DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 29 lipca 2014 r.

Poz. 2621

Elektronicznie podpisany przez:
Ewa Kuczyńska
Data: 2014-07-29 14:32:41

UCHWAŁA NR XXXVI/257/2014
RADY GMINY PRZYWIDZ

z dnia 18 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Przywidz.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 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. oraz uchwałą nr XLVIII/294/2010 Rady Gminy Przywidz z dnia 17 marca 2010 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz”.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Przywidz.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) Załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz";

2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1. Podstawowymi celami regulacji zawartych w planie są:

1) Ochrona interesu publicznego w skali lokalnej i ponadlokalnej poprzez:

a) ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych;

b) kształtowanie przestrzeni w sposób zapewniający wzajemne relacje pomiędzy działalnością gospodarczą a środowiskiem naturalnym, tworzące ład przestrzenny;

c) racjonalną gospodarkę gruntami wyposażonymi w infrastrukturę techniczną.

§ 3. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na - tereny oznaczone symbolem dwucyfrowym oraz ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczone symbolami literowymi:

1) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

2) **MW/U** – teren zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej;

3) **MN/MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;

4) **U** - teren zabudowy usługowej;

5) **U/P** – teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

6) **US** – teren sportu i rekreacji;

7) **U/ZP** - teren zabudowy usługowej oraz teren zieleni parkowej – urządzonej;

8) **RM/U** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy usługowej;

9) **RM/U/ZP** - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zabudowy usługowej oraz teren zieleni parkowej – urządzonej;

10) **R** – teren rolniczy;

11) **ZL** – teren lasu;

12) **ZP** - teren zieleni parkowej;

13) **Z** – teren zieleni (innej);

14) **ZC** - teren cmentarza;

15) **ZCn** – teren cmentarza nieczynnego;

16) **WS** – tereny wód śródlądowych;

17) **K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;

18) **W** - teren infrastruktury technicznej – wodociągi;

19) **C** - teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo;

20) **KP** – teren parkingu;

21) **KD-Z** – teren drogi publicznej - droga zbiorcza;

22) **KD-L** – teren drogi publicznej - droga lokalna;

23) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

24) **KX** – teren ciągu pieszego.

§ 4. Na terenach wymienionych w § 3 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz – w uzasadnionych przypadkach – przeznaczenie dodatkowe, uwarunkowane ustaleniami szczegółowymi.

§ 5. 1. Ilekroć w tekście uchwały jest mowa o:

1) **budynku głównym** – budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub usługowy na terenach MN/U, MW/U, MN/MW/U, RM/U, RM/U/ZP; budynek usługowy na terenach U, U/ZP; budynek usługowy, produkcyjny lub administracyjny na terenach U/P;

2) **cechach tradycyjnej architektury regionalnej** – należy przez to rozumieć cechy zabudowy regionu pojezierza kaszubskiego określone jako zalecenie do stosowania w realizacjach niniejszego planu zgodnie z § 10 ust. 3;

3) **dachu dwuspadowym** – ustalenie dotyczy również połaci dachów krzyżujących się; dla dachów dwuspadowych dopuszcza się oprócz lokalizacji okien połaciowych, lokalizację wykuszy, lukarn, wystawek;

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

5) **drodze niepublicznej** – należy przez to rozumieć: drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne i ciągi piesze - zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) **dyspozycji ścian** – rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach budynku;

7) **głównej kalenicy** – należy przez to rozumieć kalenicę budynku głównego;

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

9) **małych domach wielorodzinnych** – należy przez to rozumieć budynki o nie więcej niż czterech lokalach mieszkalnych;

10) **mieszkaniach integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą** – należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela, stróża lub technologa – jeśli działalność ta wymaga stałego nadzoru;

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

12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków, a wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tą linię więcej niż 0,5 m;

13) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;

14) **poziomie gruntu** – należy przez to rozumieć średni poziom terenu przed głównym wejściem na pierwszą kondygnacje nadziemną budynku;

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 posadzki parteru –** należy przez to rozumieć ustalenie poziomu posadzki parteru w budynku głównym;

17) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

18) **reklamie wielkoformatowej** – należy przez to rozumieć wolnostojące nośniki reklamowe i reklamy wbudowane, których wymiary przekraczają powierzchnię 2,0 m^2;

19) **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć działania skupione na obiekcie i obszarze o wartościach kulturowych, którego celem jest przywrócenie jego pierwotnego stanu i funkcji gwarantujących, że obiekt ten stanie się wartościowy w znaczeniu atrakcji kulturalnej;

20) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno–wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

21) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na rok 2013;

22) **symbolu literowym** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe, wchodzące w skład symbolu terenu;

23) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem terenu: oznaczeniem cyfrowym i oznaczeniem literowym;

24) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej** – nie ustala się proporcji udziału poszczególnych funkcji; dopuszcza się także udział 100% jednej z funkcji;

25) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej -** nie ustala się proporcji udziału poszczególnych funkcji; dopuszcza się także udział 100% jednej z funkcji;

26) **terenie zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** - nie ustala się proporcji udziału poszczególnych funkcji; dopuszcza się także udział 100% jednej z funkcji;

27) **terenie zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej** - nie ustala się proporcji udziału poszczególnych funkcji; dopuszcza się także udział 100% jednej z funkcji;

28) **terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy usługowej** - nie ustala się proporcji udziału poszczególnych funkcji; dopuszcza się także udział 100% jednej z funkcji;

29) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

30) **układzie odwadniającym** – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże;

31) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogące negatywnie oddziaływać na przedmiot ochrony pobliskich obszarów Natura 2000 w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, 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;

c) przedsięwzięć (innych niż wymienione w pkt a i b), jeśli z przeprowadzonej dla nich oceny wynika brak znacząco negatywnego oddziaływania na przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 i jest możliwe spełnienie warunków określonych w przepisach odrębnych;

32) **zamaskowaniu urządzeń inwestycji celu publicznego** – maskowanie urządzeń mające na celu uzyskanie wrażenia, iż dany obiekt nie istnieje, albo że jest czymś innym niż w rzeczywistości.

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 wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. Ustalenia planu zapisane są w następującym układzie:

1) ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem, zawarte w rozdziale 2;

2) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi zawarte są w rozdziale 3.

2. Warunki zabudowy winny uwzględniać ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe planu.

§ 7. 1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązujące:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) oznaczenia przeznaczenia terenów: symbole literowe (oznaczenia literowe), a w odniesieniu do dróg i ulic – oznaczenie klasy drogi;

5) linie zabudowy oraz elementy zagospodarowania przestrzennego terenów, w tym symbole terenów;

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenie i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

3. Linie rozgraniczające tereny nowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg mogą podlegać korektom wynikającym z potrzeb technologicznych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów sąsiednich.

Rozdział II.
Ustalenia ogólne

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się w celu ochrony ładu przestrzennego w obszarze planu realizację zasad zagospodarowania terenów i zasad dotyczących zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie ustaleniami i warunkami.

2. Projektowana zabudowa powinna prezentować wysoki standard i wysoką jakość rozwiązań architektonicznych:

1) elementy architektury o wysokiej wartości estetycznej i użytkowej:

a) ujednolicona stylistyka z użyciem materiałów o szlachetnych fakturach takich, jak: drewno, okładziny kamienne, wyprawy tynkarskie lub ceramiczne;

b) elementy ślusarskie: stal, żelazo kute, stal nierdzewna;

2) kolorystyka elementów elewacyjnych zharmonizowana z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów:

a) obowiązuje kolorystka naturalna w odcieniach beżu, szarości, brązu, bieli, oliwki, czerwonej cegły itp.;

b) ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów;

3) ustala się zakaz:

a) stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding”;

b) umieszczania na obiektach reklam nie związanych z prowadzoną na terenie gminy Przywidz działalnością gospodarczą;

c) stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykowanych przęseł betonowych oraz ogrodzeń pełnych.

3. Na obszarze objętym planem przyjmuje się jako zalecenie nawiązanie do następujących podstawowych cech zabudowy regionu pojezierza kaszubskiego. Przy wymianie zdekapitalizowanej substancji zaleca się:

1) utrzymanie wzajemnych relacji między wysokością podmurówki, kondygnacji, poddasza, kątem nachylenia dachu, szerokością i długością budynku:

a) wysokość podmurówki: 0,5 m;

wysokość kondygnacji: 2,5 – 2,7 m;

b) stosowanie dachów wyłącznie dwuspadowych o nachyleniu 40 – 45º, w przypadku największych form zabudowy istnieje możliwość wprowadzenia modyfikacji w kierunku dachu naczółkowego;

2) dopuszcza się nachylenie 18 - 25º pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości 1,0 – 1,8 m;

3) budynki mieszkalne jedno- i dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe;

4) stosowanie tradycyjnej kolorystyki przy pracach elewacyjnych tj. kolor naturalny materiałów budowlanych - cegła, drewno, tynk biały, piaskowy, gliniany;

5) stosowanie tradycyjnie używanych w regionie materiałów – drewno, kamień, tynk, glina, czerwona cegła, dachówka ceramiczna w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu, gont, strzecha z trzciny lub słomy;

6) wprowadzenie tradycyjnej małej architektury (ogrodzenie, bramy) i zieleni (przedogródki);

7) ogrodzenia ażurowe: drewniane, metalowe, dopuszcza się: podmurówkę o wysokości do 0,5 m oraz słupki bramne murowane, ogrodzenia z siatki z żywopłotem.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Cały obszaru planu położony jest w **Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu**, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

1a. W związku z położeniem w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu w miejscowym planie ustala się:

1) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych **w pasie** wyznaczonym na rysunku planu **od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych**, z wyjątkiem urządzeń wodnych, obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej oraz obiektów budowlanych, których lokalizację umożliwiają przepisy odrębne (m. in. inwestycji celu publicznego);

2) możliwość uzupełniania istniejącej na siedliskach rolniczych zabudowy wyłącznie o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego w wyznaczonej na rysunku planu **strefie „A”;**

3) możliwość przebudowy i modernizacji istniejącego zainwestowania w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno-krajobrazowych w obiektach letniskowych, mieszkalnych i usługowych (zrealizowanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc przed dniem 1 stycznia 2004 r.), pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy w wyznaczonej na rysunku planu **strefie „B”.**

2. Część obszaru planu położona jest w obszarze **Natura 2000** SOO PLH220025 „Przywidz”, na którym obowiązują przepisy odrębne.

3. Obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 116 „Zbiornik międzymorenowy Gołębiewo”. Część obszaru planu położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”. Dla GZWP nr 116 i GZWP nr 111 sporządzono dokumentację hydrogeologiczną, która została przyjęta przez Ministra Środowiska. Zgodnie z Dokumentacją ze względu na dobrą izolację zbiorników od wpływów powierzchniowych, przy aktualnym stanie eksploatacji, nie jest konieczne wyznaczanie stref ochronnych.

4. Na obszarze objętym planem ustala się wymóg, iż oddziaływanie działalności gospodarczej i usługowej nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny (wymóg nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji). Znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. Na granicy terenów prowadzonej działalności gospodarczej i usługowej władający nieruchomością zobowiązany jest spełniać względem obszarów przyległych standardy jakości środowiska określone według przepisów odrębnych oraz uzyskanych orzeczeń administracyjnych. Zabezpieczenie przed uciążliwościami należy do władającego taką nieruchomością jak i jego następców prawnych. Pomieszczenia na pobyt ludzi znajdujące się na terenie prowadzonej działalności gospodarczej i usługowej muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed powstałymi uciążliwościami.

5. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

6. W przypadku nowych nasadzeń dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych.

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

1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków - objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych. Wszelkie działania w obrębie obiektu wymagają zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków:

1) kościół parafialny (dawniej ewangelicki)wniej ewangelicki) p.w. Matki Boskiej Różańcowej wraz z działką (numer rejestru zabytków Województwa Pomorskiego – 1694 z dnia 18.06.1999 roku).

2. Obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków :

1) kościół p.w. św. Franciszka Ksawerego, XX w. 1903 r.;

2) cmentarz;

3) ul. Gdańska 3 – dom, 1930 r.;

4) ul. Gdańska 8 – budynek (Wiejski Dom Towarowy), XX w. lata 30;

5) ul. Gdańska 7 – budynek (Urząd Gminy), XX w. lata 30;

6) ul. Gdańska 9 – budynek (Karczma Przywidzka), pocz. XX w.;

7) ul. Gdańska 14 – dom;

8) ul. Gdańska 16 – budynek Poczy Polskiej, XX w. lata 20;

9) ul. Gdańska 22 – dom, pocz. XX w.;

10) cmentarz ewangelicki;

11) ul. Jeziorna 2 – budynek (dawny ośrodek młodzieżowy), XX w. 1924 r.;

12) ul. Uhlenberga 4 – dom, XX w. 1935-36 r.;

13) ul. Uhlenberga 6 – dom, XX w. 1935-36 r.;

14) ul. Uhlenberga 10 – budynek (dawna szkoła, Biblioteka Gminna), XX w. 1915 r.;

15) ul. Młyńska – młyn, XX w. 1900 r.;

16) ul. Młyńska – budynek gospodarczy przy młynie, XX w. 1900 r.;

17) ul. Młyńska 5 – dom mieszkalny, XX w. 1900 r.;

18) ul. Spacerowa 4/6 – dom, XX w. lata 30;

19) ul. Spacerowa 8/10 – dom, XX w. 1938 r.;

20) Centrum Sportu i Rekreacji "Zielona Brama" – park w zespole folwarcznym, XIX-XX w.;

21) Centrum Sportu i Rekreacji "Zielona Brama" – dawna rządcówka, pensjonat, XIX w. IV ćw.;

22) Centrum Sportu i Rekreacji "Zielona Brama" – hydrofornia w zespole folwarcznym, XIX-XX w.;

23) Centrum Sportu i Rekreacji "Zielona Brama" – dawna gorzelnia w zespole folwarcznym, XIX-XX w.;

24) Centrum Sportu i Rekreacji "Zielona Brama" – dawne garaże w zespole folwarcznym, XIX-XX w.;

25) Centrum Sportu i Rekreacji "Zielona Brama" – dawna paszarnia zespole folwarcznym, XIX-XX w.;

26) Centrum Sportu i Rekreacji "Zielona Brama" – dawna chlewnia, dawna stodoła w zespole folwarcznym, XIX-XX w.;

27) Centrum Sportu i Rekreacji "Zielona Brama" – dawna obora w zespole folwarcznym, XIX-XX w.;

3. Dla budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków ustala się zasady rewaloryzacji, adaptacji i modernizacji:

1) ochronie podlegają: historyczna bryła budynku, historyczny kształt dachu, historyczna dyspozycja ścian, historyczna forma architektoniczna, historyczny detal architektoniczny w tym historyczna wielkość i historyczny kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz historyczne podziały stolarki okiennej i drzwiowej, historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki;

2) dopuszcza się:

a) rozbiórkę budynków w sytuacjach uzasadnionych ich stanem zachowania stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzi, potwierdzonym orzeczeniem technicznym o stanie zachowania wykonanym przez osoby posiadające uprawnienia do wykonywania takich orzeczeń oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej dopuszczonego do rozbiórki obiektu oraz w uzgodnieniu z właściwym terytorialnie konserwatorem zabytków; w miejscu wyburzonego obiektu należy odtworzyć obiekt o analogicznych: formie architektonicznej i gabarytach;

3) zaleca się dla obiektów przebudowanych podjęcie działań rewaloryzacyjnych przywracających historyczną formę;

4) ustala się zakaz:

a) stosowania okładzin typu *siding*,

b) umieszczania na obiektach reklam nie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, lokalizacji na obiektach reklam o powierzchni większej niż 0,8 m^2; dopuszcza się szyldy informujące o prowadzonej w obrębie posesji działalności o powierzchni maksymalnej 0,8 m^2,

c) stosowania w obrębie posesji i w jej otoczeniu ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych i innych materiałów odbiegających stylem od architektury obiektów zabytkowych, lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych na działce.

3a. Ustala się wymóg uzgadniania prac budowlanych oraz wszelkich zmian w obrębie elementów chronionych z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.

4. Na obszarze objętym planem ustanowione są strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych:

1) dla obiektów archeologicznych i ich stref ochronnych obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkich planów i projektów z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

2) w strefie, dla wszystkich inwestycji w niej lokalizowanych, obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i inwestycyjnych bez uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, który każdorazowo określi inwestorowi w wydanym postanowieniu zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu;

3) ustala się obowiązek wystąpienia inwestora do wojewódzkiego konserwatora zabytków z wnioskiem o wydanie pozwolenia na badania w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratowniczych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z badaniami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się podstawowe elementy przestrzeni publicznej: ulice, drogi, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, tereny zieleni publicznej.

2. Zakazuje się reklam o powierzchni przekraczającej 4 m^2.

3. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo–usługowych (gastronomicznych, handlowych itp.). Dla obiektów tych obowiązują następujące ustalenia:

1) zespoły obiektów tymczasowych powinny być realizowane w jednolitej stylistyce architektonicznej;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego obiektu: 20 m^2;

3) maksymalna wysokość obiektu: 3,5 m od kalenicy lub górnej krawędzi gzymsu do poziomu gruntu;

4) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe;

5) kąt nachylenia połaci dachowej: 18º - 25º;

6) formy zabudowy: budynki wolnostojące, bliźniacze, szeregowe.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Zabudowę istniejącą (jej gabaryty i sposób użytkowania) uznaje się za zgodną z planem. Dopuszcza się jej odbudowę po zniszczeniu powstałym w wyniku katastrofy budowlanej.

2. Przy realizacji nowych podziałów geodezyjnych zapewnić należy dostęp do drogi publicznej, który może być zrealizowany za pomocą układów dróg wydzielonych na rysunku planu, niewydzielonych dróg wewnętrznych oraz zrealizowany na zasadach służebności przejazdu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej (inwestycyjnej), określona w rozdziale 3, nie obowiązuje dla: procedur ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, wydzieleń dla sieci i małych urządzeń infrastruktury technicznej, podziałów korygujących i porządkujących.

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

5. Ustala się zakaz podziału nieruchomości, na której ścieki sanitarne odprowadzane są do przydomowej oczyszczalni ścieków, na działki mniejsze niż 0,5 ha.

6. Powierzchnia sprzedaży w obiekcie handlowym nie może przekraczać 500 m^2 – nie dotyczy terenów 30.U, 31.U, 42.U, 126.U.

§ 13. 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

1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków – ustalenia zawarte w § 10, ust. 1.

