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe – według obowiązujących przepisów.

2. Obowiązuje zabezpieczenie na obszarze objętym planem w niezbędnym zakresie: systemu alarmowego i systemu wczesnego ostrzegania, alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę pitną oraz innych obiektów i urządzeń służących realizacji zadań obrony cywilnej mających na celu zapewnienie ochrony ludności przed niebezpieczeństwami wynikającymi z działań wojennych, klęsk żywiołowych i zagrożeń środowiskowych.

## **Rozdział 2.**

### **Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej**

**§ 12. 1.** Elementy zagospodarowania przestrzennego występujące na obszarze objętym niniejszym planem oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie, istotne dla kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu, stanowią w szczególności:

- 1) historyczna zabudowa w miejscowości Gromadzin, położona przy wschodniej granicy planu oraz krajobraz rolniczy i leśny otoczenia obszaru objętego zmianą planu;
- 2) pagórkowate ukształtowanie terenu, z otwarciem widokowymi na miejscowość Gromadzin;
- 3) tereny podmokłe.

2. Przy zagospodarowaniu terenów, lokalizacji obiektów i zespołów zabudowy oraz kształtowaniu ich kompozycji obowiązuje harmonijne wpisanie się w pagórkowaty krajobraz terenu planu oraz zachowanie i ekspozycja terenów podmokłych z wykorzystaniem ich na cele gromadzenia wód opadowych.

3. Dla obszarów planu położonych przy miejscowości Gromadzin obowiązuje nawiązanie, kompozycją obiektów i sposobem zagospodarowania terenu, do kompozycji historycznej zabudowy miejscowości Gromadzin.

### **Rozdział 3.**

#### **Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 13. 1. Jeżeli na terenie elementarnym znajduje się fragment działki lub nieruchomości, wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, o których mowa § 2 ust. 7 pkt 3, muszą być spełnione dla całej działki lub nieruchomości. Obowiązują wskaźniki określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, w którego liniach rozgraniczających znajduje się większa część nieruchomości.

2. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, o których mowa § 2 ust. 7 pkt 3, nie dotyczą obiektów pomocniczych, inwestycji związanych z budową systemów infrastruktury technicznej oraz dróg/ulic i ciągów pieszych.

§ 14. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zasady podziałów nieruchomości i graniczne parametry nowych działek nie obowiązują przy wydzielaniu działek niezbędnych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej, obiektów pomocniczych oraz działek drogowych i ciągów pieszych.

§ 15. Kolorystyka elewacji jasna, stonowana, ograniczona do naturalnych odcieni skał.

§ 16. 1. Lokalizacja, w liniach rozgraniczających dróg/ulic, nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących użytkowych obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki i oświetlenie ulic wymaga:

- 1) dostosowania obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy;
- 2) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 3) niepowodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej, pieszej.

2. Wyklucza się lokalizację nośników reklamowych o powierzchni reklamowej większej niż 2 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenów elementarnych, dla których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 17. 1. Zakaz wprowadzania ogrodzeń i innych barier przestrzennych ograniczających dostęp od strony drog do przylegających do nich rowów przydrożnych i urządzeń melioracji.

2. Zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.

3. Obowiązuje wykonanie ogrodzeń działek budowlanych od strony lasu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie planu w celu kształtowania zorganizowanej komunikacji przez tereny leśne.

§ 18. Istniejące legalnie w dniu uchwalenia planu budynki, które nie spełniają ustalonych planem wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, uznaje się za zgodne z planem. Dla budynków tych:

- 1) wyklucza się rozbudowy, przebudowy i modernizacje tych budynków powodujące dalsze przekraczanie ustalonych planem wskaźników, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych oraz ich kolorystyki lub dostosowanie ich do ustalonych planem wskaźników.

### **Rozdział 4.**

#### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 19. Na obszarze planu, w granicach Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wskazane w przepisach szczególnych, w szczególności dotyczące: zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

§ 20. Obowiązuje, z zastrzeżeniem §19, zachowanie równowagi przyrodniczej poprzez:

- 1) zakaz niwelacji terenu, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwoświszkowym oraz za wyjątkiem miejsc niezbędnych dla prawidłowego zagospodarowania działki, zgodnie z jej przeznaczeniem i prawidłowej realizacji dróg i infrastruktury technicznej.

- 2) zakaz, bez oczyszczenia, zrzutu wód opadowych (ścieków) z terenów o użytkowaniu powodującym ponadnormatywne zanieczyszczenie wód opadowych, do gruntu, rowów melioracyjnych i do wód powierzchniowych;
- 3) zakaz magazynowania, składowania odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu;

**§ 21.** W zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje podłączenie zabudowy do gminnego układu sieci wodociągowej;
- 2) obowiązuje podłączenie zabudowy do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych lub zbiorowych zbiorników bezodpływowych lub jeżeli pozwalają na to warunki gruntowe i wielkość działki wyposażenie zabudowy w przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- 3) obowiązuje wywóz i utylizacja odpadów, i nieczystości z obszaru planu na zorganizowane składowisko odpadów;
- 4) obowiązuje zachowanie istniejącej zinwentaryzowanej i niezinwentaryzowanej sieci urządzeń melioracji wodnych i drożności systemu melioracyjnego; wyklucza się kanalizację cieków naturalnych i rowów melioracyjnych poza miejscami niezbędnymi dla przeprowadzenia i organizacji dróg, ulic, dojazdów, zjazdów i skrzyżowań oraz przeprowadzenia infrastruktury technicznej.

**§ 22.** Realizacja parkingów naziemnych większych niż 10 miejsc postojowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu.

**§ 23.** Teren planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 116 „Zbiornika Międzymorenowego Gołębiewo”. Zasady ochrony – nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów – określają inne ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

## **Rozdział 5. Ochrony dziedzictwa kulturowego**

**§ 24. 1.** Ustala się strefę ochrony ekspozycji miejscowości Gromadzin oznaczoną na rysunku planu.

2. Na terenie strefy, o której mowa w ust. 1, dla nowej zabudowy obowiązuje nawiązanie do historycznej zabudowy miejscowości Gromadzin i ekstensywne rozmieszczenie zabudowy poprzez realizację ustaleń szczegółowych określonych dla poszczególnych terenów elementarnych znajdujących się w tej strefie.

**§ 25. 1.** Ochroną obejmuje się, położone na terenach elementarnych 01.MN/U, 02.MNU, KD.01-L, KD.03-L, oznaczone na rysunku planu, obszary stanowisk archeologicznych.

2. W granicach obszarów stanowisk archeologicznych obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. W obrębie stanowisk archeologicznych wszelkie działania inwestycyjne w tym prace ziemne należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Obowiązuje zachowanie stanowisk o własnej formie krajobrazowej.

## **Rozdział 6. Zasady i warunki scalania, i podziału nieruchomości**

**§ 26. 1.** Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu nowych działek – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – zgodnie z minimalną powierzchnią działek określoną w ustaleniach szczegółowych;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek – 60 do 120 stopni.

2. Wyznaczone w ust. 1 graniczne parametry nowych działek nie dotyczą działek niezbędnych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej, budynków pomocniczych oraz działek drogowych.

## **Rozdział 7.**

### **System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna**

§ 27. 1. Teren objęty planem obsługiwany jest przez system komunikacyjny, w skład którego wchodzi:

- 1) drogi/ulice publiczne, stanowiące podstawowy układ drogowy gminy, oznaczone na rysunku planu „KD”;
- 2) ciągi komunikacyjne tworzące wewnętrzny układ drogowy.

2. W granicach niniejszego planu podstawowy układ drogowy gminy stanowią:

- 1) drogi/ulice klasy L, będące częścią drogi powiatowej, oznaczone na rysunku planu jako tereny elementarne KD.05-L i KD.06-L;
- 2) drogi/ulice klasy L, oznaczone na rysunku planu jako tereny elementarne KD.01-L, KD.02-L, KD.03-L, KD.04-L;
- 3) droga/ulica klasy D, oznaczona na rysunku planu jako teren elementarny KD.07-D.

§ 28. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, powiązania podstawowego układu drogowego, o którym mowa w § 27 ust. 2, obsługującego obszar objęty planem, z układem zewnętrznym poprzez wybiegające poza obszar objęty niniejszym planem ciągi dróg/ulic istniejących w dniu uchwalenia planu oraz połączenie z drogą powiatową.

2. Obowiązuje połączenie komunikacyjne z drogą powiatową nr 2205G wyłączenie poprzez zjazd na drogę oznaczoną na rysunku planu jako teren KD.04-L.

3. Zakaz lokalizacji innych zjazdów z drogi powiatowej nr 2205G, oprócz zjazdu o którym mowa w ust.2.

§ 29. 1. Skrzyżowania na obszarze objętym niniejszym planem, realizuje się, jako skrzyżowania zwykłe lub skanalizowane.

2. Dla dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość drogi - 10 m.

3. Obowiązuje wykonanie na zamknięciach drogi wewnętrznej placów do zawracania o minimalnych wymiarach 14 na 14 m.

§ 30. Ustala się wskaźnik potrzeb parkingowych dla budynków:

- 1) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.

§ 31. 1. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych. Wskaźniki potrzeb parkingowych zgodnie z § 30.

2. Jeżeli lokalizacja lub rozbudowa obiektu powoduje ubytek istniejących stałych miejsc parkingowych muszą one być odtworzone na terenie inwestycji; ustalenie nie dotyczy:

- 1) modernizacji drogi/ulicy;
- 2) realizacji urządzeń dla potrzeb komunikacji zbiorowej.

§ 32. Zagospodarowanie terenów przyległych do lasu, znajdującego się poza granicami planu, winno uwzględniać istniejące połączenia obszaru planu z terenami rekreacyjnymi wokół jezior Przywidzkie Małe i Przywidzkie Duże.

## **Rozdział 8.**

### **Infrastruktura techniczna**

§ 33. 1. Obowiązuje budowa i utrzymanie układu sieci wodociągowej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w wodę zabudowy na całym obszarze planu.

2. Obowiązuje wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe.

§ 34. Obowiązuje budowa i utrzymanie we właściwym stanie układu sieci kanalizacji sanitarnej w zakresie niezbędnym do obsługi zabudowy na całym obszarze planu, z zastrzeżeniem § 21 pkt 2.

§ 35. 1. Obowiązuje, z zastrzeżeniem § 20 pkt 2, odprowadzenie wód deszczowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

2. Obowiązuje projektowanie i realizacja publicznych dróg/ulic i placów oraz dróg wewnętrznych w sposób kształtujący spójny i ciągły system gromadzenia, zagospodarowania i wykorzystania wód opadowych.

§ 36. Dopuszcza się budowę sieci gazowej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w gaz zabudowy na całym obszarze planu miejscowego. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie zabudowy w gaz z indywidualnych źródeł.

§ 37. 1. Obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie, modernizacja i rozbudowa sieci energetycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu.

2. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych.

§ 38. Obowiązuje zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

§ 39. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli nie są sprzeczne z przepisami szczególnymi.

§ 40. 1. Obowiązuje lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych drogowych.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami elementarnymi drogowymi, w sposób niepowodujący kolizji z istniejącą zabudową i innymi sieciami infrastruktury technicznej.

§ 41. Obowiązuje realizacja sieci infrastruktury technicznej i powiązanie jej z układem zewnętrznym w sposób zgodny z warunkami gestora sieci oraz zapewniający obsługę w niezbędnym zakresie całego obszaru zmiany planu.