2. Przywidzki Obszar Chronionego Krajobrazu – ustalenia zawarte w § 9, ust. 1 i 1a.

3. Obszar Natura 2000 – ustalenia zawarte w § 9, ust. 2.

4. Część obszaru objętego planem (zgodnie z rysunkiem planu) położona jest na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych (tereny o nachyleniu równym bądź większym niż 20%), przed przystąpieniem do sporządzania projektu budowlanego należy wykonać badania geologiczno – inżynierskie. W przypadku stwierdzenia niekorzystnych warunków gruntowo – wodnych należy zastosować odpowiednie środki zabezpieczające teren przed osuwaniem się mas ziemnych.

5. Na części terenów objętych planem występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Na obszarze tym zabrania się:

1) lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;

2) wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

a) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;

b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrze-by regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;

c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

§ 14. 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 II § 12 ust. 5 i w rozdziale III.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W granicach opracowania planu istniejącym, podstawowym układem drogowym są drogi publiczne.

2. Uzupełnienie układu podstawowego stanowią istniejące i nowoprojektowane drogi niepubliczne.

3. Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej: 2,0 mp / 1 dom;

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,5 mp / 1 mieszkanie;

3) dla usług: 1,0 mp / 50,0 m^2 pow. użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1,0 mp / 1 obiekt i dodatkowo 1,0 mp / każdych 5 zatrudnionych;

4) dla usług turystyki: 1,0 mp / 1 pokój gościnny;

5) dla zabudowy produkcyjnej, terenów składów i magazynów:

a) place składowe, hurtownie, magazyny: 4,5 mp / 1000 m^2 pow. składowania;

b) produkcja, rzemiosło - 2,0 mp / każdych 10 zatrudnionych.

4. Ustala się lokalizację miejsc postojowych w granicach własnej działki.

5. Na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i wymianę budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej.

6. Zagospodarowanie terenów w pasach technicznych i strefach ochronnych istniejących sieci infrastruktury, w tym odległości od zabudowy i zadrzewień sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone przepisami odrębnymi.

7. Zasilanie nowej zabudowy w media infrastruktury technicznej - na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez dostawcę.

8. W obszarze planu ustala się możliwość nowych wydzieleń terenów dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nieokreślonych planem. Dopuszcza się korektę istniejących wydzieleń geodezyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej.

9. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji nie powinna być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej muszą być zamaskowane, w tym konstrukcje wież o kolorystyce maskującej. Na konstrukcji wież telekomunikacyjnych ustala się zakaz lokalizowania reklam. Należy dążyć do tego, aby różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych.

10. Dla terenów, na których położone są sieci i urządzenia elektroenergetyczne lub planuje się ich lokalizację, ustala się:

1) zagospodarowanie terenu w strefie linii elektroenergetycznej SN 15 kV zgodne z przepisami odrębnymi;

2) zagospodarowanie terenu w strefie linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi istniejących linii napowietrznych) winno być uzgodnione z gestorem sieci;

3) sieci elektroenergetyczne SN i nN należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami określonymi w ustawie o drogach publicznych;

4) przyjmuje się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów;

5) w przypadku kolizji z zamierzonym zagospodarowaniem ustala się przebudowę lub przeniesienie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej oraz możliwość jej skablowania.

11. W zakresie zaopatrzenia w media:

1) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej niskiego (nN) lub średniego (SN) napięcia; ze źródeł odnawialnych energii (wiatr, słońce i inne);

3) zaopatrzenie w gaz – butlowy lub sieciowy (po wybudowanu sieci gazowej),

4) zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnych źródeł lokalnych wykorzystujących paliwa o niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza, ze źródeł odnawialnych energii (wiatr, słońce i inne);

5) zaopatrzenie w łączność telekomunikacją – z sieci telekomunikacyjnych, bezprzewodowo;

6) odprowadzenie ścieków sanitarnych do:

a) gminnej sieci kanalizacji sanitarnej (ścieki gospodarczo-bytowe i technologiczne);

b) (w przypadku braku możliwości odprowadzenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej lub braku możliwości zainstalowania przydomowej oczyszczalni ścieków) szczelnych zbiorników bezodpływowych usytuowanych na własnym terenie (obowiązek wyegzekwowania szczelności zbiornika oraz zapewnienia okresowego odbioru ścieków i dowozu ich do oczyszczalni spoczywa na gminie); po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekt należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiornik bezwzględnie zlikwidować;

c) przydomowej oczyszczalni ścieków (ścieki gospodarczo-bytowe) usytuowanej na własnym terenie (po wykonaniu dokumentacji geologiczno-inżynierskiej z uwzględnieniem warunków wodno-gruntowych i przepisów odrębnych); ustala się dla realizacji przydomowej oczyszczalni ścieków minimalną powierzchnię działki wynoszącą 0,5 ha;

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 (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

12. Na całym obszarze planu ustala się nakaz ochrony rowów melioracyjnych. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji. W przypadku natrafienia w trakcie robót budowlanych na nie zinwentaryzowany drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

§ 16. 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:

1) **MN/U** - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – na 25%;
2) **MW/U** – terenów zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej - na 25%;
3) **MN/MW/U** - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej - na 25%;
4) **U** - terenów zabudowy usługowej - na 25%;
5) **U/P** – terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - na 25%;
6) **US** – terenów sportu i rekreacji - na 0%;
7) **U/ZP** - terenów zabudowy usługowej oraz terenów zieleni parkowej – urządzonej - na 25%;
8) **RM/U** – terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy usługowej - na 25%;
9) **RM/U/ZP** - terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zabudowy usługowej oraz terenów zieleni parkowej – urządzonej - na 25%;
10) **R** – terenów rolniczych - na 0%;
11) **ZL** – terenów lasu - na 0%;
12) **ZP** - terenów zieleni parkowej - na 0%;
13) **Z** – terenów zieleni (innej) - na 0%;
14) **ZC** - terenów cmentarza - na 0%;
15) **ZCn** – terenów cmentarza nieczynnego - na 0%;
16) **KS** – terenu parkingu - na 0%;
17) **KDZ** – terenów drogi publicznej - droga zbiorcza - na 0%;
18) **KDL** – terenów drogi publicznej - droga lokalna - na 0%;
19) **KDW** – terenów drogi wewnętrznej - na 0%;
20) **KX** – terenów ciągu pieszego - na 0%;
21) **K** – terenów infrastruktury technicznej – kanalizacja - na 0%;
22) **W** - terenów infrastruktury technicznej – wodociągi - na 0%;
23) **C** - terenów infrastruktury technicznej – ciepłownictwo - na 0%;
24) **WS** – terenów wód śródlądowych - na 0%.

Rozdział III.
Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. **Symbol terenu:** 1.R, 4.R, 133.R

2. **Przeznaczenie terenu:** teren rolniczy.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

nie ustala się.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** 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:** na części terenów 4.R i 133.R (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 13 ust. 5.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** nie ustala się.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 18. 1. **Symbol terenu:** 2.MN/U, 10.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, 20.MN/U, 21.MN/U, 22.MN/U, 23.MN/U, 24.MN/U, 25.MN/U, 26.MN/U, 27.MN/U, 28.MN/U, 35.MN/U, 43.MN/U, 55.MN/U, 57.MN/U, 69.MN/U, 70.MN/U, 71.MN/U, 74.MN/U, 75.MN/U, 76.MN/U, 77.MN/U, 78.MN/U, 79.MN/U, 80.MN/U, 81.MN/U, 82.MN/U, 93.MN/U, 111.MN/U, 119.MN/U, 120.MN/U, 121.MN/U, 122.MN/U, 123.MN/U, 130.MN/U, 132.MN/U, 134.MN/U

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z wykluczeniem usług uciążliwych.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Zespoły zabudowy w obrębie jednej posesji powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) dla terenu 2.MN/U obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1 i 3;

3) dla terenów 10.MN/U, 28.MN/U, 55.MN/U, 57.MN/U, 69.MN/U, 70.MN/U, 75.MN/U, 77.MN/U, 79.MN/U, 81.MN/U, 82.MN/U, 93.MN/U, 111.MN/U, 120.MN/U, 123.MN/U i 134.MN/U (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1;

4) teren 55.MN/U położony jest w obszarze Natura 2000 - obowiązują ustalenia § 9 ust. 2.

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

1) dla terenu 57.MN/U obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt 11 i ust. 3, 3a:

a) 11 - ul. Jeziorna 2 – budynek (dawny ośrodek młodzieżowy), XX w. 1924 r.;

2) dla terenu 123.MN/U obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt 18, 19 i ust. 3, 3a:

a) 18 – ul. Spacerowa 4/6 – dom, XX w. lata 30,

b) 19 - ul. Spacerowa 8/10 – dom, XX w. 1938 r.;

3) tereny 75.MN/U i 77.MN/U częściowo objęte strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,6;

b) minimalna – nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) dla terenu 2.MN/U – jak w stanie istniejącym,

b) dla pozostałych terenów - 30%;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 11,0 m do kalenicy od poziomu gruntu (maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe); dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m do kalenicy od poziomu gruntu;

6) formy zabudowy: budynki wolnostojące, bliźniacze;

7) rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną, jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu; dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe;

8) kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 45° lub 18° - 25°

9) układ połaci (główna kalenica w budynku głównym):

a) równolegle lub prostopadle do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę albo

b) równolegle lub prostopadle do bocznej granicy działki;

10) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: 0,2 - 0,5 m lub maksymalnie 0,5 m dla funkcji usługowej z potrzebą bezpośredniego dostępu z poziomu terenu;

11) 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:** część terenów 10.MN/U, 13.MN/U, 45.MN/U, 75.MN/U, 119.MN/U (zgodnie z rysunkiem planu) zagrożona jest osuwaniem się mas ziemnych - obowiązują ustalenia w § 13 ust. 4.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) 1000 m^2 lub

b) obowiązują ustalenia § 15 ust. 11 pkt 6c i § 12 ust. 5;

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: 25,0 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do drogi: zbliżony do 90°.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

b) lokalizacja zabudowy gospodarczej i garażowej;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa i tereny o funkcji: składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

b) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

3) na terenie nr 55.MN/U zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar; właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych obowiązany jest umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem tych wód; w związku z powyższym należy wzdłuż linii brzegu zachować pas gruntu dla przejazdu sprzętem przy pracach konserwacyjnych, wolny od nasadzeń drzew i krzewów oraz lokalizacji płotów i budynków.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej;

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 8.

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

§ 19. 1. **Symbol terenu:** 3.RM/U

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (zabudowa zagrodowa związana z działalnością rolniczą: mieszkaniowa i gospodarcza, usługi agroturystyczne) oraz zabudowy usługowej z wykluczeniem usług uciążliwych.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

zespoły zabudowy w obrębie jednego siedliska powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1 i 2 (zgodnie z rysunkiem planu).

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – nie ustala się;

2) intensywność zabudowy: nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (jednego siedliska): 500 m^2;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się.

5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 9,0 m do kalenicy od poziomu gruntu (maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe); dla budynków gospodarczych o dużych potrzebach gabarytowych związanych z produkcją rolną - nie więcej niż 12,0 m do kalenicy od poziomu gruntu; dla pozostałych budynków gospodarczych i garaży - nie więcej niż 6,0 m do kalenicy od poziomu gruntu;

6) formy zabudowy: zabudowa zagrodowa;

7) rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną, jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówką) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu; dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe;

8) kąt nachylenia połaci dachowej: 30º – 45º lub 18º - 25º;

9) układ połaci: nie ustala się;

10) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: 0,2 - 0,5 m;

11) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku głównego: 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:** część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) zagrożona jest osuwaniem się mas ziemnych - obowiązują ustalenia w § 13 ust. 4.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m2;

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: 50,0 m.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,

b) lokalizacja budynków gospodarczych i garaży;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

b) zabudowa i tereny o funkcji: składowej i magazynowej (nie związanej z rolnictwem, hodowlą i ogrodnictwem), warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej;

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8;

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

§ 20. 1. **Symbol terenu:** 5.RM/U, 38.RM/U

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (zabudowa zagrodowa związana z działalnością rolniczą: mieszkaniowa i gospodarcza, usługi agroturystyczne) oraz zabudowy usługowej z wykluczeniem usług uciążliwych.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

zespoły zabudowy w obrębie jednego siedliska powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) dla terenu 5.RM/U obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1 i 2 (zgodnie z rysunkiem planu).

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

1) dla terenu 5.RM/U obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt. 15-17 i ust. 3, 3a:

a) 15 - ul. Młyńska – młyn, XX w. 1900 r.,

b) 16 – ul. Młyńska – budynek gospodarczy przy młynie, XX w. 1900 r.,

c) 17 - ul. Młyńska 5 – dom mieszkalny, XX w. 1900 r.;

2) dla terenu 38.RM/U obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt. 21, 23-27 i ust. 3, 3a:

a) 21 - Centrum Sportu i Rekreacji "Zielona Brama" – dawna rządcówka, pensjonat, XIX w. IV ćw.,

b) 23 – Centrum Sportu i Rekreacji "Zielona Brama" – dawna gorzelnia w zespole folwarcznym, XIX-XX w.,

c) 24 – Centrum Sportu i Rekreacji "Zielona Brama" – dawne garaże w zespole folwarcznym, XIX-XX w.,

d) 25 – Centrum Sportu i Rekreacji "Zielona Brama" – dawna paszarnia zespole folwarcznym, XIX-XX w.,

e) 26 – Centrum Sportu i Rekreacji "Zielona Brama" – dawna chlewnia, dawna stodoła w zespole folwarcznym, XIX-XX w.,

f) 27 - Centrum Sportu i Rekreacji "Zielona Brama" – dawna obora w zespole folwarcznym, XIX-XX w.

3) dla terenu 38.RM/U (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt. 20 i ust. 3a - na terenie dawnego parku w zespole folwarcznym:

a) ustala zakaz lokalizacji budynków,

b) zaleca się odtworzenie zieleni parkowej wkomponowanej w nową funkcję terenu,

c) ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zastosowania nawierzchni ażurowej,

d) zaleca się realizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych (boiska, place zabaw dla dzieci, place towarzyszące hodowli koni itp.).

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne dla terenu 5.RM/U – nie ustala się;

b) nieprzekraczalne dla terenu 38.RM/U– jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy: nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 %;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 11,0 m do kalenicy od poziomu gruntu (maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe); dla budynków gospodarczych o dużych potrzebach gabarytowych związanych z produkcją rolną - nie więcej niż 12,0 m do kalenicy od poziomu gruntu; dla pozostałych budynków gospodarczych i garażów - nie więcej niż 6,0 m do kalenicy od poziomu gruntu;

6) formy zabudowy: zabudowa zagrodowa;

7) rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, mansardowe; pokrycie dachówką ceramiczną, jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu; dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe;

8) kąt nachylenia połaci dachowej: 30º – 45º lub 18º - 25º;

9) układ połaci: nie ustala się;

10) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: 0,2 m - 0,5 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:** na części terenu 5.RM/U obowiązują ustalenia § 13 ust. 5.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m2.

2) Minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: 50,0 m.

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

1) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu (dotyczy terenu 38.RM/U),

b) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych (dotyczy terenu 38.RM/U) - ustalenia w § 11 ust. 3;

2) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa i tereny o funkcji: składowej i magazynowej (nie związanej z rolnictwem, hodowlą i ogrodnictwem), warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

b) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych (dotyczy terenu 5.RM/U).

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej.

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5.

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

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

§ 20a. 1. **Symbol terenu:** 135.RM/U/ZP

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (zabudowa zagrodowa związana z działalnością rolniczą: mieszkaniowa i gospodarcza, usługi agroturystyczne), zabudowy usługowej z wykluczeniem usług uciążliwych oraz teren zieleni parkowej – urządzonej.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) projekt zagospodarowania terenu powinien być objęty koncepcją jednolitą architektonicznie;

2) elementy małej architektury (ławki, oświetlenie, śmietniki, itp.) powinny być spójne architektonicznie.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

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

1) obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt. 22 i ust. 3, 3a:

a) 22 – Centrum Sportu i Rekreacji "Zielona Brama" – hydrofornia w zespole folwarcznym, XIX-XX w.

2) obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt. 20 i ust. 3a - na terenie dawnego parku w zespole folwarcznym:

a) ustala zakaz lokalizacji budynków,

b) zaleca się zachowanie starodrzewu oraz odtworzenie układu parkowego zgodnie z „messtischblatt 1875",

c) ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zastosowania nawierzchni ażurowej,

d) zaleca się realizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych (boiska, place zabaw dla dzieci, place towarzyszące hodowli koni itp.).

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50 %.

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:** nie ustala się.

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

1) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,

b) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych - ustalenia w § 11 ust. 3;

2) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa i tereny o funkcji: składowej i magazynowej (nie związanej z rolnictwem, hodowlą i ogrodnictwem), warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej.

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5.

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

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

§ 21. 1. **Symbol terenu:** 44.U/P

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowe, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

1) dopuszcza się usługi uciążliwe określone w §5 ust.1 pkt 31 z uwzględnieniem ustalenia§ 9 ust.1 .

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** budynki usługowe w obrębie jednej posesji powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu.

2) intensywność zabudowy: nie ustala się.

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%.

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %, na terenie należy przewidzieć pas zieleni izolacyjnej wysoko i średniopiennej, w tym z gatunkami zimozielonymi wzdłuż granic terenu,

5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 12,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub 10,0 m do gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu; dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub 4,0 m do gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu.

6) formy zabudowy: nie ustala się.

7) rodzaj i pokrycie dachu: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie (dachy dwuspadowe) dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu; dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe;

8) kąt nachylenia połaci dachowej:

a) dachy dwuspadowe: 30° – 45° lub 18° - 25°,

b) dachy płaskie: 2° – 15°.

9) układ połaci: 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:** część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) zagrożona jest osuwaniem się mas ziemnych - obowiązują ustalenia w § 13 ust. 4.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:**

minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m^2.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,

b) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej,

b) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej.

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 6.

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 22. 1. **Symbol terenu:** 7.U/P, 9.U/P

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

1) dopuszcza się usługi uciążliwe określone w §5 ust.1 pkt 31 z uwzględnieniem ustalenia§ 9 ust.1.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** budynki usługowe w obrębie jednej posesji powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) dla terenów 7.U/P i 9.U/P (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy: nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %, na terenie należy przewidzieć pas zieleni izolacyjnej wysoko i średniopiennej, w tym z gatunkami zimozielonymi, zlokalizowany w miarę możliwości wzdłuż granic terenu;

5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 8,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub 6,0 m do gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu; dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub 4,0 m do gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu;

6) formy zabudowy: nie ustala się;

7) rodzaj i pokrycie dachu: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie (dachy dwuspadowe) dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu; - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu; dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe;

8) kąt nachylenia połaci dachowej:

a) dachy dwuspadowe: 30° – 45° lub 18° - 25°,

b) dachy płaskie: 2° – 15°.