## **Rozdział 9.**

### **Zagospodarowanie tymczasowe i inne ustalenia stanowiące**

§ 42. 1. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem.

2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenów związane z infrastrukturą techniczną i drogową, gospodarką rolną i leśną do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

## **Rozdział 10.**

### **Stawki procentowe**

§ 43. 1. Dla terenów elementarnych MN/U oraz MN/MW/U ustala się 25% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Dla całych terenów dróg publicznych, terenów elementarnych ZL, ZP, KDW, KDX ustala się 0% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 01.MN/U**

#### **Rozdział 1.**

##### **Przeznaczenie terenu**

§ 44. Ustala się przeznaczenie terenu: MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych, za wyjątkiem usług publicznych.

**Rozdział 2.****Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 45. 1. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) w odległości 12 m od granicy lasu znajdującego się poza granicami planu;
- 2) w odległości 6 m od drogi oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.01-L.

3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

4. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalną: 0,05;
- 2) maksymalną: 0,4.

5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 9 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 30-45 stopni;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do ceglastej czerwieni, brązów i szarości oraz grafitu.

**Rozdział 3.****Ochrony dziedzictwa kulturowego**

§ 46. 1. Ochroną obejmuje się, oznaczony na rysunku planu, obszar stanowiska archeologicznego.

2. Zasady ochrony stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z §25.

**DZIAŁ IV.****Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 02.MN/U****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu**

§ 47. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych, za wyjątkiem usług publicznych.

2. Zakaz lokalizacji funkcji usług komercyjnych na działkach nieprzylegających do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne KD.01-L i KD.02-L.

**Rozdział 2.****Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 48. 1. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) w odległości 12 m od granicy lasu znajdującego się poza granicami planu;
- 2) w odległości 6 m od dróg oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne KD.01-L i KD.02-L
- 3) w odległości 4 m od wydzielonych działek dróg wewnętrznych.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od nowych dróg wewnętrznych.

4. Obowiązuje ogrodzenie nieruchomości od strony lasów znajdujących się w granicach obszaru Natura 2000 Przywidz PLH220025.

5. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

6. Ustala się intensywność zabudowy:



- 1) minimalną: 0,05;
- 2) maksymalną: 0,4.

7. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 250 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 9 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 30-45 stopni;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do ceglastej czerwieni, brązów i szarości oraz grafitu.

### **Rozdział 3. Ochrony dziedzictwa kulturowego**

- § 49. 1. Ochroną obejmuje się, oznaczony na rysunku planu, obszar stanowiska archeologicznego.  
2. Zasady ochrony stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z §25.

### **DZIAŁ V. Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 03.MN/U**

#### **Rozdział 1. Przeznaczenie terenu**

§ 50. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych, za wyjątkiem usług publicznych.

2. Zakaz lokalizacji funkcji usług komercyjnych na działkach nieprzylegających do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.02-L.

§ 51. Na obszarach o spadkach terenu większych niż 15%, zaleca się sporządzenie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej.

#### **Rozdział 2. Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 52. 1. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) w odległości 6 m od drogi oznaczonej na rysunku planu KD.02-L;
- 2) w odległości 4 m od granic planu.

3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

4. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalną: 0,05;
- 2) maksymalną: 0,4.

5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 250 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 9 m,
  - b) dla zabudowy usługowej lokalizowanej na działce powyżej 3 000 m<sup>2</sup>: 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu;

## 4) forma dachu:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej: dach dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 30-45 stopni,
- b) dla zabudowy usługowej: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 30 – 45 stopni;

## 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do ceglastej czerwieni, brązów i szarości oraz grafitu.

**DZIAŁ VI.****Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 04.MN/MW/U****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu**

§ 53. Ustala się przeznaczenie terenu: MN/MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i funkcji usługowych.

**Rozdział 2.****Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 54. 1. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od drogi oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.03-L.

3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

4. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalną: 0,05;
- 2) maksymalną: 0,4.

5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku, z zastrzeżeniem ust. 5:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 250 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej: 600 m<sup>2</sup>;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 9 m,
- b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej 3 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem litery c,
- c) dla zabudowy usług publicznych, zlokalizowanych na działkach przylegających do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.03-L, dopuszcza się dominantę kompozycyjną o maksymalnej wysokości 18 m, stanowiącą maksymalnie 10% powierzchni zabudowy jednego budynku;

3) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu;

## 4) forma dachu:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dach dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 30-45 stopni,
- b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej: dach płaski lub dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 30 – 45 stopni;

5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do ceglastej czerwieni, brązów i szarości oraz grafitu.

**DZIAŁ VII.****Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 05.MN/MW/U****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu**

§ 55. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: MN/MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i funkcji usługowych, za wyjątkiem usług publicznych.

2. Zakaz lokalizacji zabudowy funkcji usług komercyjnych i mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nieprzylegających do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.03-L.

§ 56. Na obszarach o spadkach terenu większych niż 15%, zaleca się sporządzenie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej.

**Rozdział 2.****Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 57. 1. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) w odległości 6 m od drogi oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.03-L;
- 2) w odległości 12 m od granicy terenu elementarnego 11.ZL;
- 3) w odległości 12 m od lasu znajdującego się poza granicami planu.

3. Obowiązuje ogrodzenie nieruchomości od strony lasów znajdujących się w granicach obszaru Natura 2000 Przywidz PLH220025.

4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

5. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalną: 0,05;
- 2) maksymalną: 0,4.

6. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 250 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej: 400 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 12 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dach płaski lub dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 30 – 45 stopni;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do ceglastej czerwieni, brązów i szarości oraz grafitu.

**DZIAŁ VIII.****Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 06.MN/U****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu**

§ 58. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych.

2. Zakaz lokalizacji zabudowy funkcji usług komercyjnych na działkach nieprzylegających do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu jako teren KD.03-L i KD.04-L.

§ 59. Na obszarach o spadkach terenu większych niż 15%, zaleca się sporządzenie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej.

**Rozdział 2.****Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 60. 1. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od dróg oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne KD.03-L, KD.04-L i KD.07-D.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od nowych dróg wewnętrznych.

4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

5. Ustala się intensywność zabudowy:

1) minimalną: 0,05;

2) maksymalną: 0,4.

6. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku:

a) dla zabudowy mieszkaniowej: 250 m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy usługowej na działkach o powierzchni do 3500 m<sup>2</sup> – 400 m<sup>2</sup>;

c) dla zabudowy usługowej na działkach o powierzchni powyżej 3500 m<sup>2</sup> – 600 m<sup>2</sup>;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy zlokalizowanej w całości poza strefą ochrony ekspozycji miejscowości Gromadzin:

- dla zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 9 m, z zastrzeżeniem lit. c,

- dla zabudowy usługowej: 3 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem lit. c,

b) dla zabudowy zlokalizowanej częściowo lub w całości w strefie ochrony ekspozycji miejscowości Gromadzin: 2 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 9 m, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;

3) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu;

4) forma dachu:

a) dla zabudowy zlokalizowanej w całości poza strefą ochrony ekspozycji miejscowości Gromadzin dach płaski, dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 30 – 45 stopni, z zastrzeżeniem punktu 5;

b) dla zabudowy zlokalizowanej częściowo lub w całości w strefie ochrony ekspozycji miejscowości Gromadzin forma dachu: dach dwuspadowy, dach dwuspadowy naczółkowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 30-45 stopni,

5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do ceglastej czerwieni, brązów i szarości oraz grafitu.

**DZIAŁ IX.****Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 07.MN/U****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu**

§ 61. Ustala się przeznaczenie terenu: MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych.

§ 62. Na obszarach o spadkach terenu większych niż 15%, zaleca się sporządzenie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej.

**Rozdział 2.****Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 63. 1. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) w odległości 6 m od drogi oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.03-L;
- 2) w odległości 4 m od granicy planu;
- 3) w odległości 12 od lasu znajdującego się poza granicami planu.

3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

4. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalną: 0,05;
- 2) maksymalną: 0,3.

5. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 250 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej: 400 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 9 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu: dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 30 – 45 stopni;
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do ceglastej czerwieni, brązów i szarości oraz grafitu.

**DZIAŁ X.****Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 08.MN/U****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu**

§ 64. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych.

2. Wskazuje się orientacyjny przebieg ciągu pieszego.

3. W granicach ciągu pieszego dopuszcza się lokalizację przestrzeni publicznych ogólnodostępnych: placów zabaw, skwerów, itp.

§ 65. Na obszarach o spadkach terenu większych niż 15%, zaleca się sporządzenie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej.

**Rozdział 2.****Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 66. 1. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się dla działek obsługiwanych komunikacyjnie wyłącznie z drogi oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.W.02 obowiązującą linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu, w odległości 6 m od drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.W.02.

3. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) w odległości 6 m od dróg oznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne KD.03-L i KD.04-L;
- 2) w odległości 6 m od drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.04-L.

4. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

5. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalną: 0,05;
- 2) maksymalną: 0,4.

6. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 250 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy zlokalizowanej w całości poza strefą ochrony ekspozycji miejscowości Gromadzin:
    - dla zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 9 m, z zastrzeżeniem lit. c,
    - dla zabudowy usługowej: 3 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) dla zabudowy zlokalizowanej częściowo lub w całości w strefie ochrony ekspozycji miejscowości Gromadzin: 2 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 9 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu:
  - a) dla zabudowy zlokalizowanej w całości poza strefą ochrony ekspozycji miejscowości Gromadzin dach dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 30 – 45 stopni, z zastrzeżeniem punktu 5;
  - b) dla zabudowy zlokalizowanej częściowo lub w całości w strefie ochrony ekspozycji miejscowości Gromadzin forma dachu: dach dwuspadowy, dach dwuspadowy naczółkowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 30-45 stopni,
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do ceglastej czerwieni, brązów i szarości oraz grafitu.

7. W granicach strefy ochrony ekspozycji miejscowości Gromadzin ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem tablic informacyjnych i szyldów dotyczących działalności prowadzonej w granicach działki.

### **Rozdział 3.**

#### **System komunikacyjny i obsługa komunikacyjna**

§ 67. Przy wydzielaniu działek obowiązuje zorganizowanie ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu.

### **DZIAŁ XI.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 09.MN/U**

#### **Rozdział 1.**

##### **Przeznaczenie terenu**

§ 68. Ustala się przeznaczenie terenu: MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych, za wyjątkiem usług publicznych.

#### **Rozdział 2.**

##### **Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 69. 1. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) w odległości 12 m od granicy lasu znajdującego się poza granicami planu;
- 2) w odległości 6 m od drogi powiatowej biegnącej poza granicą planu;

- 3) w odległości 6 m od drogi oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.04-L;
  - 4) w odległości 6 m od drogi oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.07-D;
  - 5) w odległości 6 m od drogi oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KDW.01.
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od wydzielonych dróg wewnętrznych.
  4. Obowiązuje ogrodzenie nieruchomości od strony lasów znajdujących się w granicach obszaru Natura 2000 Przywidz PLH220025.
  5. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.
  6. Ustala się intensywność zabudowy:
    - 1) minimalną: 0,05;
    - 2) maksymalną: 0,4.
  7. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
    - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku:
      - a) 250 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit. b,
      - b) dla zabudowy usługowej lokalizowanej na działce powyżej 2500 m<sup>2</sup> – 400 m<sup>2</sup>;
    - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
      - a) 2 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 9 m,
      - b) dla zabudowy usługowej lokalizowanej na działkach przy granicy terenu lasu znajdującego się poza granicami planu – 3 kondygnacje, ale nie więcej niż 12 m;
    - 3) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu;
    - 4) forma dachu:
      - a) dla zabudowy zlokalizowanej w całości poza strefą ochrony ekspozycji miejscowości Gromadzin dach dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 30 – 45 stopni, z zastrzeżeniem punktu 5;
      - b) dla zabudowy zlokalizowanej częściowo lub w całości w strefie ochrony ekspozycji miejscowości Gromadzin forma dachu: dach dwuspadowy, dach dwuspadowy naczółkowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 30-45 stopni,
    - 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do ceglastej czerwieni, brązów i szarości oraz grafitu.