9) układ połaci: 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. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:**

minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m^2.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,

b) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej,

b) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej.

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 6.

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 23. 1. **Symbol terenu:** 6.Z, 11.Z, 18.Z, 19.Z, 83.Z, 84.Z, 85.Z, 87.Z, 113.Z, 127.Z, 131.Z.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni (innej).

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zakaz lokalizacji reklam na terenach 11.Z, 85.Z, 87.Z, 113.Z i 131.Z.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) dla terenów 11.Z, 84.Z, 85.Z, 87.Z, 113.Z i 131.Z obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1;

3) na terenie 85.Z, 87.Z, 113.Z i 131.Z należy zachować naturalny charakter zieleni.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** tereny 85.Z, 131.Z i 6.Z częściowo objęte strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

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:**

1) część terenów 127.Z i 6.Z (zgodnie z rysunkiem planu) zagrożona jest osuwaniem się mas ziemnych - obowiązują ustalenia w § 13 ust. 4;

2) na części terenów 85.Z, 87.Z, 113.Z i 131.Z (zgodnie z rysunkiem planu) - obowiązują ustalenia § 13 ust. 5.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:**

nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu (poza wyznaczonym na rysunku planu pasem określonym w § 9 ust. 1), dodatkowo dla terenu 6.Z związanych z kultem religijnym,

b) na terenie 6.Z lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo–usługowych na warunkach jak w § 11 ust.3 uchwały;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na terenach: 11.Z, 18.Z, 19.Z, 83.Z, 84.Z, 85.Z, 87.Z, 113.Z, 127.Z, 131.Z lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo–usługowych;

b) na terenach 85.Z, 87.Z, 113.Z i 131.Z zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar; właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych obowiązany jest umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem tych wód; w związku z powyższym należy wzdłuż linii brzegu zachować pas gruntu dla przejazdu sprzętem przy pracach konserwacyjnych, wolny od nasadzeń drzew i krzewów oraz lokalizacji płotów i budynków.

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

1) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust 11 pkt 2;

3) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

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

§ 23a. 1. **Symbol terenu:** 8.KP

2. **Przeznaczenie terenu:** teren parkingu

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zakaz lokalizacji reklam.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren objęty strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%.

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:**

nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z zagospodarowaniem,

b) lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo–usługowych na warunkach jak w § 11 ust.3 uchwały;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji zabudowy stałej.

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

1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej;

2) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust 11 pkt 2;

4) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

5) dopuszcza się lokalizację wjazdu na teren 6Z.

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

§ 24. 1. **Symbol terenu:** 14.ZL, 17.ZL, 58.ZL, 112.ZL, 125.ZL, 128.ZL, 129.ZL.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren lasu.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

zakaz lokalizacji reklam.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) dla terenów 58.ZL, 112.ZL, 125.ZL i 128.ZL (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1;

3) teren 58.ZL położony jest w obszarze Natura 2000 - obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;

4) na terenie należy prowadzić zrównoważoną gospodarkę leśną zgodną z obowiązującymi przepisami.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** tereny 125.ZL i 128.ZL częściowo objęte strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** 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:** na części terenów 112.ZL i 125.ZL (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 13 ust. 5.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:**

nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo–usługowych,

3) na terenach 58.ZL, 112.ZL, 125.ZL i 128.ZL zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych obowiązany jest umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem tych wód; w związku z powyższym należy wzdłuż linii brzegu zachować pas gruntu dla przejazdu sprzętem przy pracach konserwacyjnych, wolny od nasadzeń drzew i krzewów oraz lokalizacji płotów i budynków.

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

1) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

3) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

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

§ 25. 1. **Symbol terenu:** 29.MN/MW/U.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej z wykluczeniem usług uciążliwych.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Zespoły zabudowy w obrębie jednej posesji powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,6;

b) minimalna – nie ustala się.

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 11,0 m do kalenicy od poziomu gruntu (maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe); dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m do kalenicy od poziomu gruntu.

6) formy zabudowy:

a) budynki wolnostojące, bliźniacze – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,

b) małe domy wielorodzinne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa;

7) rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną, jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu; dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe;

8) kąt nachylenia połaci dachowej: 30º – 45º lub 18º - 25º;

9) układ połaci (główna kalenica w budynku głównym): równolegle lub prostopadle do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę;

10) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: 0,2 - 0,5 m;

11) 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:** Część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) zagrożona jest osuwaniem się mas ziemnych - obowiązują ustalenia w § 13 ust. 4.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) 1000 m2 lub

b) obowiązują ustalenia § 15 ust. 11 pkt 6c i § 12 ust. 5;

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: 25,0 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do drogi: zbliżony do 90°.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,

b) lokalizacja zabudowy gospodarczej i garażowej,

c) lokalizacja funkcji usługowej – tylko w piwnicach i parterach budynków mieszkalnych lub w wolnostojących budynkach usługowych;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa i tereny o funkcji: składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

b) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej.

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pk. 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 8.

11) minimalna szerokość nowoprojektowanych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających: 8,0 m.

12) minimalny promień placów do zawracania utworzonych na zakończeniu sięgaczy (ślepych ulic) dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych: 7,5 m.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

do czasu likwidacji istniejącej oczyszczalni ścieków zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu powinno być zgodnie ustaleniami paragrafu 26.

§ 26. 1. **Ustala się, zgodnie z ust. 11 § 25 niniejszej uchwały,** sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu do czasu likwidacji istniejącej na terenie oczyszczalni ścieków na zasadach jak w poniższych ustępach niniejszego paragrafu.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (oczyszczalnia ścieków).

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

zieleń na terenie powinna tworzyć naturalny pas izolacyjny wokół obszaru zainwestowanego.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) technologia oczyszczalni ścieków powinna spełniać warunki zachowania wymaganego stopnia czystości wód powierzchniowych odbiornika;

3) realizacja oczyszczalni mechaniczno-biologicznych z odprowadzaniem oczyszczanych ścieków do wód powierzchniowych winna być zgodna z obowiązującymi przepisami prawnymi.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu.

2) intensywność zabudowy: nie ustala się.

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie ustala się.

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się.

5) maksymalna wysokość zabudowy: nie ustala się.

6) formy zabudowy: nie ustala się.

7) rodzaj i pokrycie dachu: nie ustala się.

8) kąt nachylenia połaci dachowej: nie ustala się.

9) układ połaci: 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:** część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) zagrożona jest osuwaniem się mas ziemnych - obowiązują ustalenia w § 13 ust. 4.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:**

Nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków, budowli i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu,

b) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej,

b) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej;

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 8.

§ 27. 1. **Symbol terenu:** 30.U, 31.U, 42.U, 126.U.

2. **Przeznaczenie terenu:**

1) 30.U, 31.U - teren zabudowy usługowej;

2) 42.U, 126.U - teren zabudowy usługowej z wyłączeniem usług uciążliwych.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

budynki usługowe w obrębie jednej posesji powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) dla terenu 126.U obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1.

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

nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy: nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 11,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub 9,0 m do gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu (maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe); dla budynków o dużych potrzebach gabarytowych (hale widowiskowo-sportowe) na terenie 42.U - nie więcej niż 15,0 m do kalenicy lub gzymsu od poziomu gruntu; dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub 4,0 m do gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu;

6) formy zabudowy: nie ustala się;

7) rodzaj i pokrycie dachu: dachy płaskie, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie (dachy dwuspadowe) dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu; dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe;

8) kąt nachylenia połaci dachowej:

a) dachy dwuspadowe: 30° – 45° lub 18° - 25°;

b) dachy płaskie: 2° – 15°;

9) układ połaci: (główna kalenica w budynku głównym):

a) równolegle lub prostopadle do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę albo

b) równolegle lub prostopadle do bocznej granicy działki;

10) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: 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:** częśc terenów (zgodnie z rysunkiem planu) zagrożona jest osuwaniem się mas ziemnych - obowiązują ustalenia w § 13 ust. 4.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:**

minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m^2.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,

b) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,

c) lokalizacja zabudowy gospodarczej i garażowej,

d) lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo–usługowych na warunkach jak w § 11 ust. 3,

e) dystrybucji towarów takich, jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne – dotyczy terenu 30.U i 31.U,

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa i tereny o funkcji: składowej, magazynowej, produkcyjnej,

b) dystrybucji towarów takich, jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne – dotyczy terenu 42.U i 126.U,

c) powierzchnia sprzedaży w obiekcie handlowym nie może przekraczać 1400 m^2.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej;

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 28. 1. **Symbol terenu:** 32.R, 33.R, 34.R, 92.R, 96.R, 97.R, 98.R, 99.R, 100.R, 101.R, 102.R, 103.R, 104.R, 105.R, 106.R,

2. **Przeznaczenie terenu:** teren rolniczy.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) dla terenów 92.R, 96.R i 97.R (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1;

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy:

a) dla terenów 32.R i 106.R nieprzekraczalne – jak na rysunku;

b) dla pozostałych terenów – nie ustala się;

2) powierzchnia zabudowy: do 25 m^2 – zgodnie z przepisami odrębnymi przy czym łączna liczba obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500m^2;

3) maksymalna wysokość zabudowy - dla wiat, altan i budynków gospodarczych: nie więcej niż 5,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub 4,0 m do gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu; maksymalnie 1 kondygnacja;

4) formy zabudowy: budynki wolnostojące;

5) rodzaj i pokrycie dachu: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną, jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu; dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe;

6) kąt nachylenia połaci dachowej:

a) dachy dwuspadowe: 30° – 45° lub 18° - 25°,

b) dachy płaskie: 2° – 15°;

9) układ połaci: nie ustala się;

10) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: 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:** cały teren 98.R i częśc terenów 97.R, 99.R, 101.R, 102.R, 104.R (zgodnie z rysunkiem planu) zagrożona jest osuwaniem się mas ziemnych - obowiązują ustalenia w § 13 ust. 4.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:** zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja wiat, altan i budynków gospodarczych, obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

b) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną – zgodnie z przepisamy odrębnymi;

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

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej;

2) parkingi i miejsca postojowe: w obrębie własnego terenu;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię obowiązują elektryczną: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 29. 1. **Symbol terenu:** 36.MW/U, 37.MW/U, 73.MW/U, 107.MW/U, 108.MW/U, 109.MW/U, 110.MW/U.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej z wykluczeniem usług uciążliwych.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

budynki mieszkalne w obrębie jednego osiedla powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) dla terenów 108.MW/U, 109.MW/U i 110.MW/U (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy (dla terenu w liniach rozgraniczających):

a) maksymalna – 0,6,

b) minimalna – nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu w liniach rozgraniczających): 30%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu w liniach rozgraniczających): 30 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 12,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub 10,0 m do gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu (maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe); dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub 4,0 m do gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu;

6) formy zabudowy: nie ustala się;

7) rodzaj i pokrycie dachu: dachy płaskie, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie (dachy dwuspadowe) dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu; dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe;

8) kąt nachylenia połaci dachowej:

a) dachy dwuspadowe: 30° – 45° lub 18° - 25°;

b) dachy płaskie: 2° – 15°;

9) układ połaci: nie ustala się;

10) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: od 0,50 m do 1,20 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:**

część terenu 107.MW/U (zgodnie z rysunkiem planu) zagrożona jest osuwaniem się mas ziemnych - obowiązują ustalenia w § 13 ust. 4.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja parków, terenów sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw dla dzieci,

b) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,

c) lokalizacja zabudowy gospodarczej i garażowej,

d) lokalizacja funkcji usługowej – tylko w piwnicach i parterach budynków mieszkalnych lub w wolnostojących budynkach usługowych,

e) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na warunkach określonych w § 11 ust. 3;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa i tereny o funkcji: składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

b) na terenie 36.MW/U, 108.MW/U i 109.MW/U lokalizacja funkcji mieszkaniowej.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej;

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 30. 1. **Symbol terenu:** 47.U, 54.U, 64.U, 67.U, 72.U, 124.U.

2. **Przeznaczenie terenu:**

1) 64.U - teren zabudowy usługowej z wyłączeniem usług uciążliwych (teren dostępu do wód publicznych, możliwość lokalizacji publicznego obiektu sportowego – zgodnie z przepisami odrębnymi);

2) pozostałe tereny - teren zabudowy usługowej z wyłączeniem usług uciążliwych.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** budynki usługowe w obrębie jednej posesji powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) dla terenu 47.U, 64.U i 124.U obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1.

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

1) dla terenu 54.U obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt. 5, 6 i ust. 3, 3a:

a) 5 - ul. Gdańska 7 – budynek (Urząd Gminy), XX w. lata 30,

b) 6 - ul. Gdańska 9 – budynek (Karczma Przywidzka), pocz. XX w.;

2) dla terenu 47.U obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt. 14 i ust. 3, 3a:

a) 14 - ul. Uhlenberga 10 – budynek (dawna szkoła, Biblioteka Gminna), XX w. 1915 r.;

3) teren 47.U objęty strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej - ustalenia § 10 ust. 4;

4) teren 54.U częściowo objęty strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej - ustalenia § 10 ust. 4.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu (nie dotyczy budynków przeznaczonych do bezpośredniej obsługi funkcji plaż, kąpielisk i przystani – zgodnie z przepisami odrębnymi);

2) intensywność zabudowy: nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) dla terenów: 47.U, 54.U, 64.U, 67.U, 72.U - 30%,

b) dla terenu 124.U - 60%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 11,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub 9,0 m do gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu (maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe); dla budynków o dużych potrzebach gabarytowych na terenie 124.U (hale widowiskowo-sportowe) - nie więcej niż 15,0 m do kalenicy lub gzymsu od poziomu gruntu; dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub 4,0 m do gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu;

6) formy zabudowy: nie ustala się;

7) rodzaj i pokrycie dachu: dachy płaskie, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, mansardowe; pokrycie (dachy dwuspadowe) dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu; dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe;

8) kąt nachylenia połaci dachowej:

a) dachy dwuspadowe: 30° – 45° lub 18° - 25°; dopuszcza się nachylenie maksymalne 60° dla dolnej połaci dachu mansardowego;

b) dachy płaskie: 2° – 15°;

9) układ połaci: (główna kalenica w budynku głównym):

a) równolegle lub prostopadle do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę albo

b) równolegle lub prostopadle do bocznej granicy działki;

10) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: maksymalnie 0,5 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:** minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m^2.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

b) lokalizacja mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą;

c) lokalizacja zabudowy gospodarczej i garażowej;

d) lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo–usługowych na warunkach jak w § 11 ust. 3);

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa i tereny o funkcji: składowej, magazynowej, produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

b) lokalizacja budynków o funkcji określonej w przepisach odrębnych w strefie 50 m od cmentarza (dotyczy terenu 47.U).

3) na terenie nr 64.U zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar; właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych obowiązany jest umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem tych wód; w związku z powyższym należy wzdłuż linii brzegu zachować pas gruntu dla przejazdu sprzętem przy pracach konserwacyjnych, wolny od nasadzeń drzew i krzewów oraz lokalizacji płotów i budynków.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej;

2) parkingi i miejsca postojowe:

a) obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

b) dla terenu 124.U dodatkowo ustala się miejsca postojowe na parkingu zlokalizowanym na terenie 4.KD.L;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

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

§ 30a. 1. **Symbol terenu:** 39.U/ZP.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej z wyłączeniem usług uciążliwych oraz teren zieleni parkowej – urządzonej.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** budynki usługowe w obrębie jednej posesji powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

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

1) obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt. 20 i ust. 3a - na terenie dawnego parku w zespole folwarcznym:

a) zaleca się zachowanie starodrzewu oraz odtworzenie układu parkowego zgodnie z „messtischblatt 1875”,

b) ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zastosowania nawierzchni ażurowej,

c) zaleca się realizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych (boiska, place zabaw dla dzieci, place towarzyszące hodowli koni itp.).

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy: nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 11,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub 9,0 m do gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu (maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe); dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub 4,0 m do gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu;

6) formy zabudowy: nie ustala się;

7) rodzaj i pokrycie dachu: dachy płaskie, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, mansardowe; pokrycie (dachy dwuspadowe) dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu; dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe;

8) kąt nachylenia połaci dachowej:

a) dachy dwuspadowe: 30° – 45° lub 18° - 25°; dopuszcza się nachylenie maksymalne 60° dla dolnej połaci dachu mansardowego;

b) dachy płaskie: 2° – 15°;

9) układ połaci: (główna kalenica w budynku głównym):

a) równolegle lub prostopadle do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę albo

b) równolegle lub prostopadle do bocznej granicy działki.

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:** nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

b) lokalizacja mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą;

c) lokalizacja zabudowy gospodarczej i garażowej;

d) lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo–usługowych na warunkach jak w § 11 ust. 3);

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa i tereny o funkcji: składowej, magazynowej, produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej;

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 31. 1. **Symbol terenu:** 41.MN/U, 45.MN/U, 46.MN/U, 52.MN/U.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z wykluczeniem usług uciążliwych.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

zespoły zabudowy w obrębie jednej posesji powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

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

1) dla terenu 41.MN/U obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt 9 i ust. 3, 3a:

a) 9 - ul. Gdańska 22 – dom, pocz. XX w.;

2) dla terenu 45.MN/U obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt 4, 7, 8 i ust. 3, 3a:

a) 4 – ul. Gdańska 8 – budynek (Wiejski Dom Towarowy), XX w. lata 30,

b) 7 – ul. Gdańska 14 – dom,

c) 8 - ul. Gdańska 16 – budynek Poczy Polskiej, XX w. lata 20;

3) dla terenu 46.MN/U obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt 3 i ust. 3, 3a:

a) 3 - ul. Gdańska 3 – dom, 1930 r.;

4) dla terenu 52.MN/U obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt 12, 13 i ust. 3, 3a:

a) 12 – ul. Uhlenberga 4 – dom, XX w. 1935-36 r.,

b) 13 - ul. Uhlenberga 6 – dom, XX w. 1935-36 r.;

5) teren 46.MN/U objęty strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4;

6) teren 52.MN/U częściowo objęty strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku;

2) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,5;

b) minimalna – nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 11,0 m do kalenicy od poziomu gruntu (maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe); dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m do kalenicy od poziomu gruntu;

6) formy zabudowy: budynki wolnostojące, bliźniacze;

7) rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, mansardowe; pokrycie dachówką ceramiczną, jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu; dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe;

8) kąt nachylenia połaci dachowej: 30º – 45º lub 18º - 25º; dopuszcza się nachylenie maksymalne 60º dla dolnej połaci dachu mansardowego;

9) układ połaci (główna kalenica w budynku głównym):

a) równolegle lub prostopadle do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę albo

b) równolegle lub prostopadle do bocznej granicy działki;

10) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: maksymalnie 0,50 m;

11) szerokość elewacji frontowej budynku głównego: maksymalna - 35,0 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: n** ie ustala się.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) 1000 m2 lub

b) obowiązują ustalenia § 15 ust. 11 pkt 6c i § 12 ust. 5;

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: 25,0 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do drogi: zbliżony do 90°.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

b) lokalizacja zabudowy gospodarczej i garażowej;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa i tereny o funkcji: składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

b) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

c) lokalizacja budynków o funkcji określonej w przepisach odrębnych w strefie 50 m od cmentarza (dotyczy terenu 45.MN/U i 46.MN/U).