## **DZIAŁ XII.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 10.MN/MW/U**

#### **Rozdział 1.**

##### **Przeznaczenie terenu**

**§ 70. 1.** Ustala się przeznaczenie terenu: MN/MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i funkcji usługowych.

2. Dopuszcza się budowę stacji paliw.

#### **Rozdział 2.**

##### **Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

**§ 71. 1.** Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) w odległości 6 m od drogi oznaczonej na rysunku planu KD.04-L;
- 2) w odległości 6 m od drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu jako teren elementarny KD.06-L;
- 3) w odległości 6 m od drogi powiatowej znajdującej się poza granicami planu.

3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

4. Ustala się intensywność zabudowy:

- 1) minimalną: 0,05;
- 2) maksymalną: 0,4.

5. Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 8 m<sup>2</sup>. W granicach strefy ochrony ekspozycji miejscowości Gromadzin ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem tablic informacyjnych i szyldów dotyczących działalności prowadzonej w granicach działki.

6. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 250 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej i wielorodzinnej: 400 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej: 6 m;
- 3) poziom posadowienia parteru budynków maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu;
- 4) forma dachu:
  - a) dla zabudowy zlokalizowanej w całości poza strefą ochrony ekspozycji miejscowości Gromadzin dach dwuspadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 30 – 45 stopni, z zastrzeżeniem punktu 5;
  - b) dla zabudowy zlokalizowanej częściowo lub w całości w strefie ochrony ekspozycji miejscowości Gromadzin forma dachu: dach dwuspadowy, dach dwuspadowy naczółkowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 30-45 stopni,
- 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do ceglastej czerwieni, brązów i szarości oraz grafitu.

#### **DZIAŁ XIII.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 11.ZL**

###### **Rozdział 1.**

###### **Przeznaczenie terenu**

§ 72. Ustala się przeznaczenie terenu: **ZL** – tereny lasów.

#### **DZIAŁ XIV.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 12.ZL**

###### **Rozdział 1.**

###### **Przeznaczenie terenu**

§ 73. Ustala się przeznaczenie terenu: **ZL** – tereny lasów.

#### **DZIAŁ XV.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 13.ZP**

###### **Rozdział 1.**

###### **Przeznaczenie terenu**

§ 74. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **ZP** – tereny zieleni urządzonej.

2. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury, urządzeń, służących rekreacji.

###### **Rozdział 2.**

###### **Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 75. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%.



**DZIAŁ XVI.****Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych 14.KDX****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu**

§ 76. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KDX** – tereny ogólnodostępnego ciągu pieszego.

2. Ustala się przebieg ciągów pieszych w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 2.****Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 77. 1. Zakaz dokonywania podziałów nieruchomości innych niż zmierzające do wydzielenia ciągu pieszego.

2. Ustala się szerokość ciągu pieszego – w liniach rozgraniczających działki oznaczonej w dniu uchwalenia planu numerem ewidencyjnym 29/4, obręb Przywidz, gmina Przywidz.

**DZIAŁ XVII.****Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.01-L****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu**

§ 78. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD** – droga/ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami.

2. Dla terenu elementarnego KD.01-L ustala się przebieg pasa drogowego w granicach części działki nr 4 obręb Przywidz, gmina Przywidz.

**Rozdział 2.****Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 79. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego w istniejących w dniu uchwalenia planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się klasę drogi/ulicy: L – droga/ulica lokalna.

3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi.

**Rozdział 3.****Ochrony dziedzictwa kulturowego**

§ 80. 1. Ochroną obejmuje się, oznaczony na rysunku planu, obszar stanowiska archeologicznego.

2. Zasady ochrony stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z §25.

**DZIAŁ XVIII.****Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych KD.02-L, KD.03-L****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu**

§ 81. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD** – droga/ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami.

2. Dla terenów elementarnych KD.02-L i KD.03-L ustala się przebieg pasa drogowego, jak na rysunku planu.

**Rozdział 2.****Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 82. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego: minimum 12 m – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się klasę drogi/ulicy: L – droga/ulica lokalna.

3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi.

**Rozdział 3.**  
**Ochrony dziedzictwa kulturowego**

- § 83. 1. Ochroną obejmuje się, oznaczony na rysunku planu, obszar stanowiska archeologicznego.  
2. Zasady ochrony stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z §25.

**DZIAŁ XIX.**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.04-L**

**Rozdział 1.**  
**Przeznaczenie terenu**

- § 84. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD** – droga/ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami.  
2. Dla terenu elementarnego KD.04-L ustala się przebieg pasa drogowego, jak na rysunku planu.

**Rozdział 2.**  
**Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

- § 85. 1. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego: 12 m – zgodnie z rysunkiem planu.  
2. Ustala się klasę drogi/ulicy: L – droga/ulica lokalna.  
3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi.

**DZIAŁ XX.**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.05-L, KD.06-L**

**Rozdział 1.**  
**Przeznaczenie terenu**

- § 86. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD** – droga/ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami.  
2. Dla terenu elementarnego KD.05-L i KD.06-L ustala się przebieg pasa drogowego, jak na rysunku planu.