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej.

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

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

§ 32. 1. **Symbol terenu:** 48.U, 65.U.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej (usługi kultu religijnego) z wyłączeniem usług uciążliwych.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

budynki usługowe w obrębie jednej posesji powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

2) dla terenu 65.U (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1.

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

1) dla terenu 65.U obowiązują ustalenia w § 10 ust. 1 pkt. 1:

a) kościół parafialny (dawniej ewangelicki) p.w. Matki Boskiej Różańcowej (numer rejestru zabytków Województwa Pomorskiego – 1694 z dnia 18.06.1999 roku) wraz z działką (na działce cmentarz parafialny wykazany również w wojewódzkiej ewidencji zabytków);

2) dla terenu 48.U obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt. 1 i ust. 3, 3a:

a) 1- kościół p.w. św. Franciszka Ksawerego, XX w. 1903 r.;

3) teren 48.U objęty strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej - ustalenia § 10 ust. 4.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nie ustala się;

2) intensywność zabudowy: nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: jak w stanie istniejącym;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;

6) formy zabudowy: nie ustala się;

7) rodzaj i pokrycie dachu: jak w stanie istniejącym;

8) kąt nachylenia połaci dachowej: jak w stanie istniejącym;

9) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: 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:** dla terenu 65.U obowiązują ustalenia w § 13 ust. 1.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:** obowiązuje zakaz podziałów.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu,

b) lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo–usługowych – ustalenia w § 11 ust. 3.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej;

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 33. 1. **Symbol terenu:** 49.ZC.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren cmentarza.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) zagospodarowanie terenu cmentarza należy realizować jako kompleksowe założenie o charakterze parkowym (zieleń, mała architektura, nawierzchnia alejek). Wskazana koncepcja zagospodarowania całości terenu;

2) zabudowa służąca obsłudze cmentarza (kaplica, budynki gospodarczo-magazynowe) powinna być spójna architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

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

1) obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt 2 i ust. 3a:

a) 2 - cmentarz;

2) teren objęty strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy: nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 500 m^2;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy: dla kaplicy - nie więcej niż 7,0 m do kalenicy od poziomu gruntu (1 kondygnacja); dla budynków gospodarczo-magazynowych - nie więcej niż 5,0 m do kalenicy od poziomu gruntu;

6) formy zabudowy: nie ustala się;

7) rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu;

8) kąt nachylenia połaci dachowej: 18º - 25º lub 30º – 45º;

9) układ połaci: 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: cześc** terenu (zgodnie z rysunkiem planu) zagrożona jest osuwaniem się mas ziemnych - obowiązują ustalenia w § 13 ust. 4.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budynków, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo–usługowych.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej;

2) miejsca parkingowe – wzdłuż drogi gminnej12.KDW;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 34. 1. **Symbol terenu:** 50.ZCn.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren cmentarza nieczynnego.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) teren wymaga kompleksowej rewaloryzacji;

2) elementy małej architektury (ławki, oświetlenie, śmietniki itp.) powinny być spójne architektonicznie.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

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

1) obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt 10:

a) 10 - cmentarz ewangelicki;

2) teren objęty strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 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. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:**

Nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków,

b) lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo–usługowych.

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

1) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązuja ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2.

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

§ 35. 1. **Symbol terenu:** 51.U, 59.U, 60.U, 62.U, 66.U.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej - usługi turystyczne (kemping); na terenie 62.U istnieje możliwość lokalizacji publicznego obiektu sportowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** budynki służące obsłudze kempingu (w obrębie jednego kempingu) powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe; domki letniskowe (w obrębie jednego kempingu) powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) na terenach 51.U i 66.U (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1;

3) na terenach 59.U, 60.U i 62.U (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1 i 3.

4) teren 59.U i 60.U położony jest w obszarze Natura 2000 – obowiązują ustalenia § 9 ust. 2.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren 51.U częściowo objęty strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy:

a) dla terenu 51.U nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

b) dla pozostałych terenów – nie ustala się;

2) intensywność zabudowy: nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) dla terenów 59.U, 60.U i 62.U – zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1a pkt 3,

b) dla terenów 51.U i 66.U - 30%;

c) dla budynków obsługujących w zakresie niezbędnym funkcje plaż, kąpielisk i przystani na terenach 59.U, 62.U i 66.U – 100 m^2;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 9,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) od poziomu gruntu; dla domków letniskowych, garażów i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub 4,0 m do gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu;

6) formy zabudowy: nie ustala się;

7) rodzaj i pokrycie dachu: płaskie, dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie (dachy dwuspadowe) dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu; dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe;

8) kąt nachylenia połaci dachowej:

a) dachy dwuspadowe: lub 30° – 45° lub 18° - 25°,

b) dachy płaskie: 2° – 15°;

9) układ połaci: nie ustala się;

10) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: maksymalnie 0,5 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:**

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m2.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

b) lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo–usługowych (ustalenia w § 11 ust. 3) wyłącznie poza pasem wyznaczonym na rysunku planu zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1;

c) lokalizacja mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą wyłącznie poza pasem wyznaczonym na rysunku planu zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1;

d) lokalizacja zabudowy gospodarczej i garażowej wyłącznie poza pasem wyznaczonym na rysunku planu zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa i tereny o funkcji: składowej, magazynowej lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

b) lokalizacja budynków o funkcji określonej w przepisach odrębnych w strefie 50 m od cmentarza (dotyczy terenu 51.U).

3) na terenach 59.U, 62.U, 66.U zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar; właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych obowiązany jest umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem tych wód; w związku z powyższym należy wzdłuż linii brzegu zachować pas gruntu dla przejazdu sprzętem przy pracach konserwacyjnych, wolny od nasadzeń drzew i krzewów oraz lokalizacji płotów i budynków.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej;

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 36. 1. **Symbol terenu:** 53.U.

2. **Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy usługowej z wyłączeniem usług uciążliwych.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) budynki usługowe w obrębie całego terenu powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe;

2) dla całego terenu ustala się obowiązek realizacji inwestycji w oparciu o wspólną koncepcję architektoniczno-budowlaną dla całego zamierzenia inwestycyjnego - teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu objęta strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy: nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m (jedna kondygnacja) do kalenicy od poziomu gruntu;

6) formy zabudowy: zabudowa szeregowa, bliźniacza;

7) rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami; pokrycie dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu; dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe;

8) kąt nachylenia połaci dachowej: dachy dwuspadowe: 30° – 45° lub 18° - 25°;

9) układ połaci: (główna kalenica w budynku głównym): zgodnie z ust. 3 pkt 2 niniejszego paragrafu;

10) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu: maksymalnie 0,2 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:**

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 100 m^2.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

b) lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo – usługowych – ustalenia w § 11 ust. 3;

c) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m (zgodnie z przepisami odrębnymi) od granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa i tereny o funkcji: składowej, magazynowej, produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

b) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej;

c) lokalizacja zabudowy gospodarczej i garażowej.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej;

2) parkingi i miejsca postojowe: ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

3) zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 4;

7) telekomunikacja: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5;

8) odprowadzenie ścieków: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

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

§ 37. 1. **Symbol terenu:** 56.US, 117.US.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren sportu i rekreacji (plaża i kąpielisko publiczne, możliwość lokalizacji publicznego obiektu sportowego – zgodnie z przepisami odrębnymi).

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1;

3) teren 56.US częściowo położony jest w obszarze Natura 2000 – obowiązują ustalenia § 9 ust. 2.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren 117.US częściowo objęty strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy:

a) dla terenu 56.US nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

b) dla terenu 117.US – nie ustala się;

2) intensywność zabudowy: nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) dla terenu 56.US - 10 %;

b) dla terenu 117.US – 100 m^2;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 6,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub 4,0 m do gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu (1 kondygnacja);

6) formy zabudowy: nie ustala się;

7) rodzaj i pokrycie dachu: dachy płaskie, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, mansardowe; pokrycie (dachy dwuspadowe) dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu; dopuszcza się naturalne pokrycia dachowe;

8) kąt nachylenia połaci dachowej:

a) dachy dwuspadowe: 30° – 45° lub 18° - 25°;

b) dachy płaskie: 2° – 15°;

9) układ połaci: 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:** część terenu 117.US (zgodnie z rysunkiem planu) zagrożona jest osuwaniem się mas ziemnych - obowiązują ustalenia w § 13 ust. 4.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich mużytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

b) lokalizacja zabudowy gospodarczej;

c) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na terenie 56.US – ustalenia w § 11 ust. 3;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa i tereny o funkcji: składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;

b) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na terenie 117.US;

c) zabudowa mieszkaniowa;

3) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar; właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych obowiązany jest umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem tych wód, w związku z powyższym należy wzdłuż linii brzegu zachować pas gruntu dla przejazdu sprzętem przy pracach konserwacyjnych, wolny od nasadzeń drzew i krzewów oraz lokalizacji płotów i budynków.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej;

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 38. 1. **Symbol:** 61.W.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej – wodociągi (ujęcie wody).

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy: nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie ustala się;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;

5) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 6,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu;

6) rodzaj i pokrycie dachu: płaskie, dachy dwuspadowe; pokrycie (dachy dwuspadowe) dachówką ceramiczną lub jej dobrą imitacją (dachówka bitumiczna, dachówka cementowa, blachodachówka) - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu;

7) kąt nachylenia połaci dachowej:

a) dachy dwuspadowe: 30° – 45° lub18^{o} - 25°,

b) dachy płaskie: 2° – 15°;

8) układ połaci: 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. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 39. 1. **Symbol terenu:** 40.ZP.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni parkowej - urządzonej.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) projekt zagospodarowania terenu powinien być objęty koncepcją jednolitą architektonicznie;

2) elementy małej architektury (ławki, oświetlenie, śmietniki, itp.) powinny być spójne architektonicznie.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** dla terenu obowiązują ustalenia w § 10 ust. 2 pkt 20 i ust. 3a - na terenie dawnego parku w zespole folwarcznym:

1) ustala zakaz lokalizacji budynków;

2) zaleca się zachowanie starodrzewu oraz odtworzenie układu parkowego zgodnie z „messtischblatt 1875”.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80 %.

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:** nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu,

b) lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo–usługowych – obowiązują ustalenia w § 11 ust. 3;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się;

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

1) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

3) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 40. 1. **Symbol terenu:** 68.ZP, 89.ZP.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni parkowej – plac zabaw i gier dla dzieci.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) projekt zagospodarowania terenu powinien być objęty koncepcją jednolitą architektonicznie;

2) elementy małej architektury (instalacje do zabaw i gier, ławki, oświetlenie, śmietniki itp.) powinny być spójne architektonicznie.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) dla terenu 89.ZP obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %.

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:** nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo–usługowych.

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

1) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

3) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 41. 1. **Symbol terenu:** 86.WS, 115.WS, 118.WS.

2. **Przeznaczenie terenu:** tereny wód śródlądowych – rzeka Wietcisa.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren 115.WS objęty strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

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. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** : nie ustala się.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 41. 1. **Symbol terenu:** 86.WS, 115.WS, 118.WS.

2. **Przeznaczenie terenu:** tereny wód śródlądowych – rzeka Wietcisa.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren 115.WS objęty strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

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. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** : nie ustala się.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania

§ 42. 1. **Symbol terenu:** 88.R, 91.R, 94.R, 95.R.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren rolniczy.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) dla terenów obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** 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:**

1) część terenu 91.R (zgodnie z rysunkiem planu) zagrożona jest osuwaniem się mas ziemnych - obowiązują ustalenia w § 13 ust. 4;

2) na części terenu 88.R (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 13 ust. 5.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:** zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej.

2) parkingi i miejsca postojowe: w obrębie własnego terenu;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 43. 1. **Symbol terenu:** 90.C.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo (ciepłownia).

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

zieleń na terenie powinna tworzyć naturalny pas izolacyjny wokół obszaru zajętego przez budynki, budowle i urządzenia ciepłowni.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: jak na rysunku planu;

2) intensywność zabudowy: nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie ustala się;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m do gzymsu od poziomu gruntu;

6) formy zabudowy: nie ustala się;

7) rodzaj i pokrycie dachu: nie ustala się;

8) kąt nachylenia połaci dachowej: nie ustala się;

9) układ połaci: 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: o** bowiązują ustalenia w § 13 ust. 4.

8. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:** nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej,

b) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej.

2) parkingi i miejsca postojowe: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 3, 4;

3) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

5) zaopatrzenie w gaz: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 3;

6) zaopatrzenie w energię cieplną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 4;

7) telekomunikacja: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 5;

8) odprowadzenie ścieków: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 6;

9) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

10) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 44. 1. **Symbol teren:** 114.K.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownia).

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Zieleń na terenie powinna tworzyć naturalny pas izolacyjny wokół obszaru zajętego przez budowle i urządzenia przepompowni.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) linie zabudowy: nie ustala się;

2) intensywność zabudowy: nie ustala się;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie ustala się;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 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. **Parametry i zasady podziału nowo wydzielonych działek budowlanych:**

nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej lub niepublicznej;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2.

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

§ 45. 1. **Symbol terenu:** 63.ZP.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni parkowej – urządzonej (teren dostępu do wód publicznych; możliwość lokalizacji publicznego obiektu sportowego – zgodnie z przepisami odrębnymi).

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) projekt zagospodarowania terenu powinien być objęty koncepcją jednolitą architektonicznie;

2) elementy małej architektury (ławki, oświetlenie, śmietniki, itp.) powinny być spójne architektonicznie.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70 %.

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:** nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu,

b) lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo–usługowych - ustalenia w § 11 ust. 3;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się;

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

1) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

3) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 46. 1. **Symbol terenu:** 116.ZP.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni parkowej – urządzonej z możliwością lokalizacji publicznego obiektu sportowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) projekt zagospodarowania terenu powinien być objęty koncepcją jednolitą architektonicznie;

2) elementy małej architektury (ławki, oświetlenie, śmietniki, itp.) powinny być spójne architektonicznie.

4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt. 1.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren 116.ZP częściowo objęty strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70 %.

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:** nie ustala się.

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

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu;

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

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

1) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

3) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 47. 1. **Symbol terenu:** 1.KD-Z.

2. **Przeznaczenie terenu; kategoria drogi; klasa drogi:** teren drogi publicznej -droga zbiorcza; droga wojewódzka nr 221 relacji Gdańsk - Kościerzyna;.

3. **Parametry i wyposażenie:**

1) przekrój: jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, dopuszcza się chodniki, dopuszcza się ścieżkę rowerową;

2) dostępność do terenów przyległych: po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

3) wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie, dopuszcza się miejsca postojowe – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

4. **Powiązania z układem zewnętrznym:**

1) z drogą krajową nr S6, 1, 20 – poza obszarem planu;

2) z drogą wojewódzką nr 233, 226, 224 - poza obszarem planu.

5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1.

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren częściowo objęty strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

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:**

1) część terenu (zgodnie z rysunkiem planu) zagrożona jest osuwaniem się mas ziemnych - obowiązują ustalenia w § 13 ust. 4;

2) na części terenu obowiązują ustalenia § 13 ust. 5.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

2) zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

3) odprowadzenie wód opadowych: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

4) gospodarka odpadami: ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

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

§ 48. 1. **Symbol:** 2.KD-L.

2. **Przeznaczenie terenu; kategoria drogi; klasa drogi:** teren drogi publicznej -droga lokalna; droga lokalna nr 2205G relacji Przywidz - Bliziny.

3. **Parametry i wyposażenie:**

1) przekrój: jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, dopuszcza się chodniki;

2) dostępność do terenów przyległych: po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

3) wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie, dopuszcza się miejsca postojowe – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

4. **Powiązania z układem zewnętrznym:**

z drogą wojewódzką nr 221 – w obszarze planu; z drogą wojewódzką nr 233 – poza obszarem planu.

5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1;

3) część terenu położony jest w obszarze Natura 2000 – obowiązują ustalenia § 9 ust. 2.

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 obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

2) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

3) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

4) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 49. 1. **Symbol:** 3.KD-L.

2. **Przeznaczenie terenu; kategoria drogi; klasa drogi:** teren drogi publicznej -droga lokalna; droga powiatowa nr 1933G relacji Przywidz - Egiertowo.

3. **Parametry i wyposażenie:**

1) przekrój: jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, dopuszcza się chodniki;

2) dostępność do terenów przyległych: po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

3) wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie, dopuszcza się miejsca postojowe – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

4. **Powiązania z układem zewnętrznym:**

1) z drogą krajową nr 20 – poza obszarem planu;

2) z drogą wojewódzką nr 221 – w obszarze planu; z drogą wojewódzką nr 224 – poza obszarem planu.

5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

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:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

2) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

3) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

4) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

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

§ 50. 1. **Symbol:** 4.KD-L.

2. **Przeznaczenie terenu; kategoria drogi; klasa drogi:** teren drogi publicznej -droga lokalna; droga gminna nr 169028G relacji Przywidz – Kozia Góra.

3. **Parametry i wyposażenie:**

1) przekrój: jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, dopuszcza się chodniki jednostronne;

2) dostępność do terenów przyległych: po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

3) wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie, dopuszcza się miejsca postojowe – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

4. **Powiązania z układem zewnętrznym:**

z drogą wojewódzką nr 221 – w obszarze planu.

5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1.

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren częściowo objęty strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

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:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 2;

2) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

3) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

4) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 51. 1. **Symbol:** 5.KD-L.

2. **Przeznaczenie terenu; kategoria drogi; klasa drogi:** Teren drogi publicznej -droga lokalna; droga gminna nr 169015G relacji Przywidz – Huta Dolna;.