**Rozdział 2.**  
**Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

- § 87. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego w istniejących, w dniu uchwalenia planu, liniach rozgraniczających drogi/ulicy – zgodnie z rysunkiem planu.  
2. Ustala się klasę drogi/ulicy: L – droga/ulica lokalna.  
3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi.

**DZIAŁ XXI.**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego KD.07-D**

**Rozdział 1.**  
**Przeznaczenie terenu**

- § 88. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KD** – droga/ulica, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami.  
2. Dla terenu elementarnego KD.07-D ustala się przebieg pasa drogowego, jak na rysunku planu.

**Rozdział 2.**  
**Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

- § 89. 1. Ustala się szerokość pasa drogowego: 10 m – zgodnie z rysunkiem planu.  
2. Ustala się klasę drogi/ulicy: D – droga/ulica dojazdowa.  
3. Obowiązuje urządzenie drogi/ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi.

**DZIAŁ XXII.****Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych KDW.01, KDW.02****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu**

§ 90. 1. Ustala się przeznaczenie terenu: **KDW** – droga wewnętrzna, wraz ze skrzyżowaniami z innymi ulicami oraz zjazdami.

2. Ustala się przebieg pasa drogowego w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających drogi/ulicy zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 2.****Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy**

§ 91. Ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi/ulicy – zgodnie z rysunkiem planu.

**DZIAŁ XXIII.****Przepisy końcowe**

§ 92. W granicach terenu objętego niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr III/8/2010 Rady Gminy Przywidz z dnia 29 grudnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gromadzin w obrębie Przywidz oraz działki nr 234/4 (po podziale nr 234/6 i nr 234/7) i 222/4 położonej w Przywidzu (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2011 r., Nr 23 poz. 509)

§ 93. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przywidz.

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

Przewodniczący Rady

**Teodor Formela**

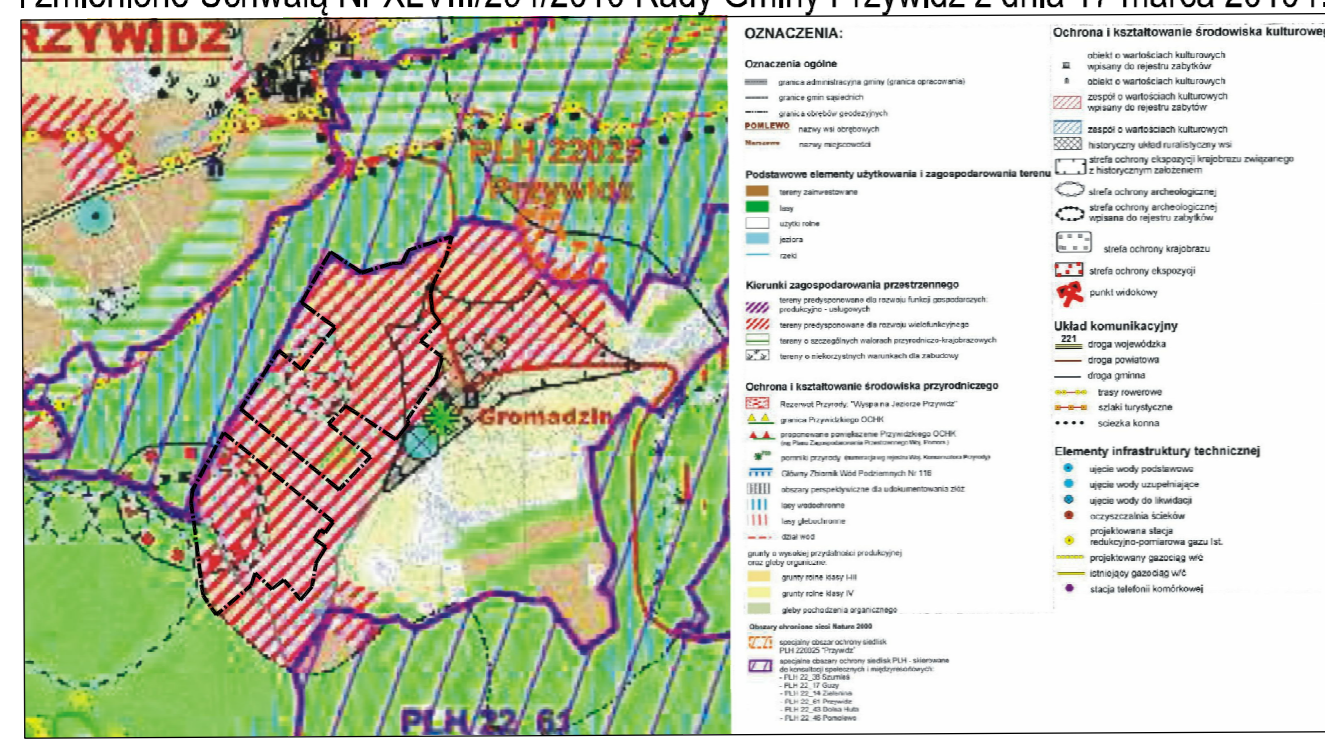


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI GROMADZIN, OBRĘB PRZYWIDZ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VII/38/2015 RADY GMINY PRZYWIDZ Z DNIA 17 CZERWCA 2015 R.

WYRYS ZE STUDIUM GMINY PRZYWIDZ W SKALI 1:25 000

zatwierdzone Uchwałą Nr XVIII/140/2004 Rady Gminy Przywidz z dnia 3 grudnia 2004 r.  
i zmienione Uchwałą Nr XLVIII/294/2010 Rady Gminy Przywidz z dnia 17 marca 2010 r.