3. **Parametry i wyposażenie:**

1) przekrój: jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, dopuszcza się chodniki;

2) dostępność do terenów przyległych: po uzgodnieniu z zarządcą drogi;

3) wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie, dopuszcza się miejsca postojowe – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

4. **Powiązania z układem zewnętrznym:**

z drogą wojewódzką nr 221 – w obszarze planu.

5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

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:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

2) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

3) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

4) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

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

§ 52. 1. **Symbol:** 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW, 19.KDW, 20.KDW, 22.KDW, 23.KDW, 24.KDW, 25.KDW, 26.KDW, 28.KDW, 37.KDW, 39.KDW

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, dopuszcza się miejsca postojowe – w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

4. **Powiązania z układem zewnętrznym:** jak na rysunku planu.

5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) dla terenów 6.KDW, 7.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 17.KDW, 18.KDW, 19.KDW, 22.KDW, 23.KDW, 24.KDW (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1.

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

1) teren 12.KDW objęty strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4;

2) teren 13.KDW częściowo objęty strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

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:**

1) część terenów 7.KDW, 8.KDW, 13.KDW, 23.KDW i 39.KDW (zgodnie z rysunkiem planu) zagrożona jest osuwaniem się mas ziemnych - obowiązują ustalenia w § 13 ust. 4;

2) na części terenu 14.KDW obowiązują ustalenia § 13 ust. 5.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt. 2;

2) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

3) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

4) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania.

§ 53. 1. **Symbol:** 21.KX, 27.KX, 29.KX, 30.KX, 31.KX, 32.KX, 33.KX, 34.KX, 35.KX, 36.KX, 38.KX, 40.KX, 41.KX.

2. **Przeznaczenie terenu:** teren ciągu pieszego.

3. **Parametry i wyposażenie:**

1) przekrój: dopuszcza się chodnik;

2) dostępność do terenów przyległych: nie ustala się;

3) wyposażenie: dopuszcza się oświetlenie.

4. **Powiązania z układem zewnętrznym:** nie ustala się.

5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1;

2) dla terenów 41.KX i 32.KX (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązują ustalenia § 9 ust. 1a pkt 1;

3) teren 32.KX położony jest w obszarze Natura 2000 - ustalenia § 9 ust. 2.

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** tereny 27.KX i 30.KX częściowo objęte strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 10 ust. 4.

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:** cześc terenu 40.KX (zgodnie z rysunkiem planu) zagrożona jest osuwaniem się mas ziemnych - obowiązują ustalenia w § 13 ust. 4..

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu,

b) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych - ustalenia w § 11 ust. 3;

2) Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 2;

2) zaopatrzenie w wodę: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 1;

3) odprowadzenie wód opadowych: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 7;

4) gospodarka odpadami: obowiązują ustalenia w § 15 ust. 11 pkt 8.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1) dopuszcza się bezterminowo dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania

2) teren ciągu pieszego 35.KX może być wykorzystany jako teren drogi wewnętrznej do czasu wybudowania połączenia drogi wewnętrznej na terenie 28.KDW z drogą wewnętrzną na terenie 7.KDW.

Rozdział IV.
– Postanowienia końcowe

§ 54. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przywidz.

2. Zobowiązuje się Wójta Gminy Przywidz do:

1) Przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem.

2) Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Przywidzu.

3) Publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy w Przywidzu.

4) Umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan oraz wydawanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów z planu, na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 55. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 54, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady

Feliks Mikulski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM PRZYWIDZ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXVI/257/2014 RADY GMINY PRZYWIDZ Z DNIA 18 CZERWCA 2014 ROKU

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 50 100m

OZNACZENIA RYSUNKU PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

GRANICE I OZNACZENIA OBIEKTÓW I TERENÓW OPRÓCZ KTÓRYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

PRZYWIDZKI OBSZAR CHARAKTERYSTYCZNY KRAJOBRAZU - OBSZAR CAŁOŚCI PLANU

PAS OD LINII BRZEGOWEJ RZEK, JEZIOR I INNYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH

STREFA "A"

STREFA "B"

GRANICA OBSZARU NATURA 2000 SOO PLKOD0005 "PRZYWIDZ"

TERENY ZALEŻNOŚCI OGRANIAŃ BIE MAŁ ZWIĄRTCH O NACHYLENIU RÓWNYM BĄDŹ WIĘKSZYM NIŻ 25%

OBIEKT ZABYTKOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POMORSKIEGO (NR REJESTRU: 1864)

OBIEKT WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW - LNUMERIC.AL WG D-I LIST Z LUDNIA 75

GRANICA STREFY ARCHEOLOGICZNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

GRANICA STREFY SANITARNEJ TERENÓW OMEWNIA O ZWIĘDU 50 M

OBSZAR SZCZYSTA MIEJSCI ZNAJDOCZNA POKRZEWA

LINIE ZABUDOWY ORAZ ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW

OZNACZENIE CYFROWE

OZNACZENIE LITEROWE — SYMBOL TERENU

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

WYMAGANE PROJEKCJA PIESZE

OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

TERENY SPORTU I REKREACJI

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ORAZ ZIELEŃ PARKOWEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH, ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ ZIELEŃ PARKOWEJ - URZĄDZENIE

TEREN ROLNICZY

TEREN LASU

TEREN ZIELEŃ PARKOWEJ

TEREN ZIELEŃ OGÓLNEJ

TEREN CMENTARZA

TEREN CMENTARZA NIECZYNNEGO

TEREN WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GIEŁDOWNICTWO

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄG

TERENY PARKINGU

TERENY DRÓG PUBLICZNEJ - DROGA ZBIORCZA

TERENY DRÓG PUBLICZNEJ - DROGA LOKALNA

TERENY DRÓG WEWNĘTRZNEJ

TERENY DRÓG PIESZEGO

OZNACZENIA ELEMENTÓW GRAFICZNYCH OPISU WEBNIĘCZYCH UŁTALENIAMI

TRASA ROWEROWA "TRÓJKA JEŻDŻI"

TRASA ROWEROWA "NIEDŹWIEDŹ PRZYWIDZKI"

TRASA ROWEROWA "DOLINA REWNICY"

TRASA ROWEROWA "PIĘKNY"

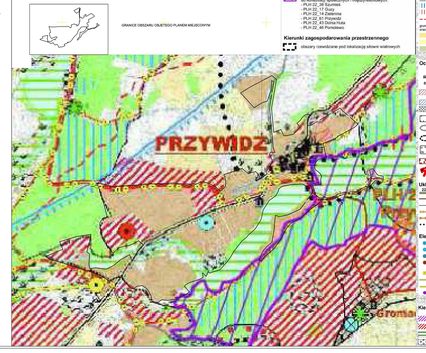
TRASA ROWEROWA "WKOŁO JEZ. PRZYWIDZKIEGO"

PLAN SZKOLEŃ ORIENTACYJNY

PLAN MECZKA

OKTOCZKA AUTOBUSOWA

PRZEJŚCIE PRZEZ JEZDNIĘ



OZNACZENIA:

Oznaczenia ogólne

- granica administracyjna gminy (granica sprawowania)
- granica gmin sąsiednich
- granica działek ewidencyjnych
- FUNKLAMIN — napisy nie obejmowane
- Mazowsze — napisy miejscowości

Podstawowe elementy użytkowania i zagospodarowania terenu

- tereny zabudowane
- lasy
- użytki rolne
- pasma
- cieki

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

- tereny przeznaczone dla rozwoju funkcji gospodarczych produkcyjno - usługowych
- tereny przeznaczone dla rozwoju wielofunkcyjnego
- tereny z szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych
- tereny o niekorzystnych warunkach do zabudowy

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

- Rezerwat Przyrody "Wzgórze na jeziorze Przywidzkim"
- granica Przywidzkiego ECOAN
- przeznaczone przyrodnicze Przywidzkiego ECOAN
- obszary Natura 2000 - Ostoja Przywidzka
- pomniki przyrody - kwitnący ojciec Mój Rosmarinus Pomnik
- Gminy Zbiorów Ekoli Przedszkoje Bo 1 05
- obszary zarządzeniowe dla zabezpieczenia złóż
- tereny wodochronne
- tereny gleboochronne
- dolar rzeź
- grunty o rozwoju przyjaciela produkcyjnej
- inne grunty rolne
- grunty rolne klasy I-III
- grunty rolne klasy IV
- grunty przydatne rolniczo-rolne

Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego

- obszar o wartościach kulturowych wpisany do rejestru zabytków
- obszar o wartościach kulturowych
- zespół o wartościach kulturowych wpisany do rejestru zabytków
- zespół o wartościach kulturowych
- historyczny układ osadniczy wsi
- strefa ochrony ekspozycji krajobrazu związanego z historycznym założeniem
- strefa ochrony archeologicznej
- strefa ochrony archeologicznej wpisana do rejestru zabytków
- strefa ochrony krajobrazu
- strefa ochrony ekspozycji
- punkt widokowy

Układ komunikacyjny

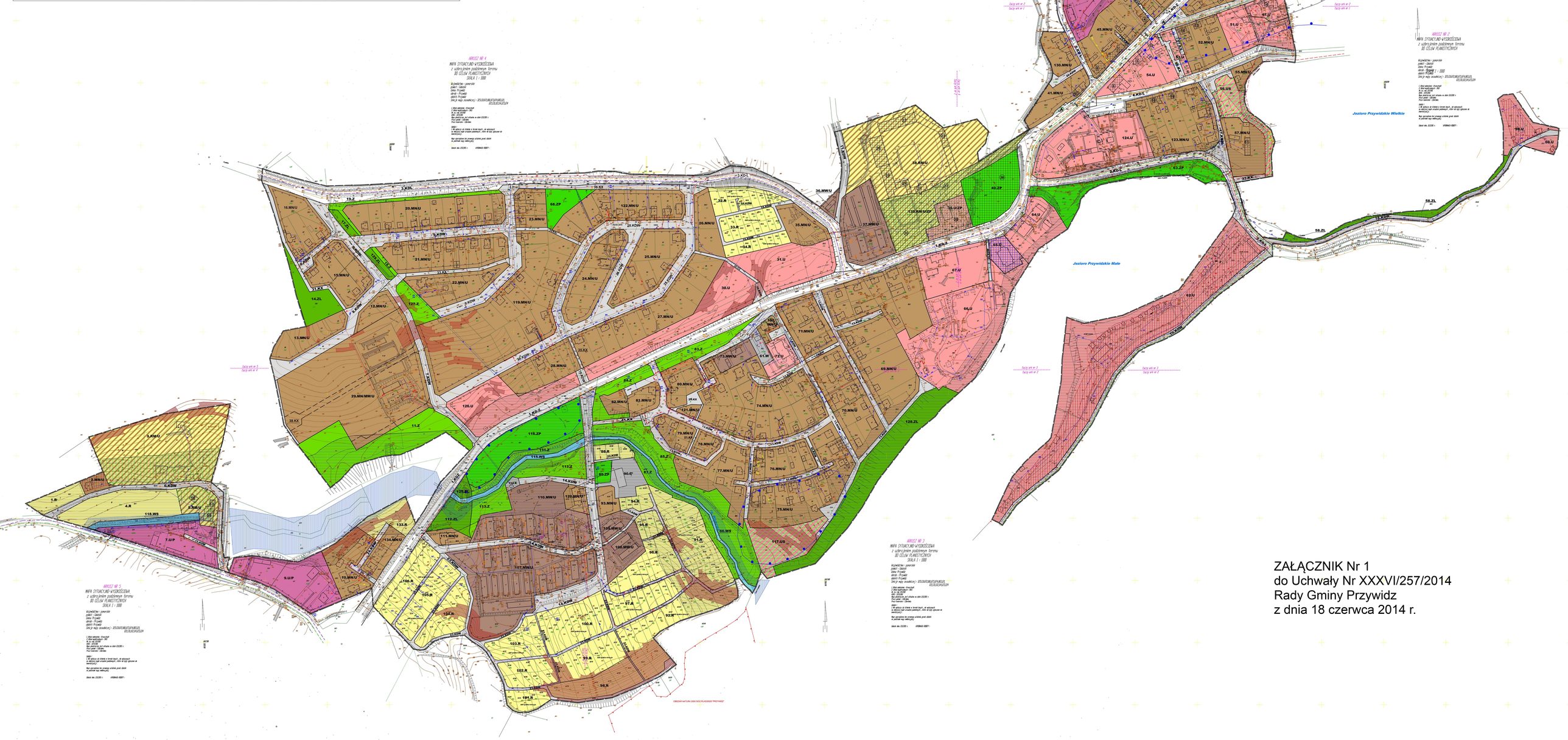
- droga wojewódzka
- droga powiatowa
- droga gminna
- trasa rowerowa
- szlak turystyczny
- ścieżka konna

Elementy infrastruktury technicznej

- ujęcie wody podziemnej
- ujęcie wody uzupełniające
- ujęcie wody do Brodnicy
- oczyszczalnia ścieków projektowana stacja
- stacja redukcyjno pomiarowa gazu ND
- projektowany gazociąg wrl
- istniejący gazociąg wrl
- stacja telefonii komórkowej

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

- tereny przeznaczone dla rozwoju funkcji gospodarczych produkcyjno - usługowych
- tereny przeznaczone dla rozwoju wielofunkcyjnego
- tereny z szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych
- tereny o niekorzystnych warunkach do zabudowy



ZAŁĄCZNIK Nr 1
do Uchwały Nr XXXVI/257/2014
Rady Gminy Przywidz
z dnia 18 czerwca 2014 r.

ZAŁĄCZNIK Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/257/2014

Rady Gminy Przywidz

z dnia 18 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Przywidz wniesionych po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od **02.12.2013r. do 23.12.2013r., w terminie do dnia 07.01.2014r.:**

I. Uwagi wniesione przez Mieszkańców ul. Młyńskiej i Bukowej:

Pan Bartosz Idczak, Pani Barbara Idczak, Pani Helena Żukowska, Pan Paweł Żukowski, Pani Iwona Żmudź, Pan Franciszek Sas, Pan Mirosław Kobiela, Pani Dorota Kobiela, Pan Tomasz Brzeski, Pan Józef Felskowski, w dniu 07.01.2014r., dotyczące działek nr 121/14, 121/15, 121/5, 121/7, 115/2, 115/4 i 115/5.

1. **Uwaga Nr 1**

Treść uwagi: brak zgody na (uciążliwą) działalność produkcyjno-usługową na terenach 7.U/P, 8.U/P i 9.U/P w oparciu o zapisy prognozy oddziaływania na środowisko.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Obszerny opis w treści uwagi. Prognoza określa oddziaływanie projektowanej funkcji na środowisko jako „umiarkowane"; prognoza przyjęła ogólne założenia dla terenów U/P nie rozróżniając zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów U/P, nie ma to wpływu na wyniki oceny prognozy.

2. **Uwaga Nr 2**

Treść uwagi: brak zgody na (uciążliwą) działalność produkcyjno-usługową na terenach 7.U/P, 8.U/P i 9.U/P w oparciu o zapisy Studium Gminy Przywidz.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

rysunek Studium określa przedmiotowy teren jako „teren zainwestowany"; w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego" Studium znajduje się zapis, który mówi, ***że*** w pierwszym rzędzie na cele przemysłowe i składowe winny być przeznaczane tereny:

leżące w obszarach już przekształconych, takich jak obecna zabudowa przemysłowa.

3. **Uwaga Nr 3**

Treść uwagi: brak rzeczowych powodów prowadzenie na (uciążliwej) działalności produkcyjno-usługowej na terenach 7.U/P, 8.U/P i 9.U/P

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

wymóg ekonomiczny, społeczny i przestrzenny stanowi konieczność pozostawienie strefy produkcyjno-usługowej na przedmiotowym obszarze, która to działalność prowadzona była w tamtym miejscu od kilkudziesięciu lat mając swoje umocowanie m.in. w nieobowiązującym już Miejscowym Planie Ogólnym Gminy Przywidz.

4. **Uwaga Nr 4**

Treść uwagi: niepoprawna i niepełna treść opisu w ustaleniach szczegółowych projektu mpzp dla (uciążliwej) działalności produkcyjno-usługowej na terenach 7.U/P, 8.U/P i 9.U/P

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

przepisy odrębne ustalają, iż na granicy funkcji chronionych należy zachować normy przed różnego typu uciążliwościami. Dodatkowo Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu wprowadza na terenach położonych w OCHK: realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zakaz nie dotyczy: realizacji przedsięwzięć potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

5. **Uwaga Nr 5**

Treść uwagi: zarzut niewłaściwie przeprowadzonych uzgodnień projektu mpzp dla (uciążliwej) działalności produkcyjno-usługowej na terenach 7.U/P, 8.U/P i 9.U/P

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w części procedury – uzgodnienia projektu mpzp w treści przedstawionej na wyłożeniu do publicznego wglądu przeprowadzone zostały zgodnie z prawem.

6. **Uwaga Nr 6**

Treść uwagi: nieuwzględnienie stanu faktycznego obszaru (uciążliwej) działalności produkcyjno-usługowej na terenach 7.U/P, 8.U/P i 9.U/P

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

projekt mpzp ustala zapisy dla projektowanego zagospodarowania terenu, nie odnosząc się do obecnych, zgodnych czy niezgodnych z obowiązującym prawem, działań odbywających się na danym terenie; zapisy różnych opracowań preferujące rekreację i turystykę, jako kierunek rozwoju Gminy Przywidz, nie mogą być traktowane jako nakazujące zaprzestanie na terenie gminy jakiejkolwiek działalności produkcyjno-usługowej.

II. Uwagi wniesione przez Państwa Beatę i Krzysztofa Ronowicz w dniu 03.01.2014, dotycząca działki nr 375

7. **Uwaga Nr 1**

Treść uwagi: Włączenie fragmentu działki nr 375 (13.KDW) do terenu 80.MN/U.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga bezzasadna.

Uzasadnienie:

Wójt gminy Przywidz uwzględnił uwagę przed ponownym wysłaniem projektu planu do ponownego uzgodnienia i opiniowania, co znalazło się na drugim wyłożeniu do publicznego wglądu.

III. Uwagi wniesione przez Pana Pawła Żukowskiego w dniu 07.01.2014 r., dotycząca działek nr 121/14, 121/15, 121/5, 121/7, 115/2, 115/4 i 115/5

8. **Uwaga Nr 1**

Treść uwagi: Brak zgody na (uciążliwą) działalność produkcyjno-usługową na terenach 7.U/P, 8.U/P i 9.U/P.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

konieczność pozostawienia strefy produkcyjno-usługowej na przedmiotowym obszarze, która to działalność prowadzona była w tamtym miejscu od kilkudziesięciu lat mając swoje umocowanie m.in. w nieobowiązującym już Miejscowym Planie Ogólnym Gminy Przywidz.

IV. Uwagi wniesione przez Państwa Barbarę i Bartosza Idczak w dniu 07.01.2014 r., dotycząca działek nr 121/14, 121/15, 121/5, 121/7, 115/2, 115/4 i 115/5.

9. **Uwaga Nr 1**

Treść uwagi: brak zgody na (uciążliwą) działalność produkcyjno-usługową na terenach 7.U/P, 8.U/P i 9.U/P w oparciu o zapisy prognozy oddziaływania na środowisko.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Obszerny opis w treści uwagi.

Prognoza określa oddziaływanie projektowanej funkcji na środowisko jako „umiarkowane"; prognoza przyjęła ogólne założenia dla terenów U/P nie rozróżniając zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów U/P, nie ma to wpływu na wyniki oceny prognozy.

10. **Uwaga Nr 2**

Treść uwagi: brak zgody na (uciążliwą) działalność produkcyjno-usługową na terenach 7.U/P, 8.U/P i 9.U/P w oparciu o zapisy Studium Gminy Przywidz.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

rysunek Studium określa przedmiotowy teren jako „teren zainwestowany"; w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego" Studium znajduje się zapis, który mówi, ***że*** w pierwszym rzędzie na cele przemysłowe i składowe winny być przeznaczane tereny:

leżące w obszarach już przekształconych, takich jak obecna zabudowa przemysłowa.

11. **Uwaga Nr 3**

Treść uwagi: brak rzeczowych powodów prowadzenie na (uciążliwej) działalności produkcyjno-usługowej na terenach 7.U/P, 8.U/P i 9.U/P

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

wymóg ekonomiczny, społeczny i przestrzenny stanowi konieczność pozostawienie strefy produkcyjno-usługowej na przedmiotowym obszarze, która to działalność prowadzona była w tamtym miejscu od kilkudziesięciu lat mając swoje umocowanie m.in. w nieobowiązującym już Miejscowym Planie Ogólnym Gminy Przywidz.

12. **Uwaga Nr 4**

Treść uwagi: niepoprawna i niepełna treść opisu w ustaleniach szczegółowych projektu mpzp dla (uciążliwej) działalności produkcyjno-usługowej na terenach 7.U/P, 8.U/P i 9.U/P

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Wójt w części uwzględnił uwagę wprowadzając do ustaleń projektu mpzp proponowanych zapisów Studium odnośnie powierzchni czynnej biologicznie)

Pozostała część uwagi nieuwzględniona - przepisy odrębne ustalają, iż na granicy funkcji chronionych należy zachować normy przed różnego typu uciążliwościami. Dodatkowo Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu wprowadza na terenach położonych w OCHK: realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zakaz nie dotyczy: realizacji przedsięwzięć potencjalnie mogących znacząco oddziaływać

na środowisko dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

13. **Uwaga Nr 5**

Treść uwagi: zarzut niewłaściwie przeprowadzonych uzgodnień projektu mpzp dla (uciążliwej) działalności produkcyjno-usługowej na terenach 7.U/P, 8.U/P i 9.U/P

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

uwaga nieuwzględniona w części procedury – uzgodnienia projektu mpzp w o treści przedstawionej na wyłożeniu do publicznego wglądu przeprowadzone zostały zgodnie z prawem. Obszerny opis w treści uwagi.

14. **Uwaga Nr 6**

Treść uwagi: nieuwzględnienie stanu faktycznego obszaru (uciążliwej) działalności produkcyjno-usługowej na terenach 7.U/P, 8.U/P i 9.U/P

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

projekt mpzp ustala zapisy dla projektowanego zagospodarowania terenu, nie odnosząc się do obecnych, zgodnych czy niezgodnych z obowiązującym prawem, działań odbywających się na danym terenie; zapisy różnych opracowań preferujące rekreację i turystykę, jako kierunek rozwoju Gminy Przywidz, nie mogą być traktowane jako nakazujące zaprzestanie na terenie gminy jakiejkolwiek działalności produkcyjno-usługowej.

15. **Uwaga Nr 7**

Treść uwagi: korekta pasa wyznaczonego na rysunku planu od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

pozytywne uzgodnienie z RDOŚ obecnego przebiegu pasa wyznaczonego na rysunku planu od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.

16. **Uwaga Nr 8**

Treść uwagi: lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na terenach 3.RM/U, 5.RM/U – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy usługowej

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

działalność rolnicza nie wymaga lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych; agroturystyka jest jedynie przedłużoną formą działalności w ramach prowadzenia gospodarstwa rolnego; świadczenie usług agroturystycznych w gospodarstwie rolnym oznacza świadczenie ich w oparciu o zabudowania, grunty i inne zasoby tego gospodarstwa, bez zmiany ich charakteru i naruszenia podstawowej funkcji zachowania zdolności do produkcji rolnej.

17. **Uwaga Nr 9**

Treść uwagi: brak zgody na oznaczenie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych na terenie 3.RM/U – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy usługowej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

jako kryterium przyjęto spadki powyżej 20%.

18. **Uwaga Nr 10**

Treść uwagi: brak prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Wójt wykłada projekt mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, prognoza skutków finansowych nie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu, nie jest też częścią projektu mpzp.

19. **Uwaga Nr 11**

Treść uwagi: brak rozważenia wniosków złożonych do projektu mpzp w ustawowym terminie – teren 3.RM/U

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

wnioski zostały rozpatrzone i wzięte pod uwagę przy opracowaniu projeku, ale nie uzyskały pełnej akceptacji w projekcie mpzp – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa to zupełnie różny sposób zagospodarowania; strefa produkcyjno-usługowa leżąca w dalszym sąsiedztwie omawianej działki nie mogła zostać przekształcona w funkcję mieszkalno-usługową.

V. Uwagi wniesione przez Pana Zbigniewa Zarach w dniu 03.01.2014r.

20. **Uwaga Nr 1**

Treść uwagi: Par. 5 ust.18 - Przez określenie wielkości reklamy uważa się reklamy o powierzchni powyżej 100m^2, jak podano w projekcie „2,0 m^2”. Podane pojęcie jest zatem sprzeczne.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

w projekcie dopuszcza się tylko reklamy do 2m^2, definicja „reklamy wielkoformatowej” została stworzona na potrzeby planu.

21. **Uwaga Nr 2**

Treść uwagi: Par. 8 ust.2 - Określenie „wysokiego standardu i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych” oraz określenie „wysokiej wartości estetycznej i użytkowej” są pojęciami subiektywnymi . Zatem kierowanie się nimi jest sprawą indywidualną. Podane określenia nie powinny więc znaleźć się w treści uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

w ustępie tym zawarto konkretne zapisy, które powinny być dobrze zrozumiane przez architektów i inwestorów.

22. **Uwaga Nr 4**

Treść uwagi: Par. 8 ust.2 pkt. 3 lit b -Dlaczego zabraniać “umieszczania na obiektach reklam nie związanych z prowadzoną na terenie gminy działalnością gospodarczą”?

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Prowadzenie działalności gospodarczej na terenie gminy wiąże się z obowiązkami finansowymi przedsiębiorcy względem gminy, w związku z czym gminie zależy na promowaniu lokalnych przedsiębiorców.

23. **Uwaga Nr 5**

Treść uwagi: Par. 8 ust.3 pkt. 1 lit b -"Stosowanie dachów wyłącznie dwuspadowych" wyklucza stosowanie np. dachów kopertowych, które również można uznawać za regionalne. Jak do tego zapisu mają się dachy tzw. „zielone"?

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

dach kopertowy nie stanowi elementu architektury regionu Kaszub; zapis ten nie wyklucza dachów „zielonych".

24. **Uwaga Nr 6**

Treść uwagi: Par. 8 ust.3 pkt. 2,5 - Jakie jest uzasadnienie dla "dopuszczenia nachylenia 18-25° pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości 1,0 – 1,8 m" (dlaczego nie bez ścianki kolankowej)? W pkt 5 – jak do tego zapisu ma się pokrycie dachu zielonego?

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

zapisy te stanowią nawiązanie do podstawowych cech zabudowy regionu pojezierza kaszubskiego i są tylko zaleceniem.

25. **Uwaga Nr 7**

Treść uwagi: Par. 11 ust. 2 - Zakazuje się reklam o powierzchni przekraczającej 4m^2, a dlaczego nie 6 czy 10 m^2 ?

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

unikanie wprowadzania elementów „miejskich" do wiejskiego charakteru Przywidza.

26. **Uwaga Nr 8**

Treść uwagi: Par. 12 ust.5 i par. 15 ust. 11 pkt. 6 lit b,c - Wielkości działki, dla której możliwe jest odprowadzenie ścieków do oczyszczalni przydomowej określa się w dokumentacji projektowej, która określa niezbędną powierzchnię potrzebną do prawidłowego jej funkcjonowania. Podawanie więc wartości 0,5 ha jest nieuzasadnione. Poza tym na terenie objętym Planem taki przypadek chyba nie istnieje, wiec po co ten zapis. W uzasadnionych przypadkach zamiast likwidować zbiornik na ścieki, można go wykorzystać jako zbiornik na gromadzenie wód opadowych z terenu działki, a taki zapis to uniemożliwi.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

takie kryterium przyjęto, aby nie doprowadzić do rozwoju przydomowych oczyszczalni ścieków w skupiskach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która powinna w przyszłości być obsługiwana przy pomocy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

27. **Uwaga Nr 9**

Treść uwagi : Określanie minimalnej i maksymalnej szerokości elewacji frontowej jest nieuzasadnione. Po co ograniczać? Określają to przepisy Prawa Budowlanego.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

określenie wielkości elewacji frontowej budynku ma zasadnicze znaczenie dla kształtowania pierzei ulicy i krajobrazu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Przywidz wniesionych po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od **23.04.2014r. do 14.05.2014r., w terminie do dnia 28.05.2014r.:**

VI. Uwagi wniesione przez Państwa Barbarę i Bartosza Idczak w dniu 23.05.2014, dotyczące terenów 7.U/P i 9.U/P oraz 2.MN/U i 3,5.RM/U.

28. **Uwaga Nr 1**

Treść uwagi : rozważenie zmiany projektu planu w odniesieniu do terenów oznaczonych jako 7.U/P i 9.U/P oraz 2.MN/U i 3,5.RM/U, w taki sposób, aby pp. Olszewscy oraz pozostali mogli swoje nieruchomości przeznaczyć na cele przynoszące im korzyści, a ich sąsiedzi z tego tytułu nie byli narażeni na uciążliwości w tym także związane z pogorszeniem się zdrowia. **Przyjęcie dla tych terenów funkcji mieszkaniowej i usługowej, wyznaczenie pasa, w którym można stosować odstępstwo od zakazu zabudowy przewidziane uchwałą Sejmiku**.

Tereny oznaczone jako 7.U/P i 9.U/P położone są w 100 m pasie ochronnym od brzegów rzeki Wietcisy, które zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim, zabronione jest lokalizowanie obiektów budowlanych z wyjątkami, które dla tej uchwały dotyczą wyłącznie istniejących obiektów letniskowych mieszkalnych i usługowych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Przy wyznaczeniu strefy 100 m z wyjątkami dla omawianych terenów, zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim, w oparciu o par 7 ust 3 pkt.1 (Zakazy, o których mowa § 5 ust. 8 oraz § 6, nie dotyczą:) *„obszarów zwartej zabudowy miast i wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (lub w równorzędnych dokumentach planistycznych), gdzie dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegu wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach". Określone w studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Przywidz tereny rozwojowe, zostały zakwalifikowane poprzez organ RDOŚ jako tereny zwartej zabudowy i w takim kształcie uzgodniło projekt planu.*

Wymóg ekonomiczny, społeczny i przestrzenny stanowi konieczność pozostawienie strefy produkcyjno-usługowej na przedmiotowym obszarze, która to działalność prowadzona była w tamtym miejscu od kilkudziesięciu lat mając swoje umocowanie m.in. w nieobowiązującym już Miejscowym Planie Ogólnym Gminy.

VII. Uwagi wniesione przez Państwa Helenę i Pawła Żukowskich w dniu 27.05.2014 r, dotyczące terenów położonych przy ul. Dolinowej i Młyńskiej, działek nr 121/10 , 121/11, 121/12, 121/13

29. **Uwaga Nr 1**

Treść uwagi : Ustanowienie zagospodarowania produkcyjnego typu P (określonego w załączniku nr 1. Rozp. Min. Infrastr. Z 26.08.2003) na obszarach oznaczonych w projekcie MPZP jako 7 i 9U/P jest 100 m strefie ochronnej rzeki niedopuszczalne w świetle §5 pkt. 8 i §7 pkt. 3 uchwały sejmiku nr 1161/10 z 28.04.2010r. o OCH. Należy zmienić funkcję zagospodarowania terenu z typu P na inną dopuszczoną w tym rejonie np. uzupełnienie zabudowy usługowej czyli typu U i mieszkaniowej czyli typu MN. (w zał. Opinia prawna w tej sprawie).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Organy odpowiedzialne za uzgodnienie projektu planu miejscowego pozytywnie uzgodniły projekt planu.

30. **Uwaga Nr 2**

Treść uwagi : Teren mieszkaniowy przy ul. Młyńskiej 3 stanowią 4 odrębne własnościowo (3 właścicieli) działki nr 121/10 pow. 155m2, nr 121/11pow. 542m2, nr 121/12 pow. 144m2, nr 121/13 pow.496m2 tj. łącznie 1.337m2 i zabudowane są wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym posadowionym na trzech z powyższych działek nr 121/11, nr121/12 i nr 121/13. Nieruchomości te są zbyt małe w odniesieniu do przeciętnych minimalnych powierzchni 1000-1500m2 wymaganych

dla zagospodarowania typu P a ponadto w tomie 11 Studium na str. 42 stanowi się że cyt.... tereny rozwojowe o charakterze przemysłowym przeznaczone na przemysł i składy, związane są z działalnością produkcyjną: winny być sytuowane na działkach których wielkość będzie dostosowana do rodzaju prowadzonej działalności (lecz nie*)*

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwaga niezasadna w świetle ustaleń cytowanego Studium. Omawiany teren nie należy do *terenów rozwojowych* o charakterze produkcyjno usługowym wyznaczanych w Studium, tylko do terenów zainwestowanych, dla których Studium nie określa wielkości działek. Ustalone w Studium powierzchnie działek ustalone zostały dla *terenów rozwojowych o charakterze przemysłowym.*

31. **Uwaga Nr 3**

Treść uwagi : Przekształcenie, terenów nie tylko przy ul. Młyńskiej 3 z istniejącą zabudową mieszkaniową ale całego terenu oznaczonego w projekcie MPZP jako 7 i 9 U/P, w zagospodarowanie typu P, niezależnie od innych względów, jest niezgodne ze Studium również dlatego, że na rysunku Studium tereny przeznaczone do rozwoju produkcyjnego, składów i magazynów oznaczone zostały fioletowymi ukośnymi kreskami i znajdują się w rejonach Trzepowa, Blizn i Nowej Wsi Przywidzkiej, natomiast nie ma żadnych takich oznaczeń i przeznaczenia produkcyjnego typu P dla wszystkich terenów w rejonie ulic Dolinowej i Młyńskiej. Aby ew. uchwała Rady Gminy w przedmiocie MPZP z powyżej opisanym mankamentem formalnym nie podlegała wezwaniu do tzw. reasumpcji i następnie do zaskarżenia należy pozostawić dotychczasową mieszkaniową funkcję terenów przy ul. Młyńskiej 3 oraz zmienić planowaną obecnie funkcję zagospodarowania całego terenu 7 i 9 U/P z typu P na inne funkcje dopuszczalne w tym terenie np. uzupełnienie zabudowy usługowej czyli typu U i mieszkaniowej czyli typu MN.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Omawiany teren to teren oznaczony w Studium jako zainwestowany.

32. **Uwaga Nr 4**

Treść uwagi : W związku z tym że zgodnie z naszymi uwagami nr 4 i nr 5 projekt MPZP wykazuje niezgodności niektórych rozwiązań z ustaleniami ze Studium, więc taki projekt nie spełnia warunków podanych wart. 9 pkt. 4 ustawy z 27.03.2003r. o konieczności przestrzegania ustaleń Studium a także jest niezgodny z brzmieniem uchwały Rady Gminy par. 1pkt. 1mówiącym o nienaruszaniu ustaleń Studium i w konsekwencji powyższego, o ile nie zostaną w projekcie MPZP wprowadzone odpowiednie zmiany ew. uchwalony przez Radę Gminy MPZP z takimi naruszeniami prawnymi podlegał będzie wezwaniu do tzw. reasumpcji i następnie do zaskarżenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu w omawianym zakresie jest zgodny z ustaleniami Studium.

33. **Uwaga Nr 5**

Treść uwagi : Przedstawiona w II projekcie MPZP zmiana dotychczasowego zagospodarowania terenów oznaczonych 7 i 9 U/P na produkcyjny typu P podlegać będzie odszkodowaniom i rekompensatom z tytułu art. 36 ustawy o planowaniu przestrzennym z 27.03.2003r. i z art. 11 i 12 Rozp. Min. lnfr. z 26.08.2003r. poprzez spowodowaną przez nowy MPZP stratę wartości działek dotychczas budowlano mieszkaniowych oraz straty z preferowanej przez Studium i finansowanej z funduszy Unijnych działalności agro-turystycznej na sąsiednich terenach. Prognoza finansowa do projektu MPZP nie przewiduje żadnych kosztów Gminy z powyższego tytułu i w związku z tym taka prognoza finansowa a przez to również projekt MPZP nie spełniają ustawowych wymogów. Przedłożony projekt MPZP, aby spełniał ustawowe wymogi w tym względzie, należy uzupełnić o zgodny z obowiązującymi przepisami zakres prognozy finansowej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Nie dotyczy przedmiotu wyłożenia.