## LEGENDA

### LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

--- Granice terenów elementarnych

### OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH

00.01 Symbol adresowy terenu elementarnego  
00.02 Klasa dróg/ulicy - dla terenów elementarnych przeznaczonych pod drogi/ulice publiczne  
00.03 Symbol rodzaju przeznaczenia terenu  
00.04 Kolejny numer terenu elementarnego

00.05 Kolejny numer terenu elementarnego przeznaczanego pod drogi/ulice publiczne lub drogi/ulice wewnętrzne  
00.06 Symbol rodzaju przeznaczenia terenu dla terenów elementarnych przeznaczonych pod drogi/ulice publiczne lub drogi/ulice wewnętrzne

### PRZEZNACZENIE TERENU - 1

01.01 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych  
01.02 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowych  
01.03 Drogi lub ulice publiczne  
01.04 Drogi wewnętrzne  
01.05 Ogólnodostępny ciąg pieszy  
01.06 Tereny zieleni urządzonej  
01.07 Tereny lasów

### WSKAZNIKI KSZTAŁTOWANIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU I FORM ZABUDOWY - 3

03.01 Obowiązujące linie zabudowy

03.02 Nieprzekraczalne linie zabudowy

### USTALENIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO - 5

05.01 Tereny strefy ochrony ekspozycji miejscowości Gromadzin

05.02 Strefa ochrony archeologicznej

### USTALENIA DOTYCZĄCE SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO I OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ - 7

07.01 Drogi/ulice publiczne

07.02 Klasa dróg/ulic określająca wymagania techniczne i użytkowe:

07.03 Lokalna

07.04 Dojazdowa

07.05 Drogi/ulice wewnętrzne

07.06 Projektowane powiązania systemu komunikacyjnego

07.07 obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym

### INFORMACJE

09.01 Granice obszaru objętego planem

09.02 Orientacyjny przebieg ciągu pieszo - jezdniowego

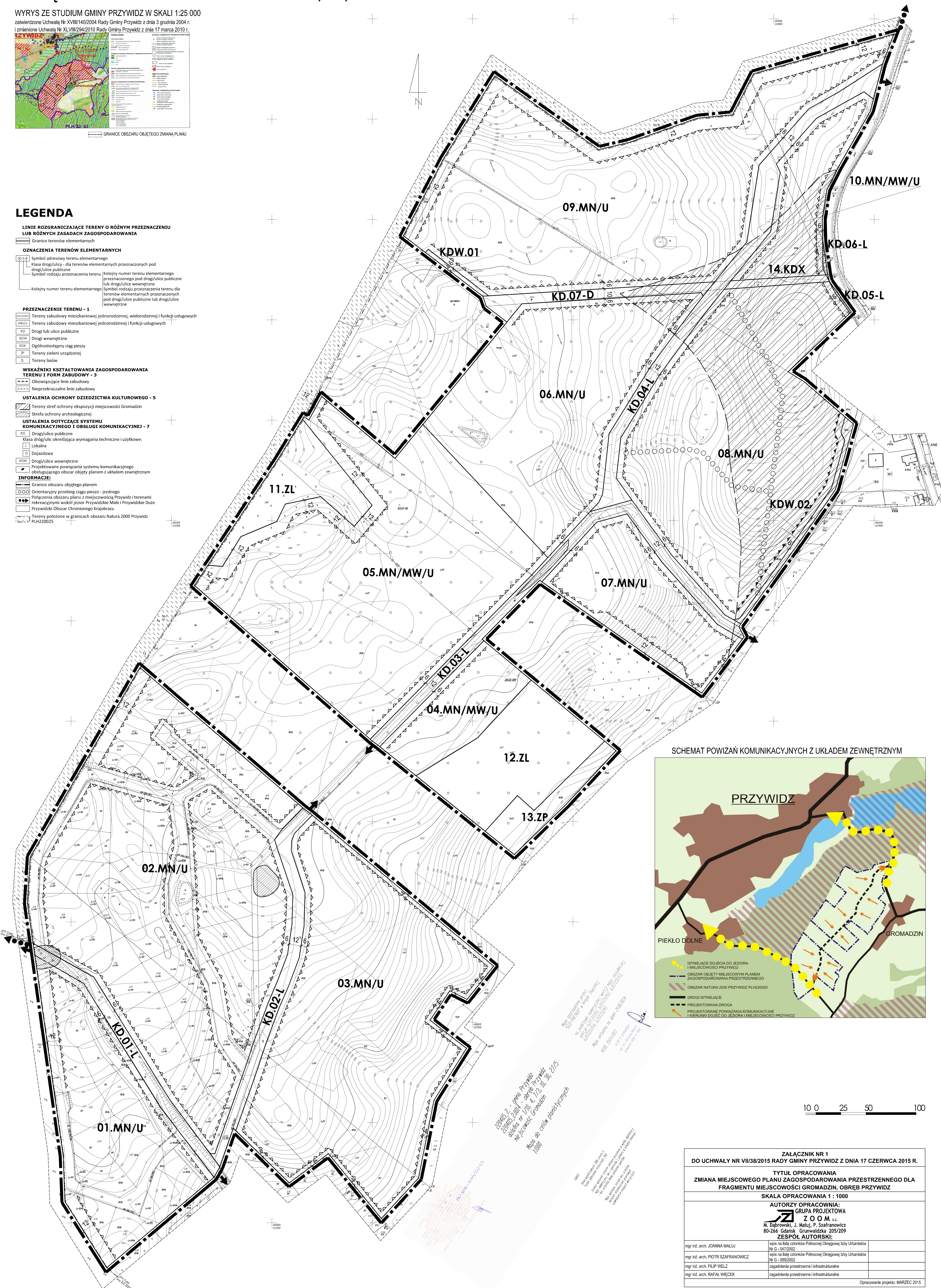
09.03 Połączenia obszaru planu z miejscowością Przywidz i terenami