34. **Uwaga Nr 6**

Treść uwagi : Na rysunku projektu MPZP nie przeprowadzono w sposób prawidłowy, pełny i zgodny z uchwała sejmiku 1161/10 o OCHK nieprzekraczalnych linii zabudowy w 100m strefie ochronnej rzeki, a mianowicie:

dla terenów 7 i 9 U/P wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy ale z niezrozumiałych i bezzasadnych względów nie wyznaczono takiej linii dla terenów 5RM/U i 3RM/U pomimo, że jest na nich nie mniej a nawet jest bardziej zwarta zabudowa niż na terenach 7 i 9 U/P oraz znaczna część tych terenów spełnia warunki wymagane w par. 7 pkt. 3 ust. 1 uchwały sejmiku w związku z tym niezbędne jest uzupełnienie takiej linii na terenach 3 i 5 RMU dla działki 115/2 nie da się wyznaczyć żadnej nieprzekraczalnej linii zabudowy gdyż nie spełnia wymogu & 7 pkt. 3 ust. 1tj. nie ma istniejących budynków na przylegających działkach w związku z czym i nie można przeprowadzić żadnej linii (jest budynek na jednej przylegającej działce 115/4 ale nie jest to wystarczający warunek dla wyznaczenia takiej linii) więc cała działka 115/2 podlega pod niczym nie ograniczony przepis art. 5 ust. 8 i nie można na niej realizować żadnej zabudowy w związku z czym należy skorygować linię nieprzekraczalnej zabudowy w dla tej działki.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Tereny 5RM/U i 3RM/U nie znajdują siew Studium w ramach terenów zainwestowanych, czyli w terenach zwartej zabudowy miast i wsi, dla nich nie mogą być zastosowane odstępstwa od zakazów uchwały Sejmiku ust. 3 pkt.1/.

Lina zabudowy dla działek nr115/4 i 115/2, w związku z powyższym wyjątkiem została wyznaczona w oparciu o budynki położone na sąsiednich działkach w sposób zaakceptowany przez organ RDOŚ.

35. **Uwaga Nr 7**

Treść uwagi : Na rysunku projektu MPZP przeprowadzone są różne linie regulacyjne szczególnie w 100m strefy ochronnej rzeki, a w 'legendzie' rysunku określona i opisana jest, podobnie jak w treści projektu w & 5 ust. 12 tylko jedna linia nieprzekraczalnej zabudowy; niektóre linie na rysunku np. także dotyczące nieprzekraczalnej zabudowy czy granicy stref ochronnej rzeki są niezdefiniowane i są niezgodne z zasadami podanymi w par. 9 pkt. 2 Rozp. Min. lnfr. z 26.08.203r. oraz z symbolami linii określonymi w PN-B-01027 a ponadto są one ze sobą niespójne i w związku z tym wymagają skorygowania, uporządkowania i jednoznacznego opisu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Par. 9 ust. 4 przytaczanego Rozporządzenia dopuszcza dla rysunku planu stosowanie uzupełniających oznaczeń graficznych, cyfrowych i literowych w zależności od specyfiki i zakresu ustaleń w przeznaczeniu terenów, granic i linii regulacyjnych, a niewątpliwie specyfika tego projektu wymagała skorzystania z tego dopuszczenia, aby rysunek był czytelny.

36. **Uwaga Nr 8**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 9 zapis pkt. 1jest nieprecyzyjny i niejednoznaczny gdyż nie podaje się w nim o jakie konkretnie przepisy odrębne chodzi i czy obowiązują one w POCHK czy na obszarze projektu MPZP. Treść tego punktu wymaga logistycznej korekty i rzeczowego uzupełnienia tak aby było jednoznacznie i jasno napisane coś konkretnego np..... Na całym obszarze MPZP ze względu na jego położenie w POCHK dodatkowo obowiązują przepisy uchwały Sejmiku woj. Pomorskiego nr 1161/10 z dnia 28.04.2010r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W par. 9 ust. 1 projektu uchwały cyt: „Cały obszaru planu położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.”, natomiast pkt 1a konkretyzuje ustalenia. Organ uzgadniający i odpowiadający za ustalenia ochrony środowiska i przyrody nie wniósł zastrzeżeń do tych ustaleń, a wszelkie sugestie postanowień zostały uwzględnione w wyłożonym projekcie planu.

37. **Uwaga Nr 9**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 9 zapis pkt. la jest nieprecyzyjny, niejednoznaczny a nawet sprzeczny wewnętrznie i wręcz niezrozumiały, a mianowicie:

cyt..... W związku z położeniem w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu w miejscowym planie ustala się: .... kon. cyt. tak sformułowane ustalenie ogólne stwarza wątpliwość czy obowiązuje w całości treść uchwały sejmiku o OCHK czy jakaś inna treść ustalona przez planistów gminnych i podana w projekcie MPZP. Należy doprecyzować lub zmienić powyższy zapis pkt. la tak aby był on jednoznaczny i jasno sformułowany, tak aby było wiadomo o jakie konkretnie ustalenia i w jakim zakresie tu chodzi.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ustalenia par. 9 ust 1a zostały skonstruowane w oparciu o odstępstwa od zakazów określonych w przepisach odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.

Akt prawa miejscowego musi wypełniać przepisy odrębne, a nie je cytować. Rozstrzyganie na etapie wykonywania aktu prawa miejscowego do jakiej kategorii i jakie wyjątki od zakazów mogą być dopuszczone na danym terenie byłoby błędem. Projekt planu jest wypełnieniem intencji uchwały Sejmiku o obszarach chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

38. **Uwaga Nr 10**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 9 pkt. la zapis w ust. 1) cyt.... zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie wyznaczonym na rysunku planu od linii brzegów rzek ... kon. cyt. w świetle rożnych w tym także nieformalnych symboli linii na rysunku planu (opisanych w naszej Uwadze nr 7) nie precyzuje o jaki pas konkretnie chodzi, ale jak można wnioskować z treści tego ustępu zapewne chodzi o przepis z art. 5 pkt. 8 ustawy Sejmiku 1161/10 o OCHK który jest tu przytoczony ale w niepełnym brzmieniu- to jest z pominięciem najistotniejszego i jednoznacznego oraz zgodnego z prawem fragmentu, który mówi o tym że chodzi o pas szerokości 100m od linii brzegów rzek....

W związku z powyższym dla jednoznaczności wymowy treści ust. 1) należy uzupełnić ten zapis poprzez dodanie w nim po słowach .. w pasie.... frazy ....szerokości 100m..... oraz nanieść ten pas w poprawnej graficznie formie na rysunku projekt MPZP i opisać go odpowiednio w 'legendzie' rysunku i w definicjach & 5 projektu planu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Od pasa szerokości 100 m przepisy uchwały Sejmiku tworzą wyjątki, na podstawie których pas ten ulega zmniejszeniu w przypadku spełnienia określonych warunków, także nie można jednoznacznie stwierdzić, że na całym obszarze OCHK-u występuje pas o szerokości 100 metrów zakazu zabudowy. Projekt planu wypełnia już wyjątek, zatem rysunek planu i uchwała nie może mówić o pasie szerokości 100m. Konstrukcja wytyczenia przedmiotowego pasa została pozytywnie przyjęta przez organ RDOŚ na etapie uzgodnień.

39. **Uwaga Nr 11**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 9 pkt. la w ust. 2 i ust. 3 opisane jest wyznaczenie i funkcjonowanie stref 'A' i 'B- zakreskowanych liniami zielonymi i czerwonymi na rysunku planu. Jakkolwiek jest to niepotrzebne gdyż dubluje przepisy uchwały sejmiku o OCHK dla strefy 'A' par. 7 pkt. 3 ust. 2 i dla 'B' par. 7 pkt. 3 ust. S (ale jest neutralne i poprawne w swej wymowie) jednakże dokonane to zostało jedynie w wybranych elementach planu dla terenów oznaczonych 2MN/U i 3, S RM/U. Zachodzi więc pytanie dlaczego jeśli już ustanowiono strefę 'A' i 'B' dla terenów 2MN/U i 3, S RM/U

konsekwentnie do tego nie ustanowiono strefy dla terenów 7 i 9 U/P np. oznaczonej jako 'C' zakreskowanej np. niebieskimi liniami na rysunku planu i z opisem wziętym z par. 7 pkt. 3 ust. 1w utworzonym dodatkowym ust. 4) w & 9 pkt. la. projektu planu. Eksponowanie i dublowanie lub pomijanie w projekcie MPZP niektórych treści z postanowień uchwały sejmiku o OCHK dokonane w dowolnie skomponowany oraz wybiorczy sposób powinno być odpowiednio skorygowane do właściwego i obiektywnego stanu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W par. 9 ust 1a projektu uchwały wypełnia się możliwość zmiany pasa szerokości 100m. Jedynie w par 7 ust. 3. pkt. 1 uchwała sejmiku zakłada możliwość zmniejszenia szerokości pasa 100m od brzegów rzek (itd.) dopuszczając wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wyznaczony w projekcie planu pas od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, w swych granicach wprowadza zakazy zgodnie z uchwałą sejmiku, a jego granica, w związku z tym jest granicą możliwości lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych, obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej oraz obiektów budowlanych, których lokalizację umożliwiają przepisy odrębne (m. in. inwestycji celu publicznego), zatem jest też linią nieprzekraczalnej zabudowy, poza którą nie można wejść z inną zabudową niż nim określono.

Natomiast ustalenia pkt. 2i 3 ust. 3 par 7 uchwały sejmiku nie przewidują możliwości zmniejszenia pasa, a jedynie umożliwiają pewne działania w zakresie istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy. W związku ze specyfiką projektu i określeniem granic i linii regulacyjnych, skorzystano przy tworzeniu projektu planu z dopuszczenia stosowanie oznaczeń uzupełniających , które są dopuszczone par 9 ust. 4 cytowanego w uwadze Rozporządzenia, który dopuszcza różnicowanie oznaczeń także określających tereny wyłączone z zabudowy.

40. **Uwaga Nr 12**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w &13 zapis w pkt. 2 w odniesieniu do granic i sposobów zagospodarowania terenów stanowi że cyt... Przywidzki Obszar Chronionego Krajobrazu- ustalenia zawarte w§ 9, pkt. 1 i 1a .... kon. cyt. czyli podano tu jedynie wybiórczo dobrane punkty własnego paragrafu z niewłaściwie sformułowanymi wymogami a nie obowiązujące ustalenia całej uchwały Sejmiku 1161/10- w tym pominięto m.in. najistotniejsze dla terenów 7 i 9 U/P ustalenia & 5 pkt. 8 i & 7 pkt. 3 ust. l uchwały Sejmiku dotyczące 100m strefy ochronnej rzeki. Ustalenia & 9 pkt. 1 i la są merytorycznie niejasne i nie wyczerpują wszystkich istotnych przepisów w sprawach granic i sposobów zagospodarowania terenów a jedynie ich część więc powinny one zostać tak uzupełnione aby obejmowały przynajmniej całość przepisów uchwały Sejmiku 1161/10.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W treści projektu planu zastosowano odpowiednie dla danych terenów ustalenia związane z położeniem w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

41. **Uwaga Nr 13**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 zapis w pkt. 2 dotyczący przeznaczenia terenów 7 i 9 U/P do obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ze względu na lokalizację tych terenów w 100m strefie ochronnej rzeki narusza przepisy & 5 pkt. 8 oraz przepisy & 7 pkt. 3 ust. 1uchwały Sejmiku 1161/10 o OCHK i dlatego należy je zmienić eliminując na tych terenach możliwość zabudowy obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Organy odpowiedzialne za uzgodnienie projektu planu miejscowego pozytywnie uzgodniły projekt planu.

42. **Uwaga Nr 14**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 zapis w pkt. 2 ust. 1 dotyczący dopuszczenia usług uciążliwych określonych w & 5 ust. 1 pkt. 31jest z względu na to że tereny 7 i 9 U/P znajdują się w 100m strefie ochronnej rzeki uwarunkowany dodatkowo spełnieniem przepisów & 7 pkt. 3 ust.1 uchwały Sejmiku 1161/10 o OCHK i taki warunek zgodnie z wymogami par. 4 pkt. 2 Rozp. Mn. lnfr. z 26.08.2003r. powinien być wyraźnie podany w powyższym pkt. 2 & 22 projektu MPZP .

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

par. 22 ust 2, pkt. 1 określa jednoznacznie, że na terenie mają być spełnione przepisy odrębne dla OCHK-u, tereny te nie znajdują się w pasie 100 m w związku z zastosowanym wyjątkiem ust. 3 pkt 1 par. 7 uchwały Sejmiku w sprawie chronionego krajobrazu w województwie Pom orskim.

43. **Uwaga Nr 15**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 w pkt. 4 brak jest przywołania ustaleń & 9 pkt. 4 projektu przez co nie spełnia on wymogów art. 4 ust 3 Rozp. Min. lnfr. z 26.08.2003r. i w związku z tym należy dokonać wymaganego uzupełnienia.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Par. 9 ust. 4 obowiązuje dla całego obszaru objętego planem i są to ustalenia ogólne, zgodnie z par. 6 ust.2 projektu planu.

44. **Uwaga Nr 16**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 zapis w pkt. 4 ust. 2 narusza ustalenia par. 5 pkt. 8 i par. 7 pkt. 3 ust. 1uchwały Sejmiku o OCHK w przedmiocie zagospodarowania typu P na terenach 7 i 9 U/P ze względu na ich lokalizację w 100m strefie ochronnej rzeki, a ponadto przytacza niewłaściwie sformułowaną treść ust. la, pkt.1 & 9 (co zostało przez nas przedstawione w Uwadze nr 10). Należy dokonać odpowiednich zmian w projekcie dostosowujących ustalenia projektu do aktualnych wymogów prawnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Organy odpowiedzialne za uzgodnienie projektu planu miejscowego pozytywnie uzgodniły projekt planu.

45. **Uwaga Nr 17**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 w pkt. 4 ust. 2 pominięto przedłożoną przez Woj. Konserwatora Zabytków ZN.5150.54.2014.TI z dn. 12.03.2014r. sugestię wprowadzenia w & 22 pkt. 4 ust. 2 obowiązywania & 9 pkt. 4 oraz zakaz wprowadzenia w & 22 pkt.1 dla dziatki 121/7 zagospodarowania produkcyjnego z dopuszczeniem funkcji usługowej lub innej. Ze względu na potrzebę stworzenia odpowiednich warunków dla ochrony zabytków znajdujących się w sąsiedztwie terenów 7 i 9 U/P należy w projekcie MPZP odpowiednio spełnić powyższe wymogi.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Na przedmiotowym terenie nie obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków. Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu w kształcie wyłożonym do publicznego wglądu.

46. **Uwaga Nr 18**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 zapis w pkt. 8 stanowiący o powierzchniach nowo wydzielanych działek budowlanych jest sprzeczny z projektem NPZP gdyż na terenach 7 i 9 U/P przewidziane są funkcje usługowe lub produkcyjne a nie budowlane. Powyższy zapis wymaga odpowiedniej zmiany lub wykreślenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z definicją działki budowlanej (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) działka budowlana nie odnosi się do konkretnej funkcji terenu.

47. **Uwaga Nr 19**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 zapisy w pkt. 9 ust. 1a) i 1b) są niewłaściwe i podane rodzaje zabudowy na terenach 7 i 9 U/P ze względu na ich lokalizację w 100m strefie ochronnej rzeki nie mogą być realizowane ze względu na naruszenie przepisów & 5 pkt. 8 i & 7 pkt 3 uchwały Sejmiku 1161/10 o OCHK i w związku z tym zapisy te wymagają odpowiedniej zmiany tak aby były dostosowane do wymogów prawnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Na terenie skorzystano z możliwości wyjątku od pasa szerokości 100m od rzek(…). Poza tym pasem dopuszczono lokalizację elementów par 22 ust.9 pkt 1a i 1b.

48. **Uwaga Nr 20**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 w zapisach w pkt. 9 ust. 2 ze względu na położenie terenów 7 i 9 U/P w 100m strefie ochronnej rzeki, powinny być podane również inne wykluczone formy zabudowy w tym szczególne obiekty produkcyjne, składy i magazyny które są zabronione w tym miejscu z uwagi na & 5 pkt. 8 i & 7 pkt. 3 uchwały Sejmiku 1161/10 .

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

w zakresie położenia terenów w pasie 100 m, projekt planu przy wypełnianiu uchwały sejmiku skorzystał z par 7 ust 3 pkt. 1 uchwały Sejmiku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, przy wytyczaniu nowej linii zabudowy (granicy pasa od linii brzegu rzeki).

Organy odpowiedzialne za uzgodnienie projektu planu miejscowego pozytywnie uzgodniły projekt planu.

49. **Uwaga Nr 21**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 w zapisach w pkt. 11 mówi się o bezterminowym dopuszczeniu dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów.

Jak wiadomo teren dziatki 121/7 leżący całkowicie w 100m strefie ochronnej rzeki w latach 2012-2013 byt zagospodarowany i użytkowany niezgodnie z przepisami uchwały Sejmiku nr 1161/10 o OCHK, w nie ewidencjonowanej formie oraz z naruszeniem przepisów ochrony środowiska (hałasu) i karalnym przekroczeniem przepisów o działalności gospodarczej. Tego typu działalności nie można sankcjonować przez bezwarunkowy w swym brzmieniu zapis w projekcie MPZP i w związku z tym treść pkt. 11 w & 22 powinna ulec odpowiedniej zmianie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Dopuszczony sposób zagospodarowania tymczasowego musi być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Plan nie ustala warunków dla nielegalnie prowadzonych działalności czy zrealizowanych nielegalnie obiektów.

50. **Uwaga Nr 22**

Treść uwagi : W wyłożonej 23.04.2014r. wraz z projektem MPZP Prognozie oddziaływania na środowisko MPZP z 2014r. na str. 3 oraz na str. 43 mają miejsce stwierdzenia cyt.... Projektowana zmiana odpowiada zapisom "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz" uchwalonego uchwałą nr XVIII/140/2004 Rady Gminy Przywidz z dnia 3 grudnia 2004 r ... kon. cyt. W świetle faktów podanych w naszych Uwagach nr 1 i 2 projekt MPZP w odniesieniu do terenów 7 i 9 U/P nie jest zgodny z ustaleniami w/wym. Studium w związku z tym cytowane powyżej

stwierdzenia w 'Prognozie' rozmijają się z prawdą i dlatego kwestionujemy tą prognozę jako zawierającą podstawowe błędy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwaga niezasadna, projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium.

51. **Uwaga Nr 22** (numeracja według pisma)

Treść uwagi : W Prognozie z 2014r. na str. 38 użyte jest sformułowanie cyt. ...Realizacja inwestycji na podstawie ustaleń planu wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a warunkiem dopuszczającym jest uzyskanie wyniku wykazującego brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko..... kon. cyt.. Określenie 'inwestycja' w cytowanym sformułowaniu nie ma kontekstu do określeń i definicji używanych w uchwale z 03.10.2008r., w Rozp. RM z 09.11.2010r., w projekcie MPZP i także wcześniej w prognozie gdzie operuje się określeniem 'przedsięwzięcie'. Również 'warunek dopuszczający do realizacji inwestycji' w powyżej cytowanym sformułowaniu nie jest zgodny z warunkiem podanym w ust. c) dla dopuszczalnego 'przedsięwzięcia'. W związku z tym występuje tu rozbieżność a nawet wzajemna sprzeczność pomiędzy tymi fragmentami prognozy przedstawionymi na str. 38 która powinna być odpowiednio skorygowana.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Dla U 4 - Realizacja inwestycji na podstawie ustaleń planu wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a warunkiem dopuszczającym jest uzyskanie wyniku wykazującego brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko nie potrzeba żadnych dodatkowych odniesień, warunek jest raczej oczywisty.