09.04 rekreacyjnymi wokół jezior Przywidzkie Małe i Przywidzkie Duże

09.05 Przywidzki Obszar Chronionego Krajobrazu

09.06 Tereny sottotone w granicach obszaru Natura 2000 Przywidz

09.07 PH4220025



### SCHEMAT POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM



0 25 50 100

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VII/38/2015 RADY GMINY PRZYWIDZ Z DNIA 17 CZERWCA 2015 R.	
TYTUŁ OPRACOWANIA ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI GROMADZIN, OBRĘB PRZYWIDZ	
SKALA OPRACOWANIA 1 : 1000	
AUTORZY OPRACOWANIA: GRUPA PROJEKTOWA <b>ZOOM</b> s.c. M. Dąbrowski, J. Malin, P. Szafranowicz 80-264 Gdańsk Grunwaldzka 205/209 ZESPÓŁ AUTORSKI:	
mgr int. arch. JOANNA MALIN	wsp. na liście członków Polskiej Okręgowej Izby Urbanistów Nr G. - 047/2002
mgr int. arch. PIOTR SZAFRANOWICZ	wsp. na liście członków Polskiej Okręgowej Izby Urbanistów Nr G. - 089/2002
mgr int. arch. FILIP WELZ	zapadnięcia przestrzenne i infrastrukturalne
mgr int. arch. RAFAL WIECEK	zapadnięcia przestrzenne i infrastrukturalne
Opracowanie projektu: MARZEC 2015	



ZAŁĄCZNIK Nr 2 do Uchwały Nr VII/38/2015  
Rady Gminy w Przywidzu  
z dnia 17 czerwca 2015 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **Rady Gminy Przywidz**

#### **dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gromadzin, obręb Przywidz**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.),

**Rada Gminy Przywidz rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gromadzin, obręb Przywidz w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusji publicznej, oraz w wyznaczonym terminie po zakończeniu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Przywidz w Zarządzeniu Nr 34/2015 Wójta Gminy Przywidz z dnia 28 maja 2015 roku.**

W wyznaczonym terminie do dnia 14.05.2015r. nie wpłynęły żadne uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego.

ZAŁĄCZNIK Nr 3 do Uchwały Nr VII/38/2015  
Rady Gminy w Przywidzu  
z dnia 17 czerwca 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY PRZYWIDZ ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Rozstrzygnięcie dotyczące zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gromadzin, obręb Przywidz, sporządzone zostało na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.) i art. 7 ust. 1 pkt. 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. Nr poz. 594 z późn. zm.), w nawiązaniu do "Prognozy skutków finansowych zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gromadzin, obręb Przywidz".

Do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. Jedną z kategorii zadań własnych gminy obejmuje infrastrukturę techniczną.

Pod pojęciem **infrastruktury technicznej** (zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późniejszymi zmianami)) należy rozumieć – budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Do zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej należą sprawy:

- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- działalności w zakresie telekomunikacji.

**1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gromadzin, obręb Przywidz, stanowią:**

- budowa i modernizacja publicznych dróg gminnych;
- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa istniejących jak i budowa projektowanych sieci wodno-kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych przyłączy.

1.1. 1. Projektowane bądź wymagające modernizacji **drogi gminne** wynikające z realizacji planu, stanowi droga przebiegająca w liniach rozgraniczających dróg/ulic oznaczonych na rysunku planu jako KD.04-L.

1.1. 2. **Sieć wodociągowa** wymagająca utrzymania i rozbudowy stanowią odcinki przebiegające wzdłuż linii rozgraniczających drogi/ulice publiczne.

1.1. 3. **Sieć kanalizacji sanitarnej** wymagająca budowy stanowią odcinki przebiegające wzdłuż linii rozgraniczających drogi/ulice publiczne.

**1.2. Sposób realizacji inwestycji:**

Realizacja powyższych inwestycji z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, należących do zadań własnych gminy i zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Gromadzin, obręb Przywidz, odbywać się powinna zgodnie z założeniami

określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz uchwalonego uchwałą Nr XVIII/140/2004 Rady Gminy Przywidz z dnia 3 grudnia 2004 r., zmienionego uchwałą Nr XLVIII/294/2010 Rady Gminy Przywidz z dnia 17 marca 2010 r. Realizacja inwestycji z zakresu dróg gminnych na terenie planu powinna odbywać się zgodnie z przepisami szczególnymi.

Zaleca się etapowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stosownie do możliwości budżetowych gminy (właściwych organów administracji publicznej), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.).

Działania podejmowane w zakresie rozwoju i modernizacji infrastruktury powinny odbywać się systematycznie oraz w ramach możliwości - kompleksowo – np. budowa i modernizacja dróg wraz z budową i modernizacją sieci infrastruktury technicznej, co pozwala zdobyć oszczędności zarówno finansowe, jak i czasowe oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

Zaleca się bieżące monitorowanie i koordynowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, na wszystkich etapach tj., budowy, rozbudowy i modernizacji sieci.

Należy kształtować system wodociągowy w sposób pozwalający na zapewnienie ciągłości dostaw wody poprzez np. tworzenie układów pierścieniowych; zmierzające docelowo do spięcia wszystkich wodociągów w jeden system wodociągowy dla całej gminy.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej powinna przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Należy realizować programy budowy, nie tylko dając gwarancję możliwie szybkiej realizacji zamierzenia, ale również gwarantując wysoką jakość wykonania inwestycji.

### **1.3. Zasady finansowania:**

Źródła finansowania zadań gminnych mogą pochodzić z:

- dochodów własnych Gminy;
- różnego rodzaju dotacji;
- funduszy strukturalnych Unii Europejskiej;
- kredytów, pożyczek preferencyjnych;
- środków prywatnych, na podstawie porozumienie publiczno-prywatnego.