52. **Uwaga Nr 23**

Treść uwagi : W Prognozie z 2014r. na str. 38 dla wydzieleń oceny U 1-4 przedkładane są szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Warunki te podane są w jakichś nieuporządkowanych, wyrwanych z kontekstu punktach i podpunktach co tworzy jakiś mato sensowny i sprzeczny ze sobą galimatias. W związku z powyższym informacje i ich forma podane na str. 38 prognozy powinny być skorygowane i uporządkowane tak aby tworzyły logiczna, jednoznaczną i jasną w swej wymowie treść merytoryczną.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ocena indywidualnych odczuć - pozostaje bez komentarza.

53. **Uwaga Nr 24**

Treść uwagi : W Prognozie z 2014r. na str. 38 dla wydzieleń oceny U 1-4 przedkładane są jako dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu m.in. lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu i lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo- usługowych. Tego typu obiekty w świetle & 5 pkt. 8 i & 7 pkt. 3 uchwały Sejmiku o OCHK na terenach 7 i 9 U/P znajdujących się w 100m strefę ochronnej rzeki są niedozwolone więc nie mogą być podawane w Prognozie jako dopuszczalne.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu otrzymał pozytywne uzgodnienie z organem RDOŚ.

54. **Uwaga Nr 25**

Treść uwagi : W Prognozie z 2014r. na str. 38 dla wydzieleń oceny U 1-4 przedkładane są jako wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu m.in. zabudowa i funkcje składowe, magazynowe, produkcyjne, dystrybucja gazu, paliw płynnych oraz zabudowa gospodarcza i garażowa. Projekt MPZP dla terenów 7 i 9 U/P określa w &22 pkt. 2 ich przeznaczenie m.in. do funkcji

produkcyjnych, składowych i magazynowych- co jest sprzeczne z uchwałą Sejmiku 1161/10 oraz z Prognozą 2014r. W związku z powyższym również w Prognozie nie ma akceptacji dla zagospodarowania produkcyjnego typu P co powoduje konieczność odpowiedniej korekty projektu MPZP.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

zapis zawiera nie istotną omyłkę pisarską - dotyczącą identyfikacji funkcji terenu i dopuszczonego zagospodarowania, nie wprowadza zmiany w zakresie kwalifikacji i oceny środowiskowej - zakres oddziaływań pozostaje zgodnie z treścią prognozy.

55. **Uwaga Nr 26**

Treść uwagi : Na Dyskusji Publicznej nad projektem MPZP w dn. 07.05.2014 przedstawiciele naszej rodziny uzyskali od gminnych planistów informację, że podczas procedury tworzenia i uzgadniania projektu MPZP miały miejsce ustne ustalenia pomiędzy Gminą i RDOŚ w przedmiocie zagospodarowania typu P na terenach 7 i 9 U/P znajdujących się w 100m strefie ochronnej rzeki. Z ustaleń nie został sporządzony żaden protokół a więc w formalnym sensie ustalenia były i są nieformalne a więc powinny być unieważnione. Wyłożony w dn. 23.04.2014r. projekt MPZP wykazuje sprzeczności zagospodarowania tych terenów z przepisami uchwały Sejmiku 1161/10 o OCHK. Prosimy o informację na piśmie jakie konkretnie były te ustalenia oraz z kim zostały dokonane.

Jednocześnie podnosimy niedopełnienie przez Gminę wymogu art. 5 ustawy z 03.10.2008r o umożliwieniu nam brania właściwego czynnego udziału w toczącym się postępowaniu związanym z procedurą uchwalania MPZP, którego ze względu na brak dostępu do konkretnych i ważnych informacji, spowodowanego nieformalnymi ustnymi uzgodnieniami Gminy z RDOŚ, zostaliśmy pozbawieni.

W związku z powyższym zgłaszamy uwagę o potrzebie powtórzenia przez Gminę uzgodnień z RDOS w pełnym proceduralnie i rzeczowo zakresie oraz w formalny sposób.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Na etapie tworzenia ustaleń planu miejscowego stosuje się często spotkania robocze planistów, urbanistów gminnych czy nawet władz gminnych z organami uzgadniającymi , w celu omówienia problematyki projektów w zakresie w jaki dany organ później uzgadnia. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje debatę publiczną, podczas której społeczeństwo może zapoznać się z projektem. Wójt gminy wypełnił procedurę przewidzianą przepisami.

W związku z tym, że procedura sporządzania planu miejscowego przewiduje możliwość wypowiedzenia się organu uzgadniającego/ opiniującego na etapie zawiadomień o przystąpieniu, na etapie uzgodnień i opinii, na etapie uwag, spotkanie robocze nie ma żadnego umocowania prawnego, jest to dobra wola obydwu stron, do rozważenia i omówienia tematu, w celu skrócenia.

VIII. Uwagi wniesione przez Pana Józefa Idczaka w dniu 29.05.2014 r, dotyczące terenów 7.UP, 9.U/P

56. **Uwaga Nr 1**

Treść uwagi : Odrzucenie przez Wójta Gminy, większości uwag z dnia 06.01.2014r. złożonych przez Barbarę i Bartosza Idczak do projektu MPZP w jego poprzedniej I wersji, nastąpiło z pominięciem wiele istotnych zarzutów formalno-prawnych i planistycznych. Wadliwe rozwiązania z poprzedniego projektu mają miejsce w obecnie wyłożonym projekcie MPZP w związku z czym powtarzam część uwag złożonych 06.01.2014r. jako ciągle aktualnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Organy odpowiedzialne za uzgodnienie projektu planu miejscowego pozytywnie uzgodniły projekt planu. Uzasadnienie rozpatrzenia uwag jak w pkt. od 9 do 19 niniejszego Załącznika nr 2.

57. **Uwaga Nr 2**

Treść uwagi : Nieprawidłowe przeznaczenie terenów 7,9.U/P do działalności typu P o wysokiej uciążliwości (poważnie przekraczającej podany w prognozie dla tych terenów poziom U-4) w nieodpowiednim dla takich funkcji miejscu i z pominięciem najistotniejszych uwarunkowań.

Przeznaczenie w/wym. terenów jak w projekcie mpzp narusza najważniejsze obowiązujące przepisy i wymogi w przedmiocie planowania przestrzennego gmin, które określone są w ustawach, rozporządzeniach, uchwałach, studium i planach rozwoju m.in. takich jak podane poniżej, poprzez:

nieprzestrzeganie podstawowego celu mpzp jakim jest (patrz ustawa z 27.03.2003 art. l ust. l pkt. 2) zagwarantowanie ładu przestrzennego przy przeznaczaniu terenów na określone cele.

nie spełnianie podstawowych wymogów zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony walorów krajobrazowych, ochrony środowiska, interesu publicznego i eliminowania zagrożeń negatywnego oddziaływania (patrz ustawa z 27.03.2003 art. l ust. 2 pkt. l, 2, 3, 4, S, 9; oraz pomijanie najważniejszych merytorycznych treści uchwal rady gminy Przywidz art. 2 ust. la i b obecnego projektu uchwały i innych uchwał np. 210/2013; Rozp. Min. Środ. z 09.09.2002 art. l pkt. 1-4), naruszenie przepisów i nie respektowanie podstawowych zasad obowiązujących przy sporządzaniu mpzp, dotyczących ochrony środowiska i walorów krajobrazu oraz podawania rozwiązań w powyższym względzie (patrz ustawa z 27.04.2001 art. 71 ust. l, 2 i 3 i art. 72 ust.l i 2), sprzeczności, odstępstwa, pominięcia, niezgodność projektu mpzp z ustaleniami, zaleceniami w studium (ust. z 27.03.2003 art. 15 pkt. l i uchw. 140/2004- zał. nr l) oraz wadliwa interpretacja Gminy co do oznaczonych w Studium terenów zainwestowanych jako produkcyjnych pomimo ich istniejącego w rzeczywistości zainwestowania usługowo-mieszkaniowego naruszenie wyznaczonych kierunków działania i preferencji mieszkańców w planach rozwoju gminy oraz ograniczeń, przeciwwskazać i wykluczeń w zagospodarowaniu terenu (patrz Plan Rozwoju Lokalnego Przywidza str. 104 z ankietą mieszkańców str. 56; 'prognoza' wpływu na środowisko str. 31 pkt. l i str. 38 pkt. Sc i Rozp. Min. Infr. z 26.08.2003 art. 4 pkt. 2 i 3). odstępstwa od obowiązujących wymogów (patrz uchwała 163 Rady Min. Z 25.04.2012) strategii zrównoważonego rozwoju wsi na lata 2012-2020 oraz niezgodne z oficjalną wykładnią i niewłaściwe traktowanie przeznaczenia i roli terenów zainwestowanych i wielofunkcyjnych.

Projekt mpzp w odniesieniu do terenów 7, 9.U/P nie tylko narusza i nie spełnia wielu podstawowych przepisów i ustaleń z w/wym. dokumentów oraz nie przedkłada żadnych konstruktywnych, preferowanych i korzystnych dla środowiska i społeczności gminnej rozwiązm1 w przedmiocie pożądanego postępowego rozwoju gminy, łagodzenia konfliktów czy kształtowania ładu przestrzennego (patrz ustawa z 27.03.2003 art. 15 pkt.2 ust. 2 i 3), ale wręcz przeciwnie zmierza do pogłębienia niekorzystnych zjawisk w tym względzie i do dalszej degradacji środowiska tego rejonu, który przecież w całości znajduje się w obszarze chronionego Przywidzkiego krajobrazu i w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Wietcisy. Wskazuje to na pominięcie wielu urzędowo określonych i preferowanych w Polsce tendencji i obowiązujących strategii rozwojowych w tym wielofunkcyjnego i zrównoważonego rozwoju wsi a także i szczególnie należytego poszanowania dla ładu przestrzennego i dla dóbr środowiska, które mają służyć również przyszłym pokoleniom.

Podnoszę również sprawę niewłaściwego traktowania terenów tzw. wielofunkcyjnych co w oficjalnych dokumentach związane jest z działalnością dotyczącą wielofunkcyjnego rozwoju wsi w którym zawarta jest jedynie działalność nieuciążliwa dla środowiska i z poszanowanie do ładu przestrzennego obejmująca działalność usługową oraz działalność towarzyszącą produkcji rolnej czy rzemieślniczą. Tego typu działalność jaką przedkłada projekt mpzp na terenach 7,9.U/P nie mieści się w tych oficjalnie i ustawo dopuszczalnych kryteriach.

W związku z powyższym wnoszę o odpowiednią zmianę przeznaczenia przedmiotowych terenów tj. do funkcji zgodnych z wyznaczonymi w Studium i innych w/wym. dokumentach priorytetami np. takich jak na sąsiednich terenach (tj. typu RM/U, MN/U i typowo mieszkaniowych przy ul. Bukowej i Młyńskiej) o niskim stopniu uciążliwości, z wykluczeniem funkcji produkcyjnych typu P i z poszanowaniem środowiska.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium, organy odpowiedzialne za uzgodnienie projektu planu miejscowego pozytywnie uzgodniły projekt planu.

58. **Uwaga Nr 3**

Treść uwagi : Niezgodności projektu mpzp dla terenów 7,9.U/P ze Studium (uchwała 140/2004 i 294/2010) dotyczące (patrz zał. Nr 1 , który jest integralną częścią moich uwag i w którym podaję niektóre odnotowane niezgodności ze studium) wielu różnego rodzaju odstępstw, pominięć i braku respektowania najważniejszych ustaleń, ograniczeń, zaleceń i preferencji 'studium' które są istotne w kontekście ustawy (z 27.03.2003r w art. 9 pkt. 4) mówiącej że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych oraz (w art. 20 pkt. l) stanowiącej że plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Kwestionując rozwiązania projektu dla tych terenów w odniesieniu do wymogów studium i w konsekwencji do ustawy z 27.03. 2003r. wnioskuję o wprowadzenie należnych zmian tak aby projekt mpzp dla terenów 7,9.U/P zmierzał docelowo do przeznaczenia ich do funkcji nieuciążliwych analogicznie jak sąsiednie tereny mieszkaniowe przy ul. Bukowej i Młyńskiej, szczególnie że w Studium wskazane są tereny do uciążliwej produkcyjno i składowo-magazynowej działalności np. w Blizinach, Nowej Wsi Przywidzkiej czy Trzepowie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

rysunek Studium określa przedmiotowy teren jako „teren zainwestowany"; w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego" Studium znajduje się zapis, który mówi, ***że*** w pierwszym rzędzie na cele przemysłowe i składowe winny być przeznaczane tereny:

„ leżące w obszarach już przekształconych, takich jak obecna zabudowa przemysłowa".".

59. **Uwaga Nr 4**

Treść uwagi : Karta terenu (& 22 projektu planu) wymaga zmian i uzupełnień ze względu na niepełną i niewłaściwą treść opisu uwarunkowań dla obszaru oznaczonego 7,9.U/P.

Na karcie w/wym. terenów (& 22 projektu) opis jest niekompletny gdyż uwzględniono tylko część warunków podanych w 'prognozie środowiskowej ' dla terenów Ul-4 pomijając najistotniejsze wykluczenia wraz z opuszczeniem w pkt. 4 ważnego nakazu uchwalonego w 'studium ' (patrz str. 42 t. II studium) dotyczącego utrzymania uciążliwości w granicach działki.

Opis jednego, ale nie jedynego w tym projekcie niewłaściwego podejścia planistycznego dotyczy wybiórczego i nieobiektywnego traktowani wymogów formalnych, co przedstawia się następująco: 'prognoza' dyskredytuje (patrz str. 30- 31 prognozy) przeznaczanie terenów pod uciążliwe usługi i produkcję oraz określa dla terenów 7,9.U/P uciążliwość na najwyższym poziomie U-4 (patrz str. 38 pkt. Sc prognozy) pod warunkiem wykluczenia formy zabudowania i zagospodarowania terenu na funkcje takie jak składowe, magazynowe, produkcyjne oraz na zabudowę gospodarczą i garażową; natomiast w projekcie (patrz par. 22 pkt. 9 ust. li 2 projektu) pomija się to wykluczenie funkcji składów, magazynów i produkcji przenosząc jednocześnie zabudowę gospodarczą z pozycji niedopuszczalnej do dopuszczalnej czego efekt jest taki że na rysunku ' prognozy ' podany jest status uciążliwości jakoby Ul-4 podczas gdy w rzeczywistości (patrz załącznik nr 2 karta terenu) jest on nieoznaczony i znacznie wyższy oraz niczym konkretnym pianistycznie nie limitowany. Kolejnym przykładem nieprawidłowych i wybiórczych ustaleń projektu może być pominięcie na karcie tj. w & 22 tego potencjalnie bardzo uciążliwego terenu 7,9 U/P nakazu utrzymania uciążliwości w granicach działki.

Również treść pkt. 11 z & 22 projektu budzi bardzo poważne zastrzeżenia ponieważ sankcjonuje bez żadnych ograniczeń nie zinwentaryzowany i nieopisany czyli całkowicie nieokreślony, który może być jednocześnie formalnie nielegalnym tak jak to było ostatnio w rzeczywistości, dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu 7,9.U/P.

W świetle powyższego opis na karcie terenu w & 22 dla terenów 7,9U /P w projekcie mpzp jest niezgodny z obowiązującymi wymogami m.in. z Roz. Min. Infr. Z 26.08.2003r art. 4 pkt. 2 i 3; z uchwałami gminy Przywidz np. 27/2011 i z uchwałą 140/2004 o studium oraz z 'prognozą 2014r.' przez co wymaga odpowiednich korekt i uzupełnień.

W taki jak powyżej opisany sposób karta terenu 7,9.U/P bez zapisu najważniejszych ograniczeń, zakazów i nakazów nie spełnia swej podstawowej roli i wymaganych standardów tworząc nieprzejrzystą i dwuznaczną sytuację odnośnie wymogów faktycznie obowiązujących dla tych terenów. Prowadzić to może do zwiększania uciążliwości z tych terenów oraz do pogłębienia konfliktów środowiskowych a ciężar egzekwowania ew. nieprawidłowości spowodowanych niewłaściwymi ustaleniami projektu m.in. na karcie terenu, przerzucony w ten sposób zostanie z gminy na mieszkańców. Wnoszę o umieszczenia na tej karcie w & 22 (zgodnie z w/wym. Rozp. Min.) wszystkich obowiązujących uwarunkowań tj. zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń w konkretnej formie i w należnym zakresie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Organy odpowiedzialne za uzgodnienie projektu planu miejscowego pozytywnie uzgodniły projekt planu.

Utrzymanie uciążliwości w granicach działki regulują przepisy ochrony środowiska oraz **ustalenia par 9 ust.4 projektu planu**.

W prognozie nie ma cytowanego zapisu.

Dopuszcza się tylko zgodny z prawem dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

Projekt planu jest zgody z Roz. Min. Infr. z26.08.2003r art. 4 pkt. 2(w par 8 ust 1 projektu planu, cyt:" 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, ustalenia planu wynikają z przytoczonych rozporządzeniu przepisów zgodnie z uchwałami gminy Przywidz np. 27/2011 i z uchwałą 140/2004 o studium oraz z prognozą 2014r.

Zapis w prognozie zawiera nie istotną omyłkę pisarską - dotyczącą identyfikacji funkcji terenu i dopuszczonego zagospodarowania, nie wprowadza zmiany w zakresie kwalifikacji i oceny środowiskowej - zakres oddziaływań pozostaje zgodnie z treścią prognozy.

Możliwość realizacji dopuszczonych funkcji wymaga uzyskania pozytywnej oceny dla przedsięwzięć mogących wpływać na stan środowiska.

60. **Uwaga Nr 5**

Treść uwagi : W projekcie mpzp odnotować można niewłaściwe uzgodnienia projektu mpzp przez niektóre instytucje, prawdopodobnie spowodowane przez niepełne i niedokładne lub niewłaściwe przedstawienie przez Gminę istniejących rzeczowych uwarunkowań np. faktycznego stanu i rodzaju zainwestowania i zagospodarowania terenów 7,9.U/P z uwzględnieniem ich otoczenia.

Szersze naświetlenia niektórych szczegółów i braki projektu mpzp odnośnie terenów7,9.U/P w powyższym przedmiocie wcześniejszego i aktualnego stanu zainwestowania i zagospodarowania jest opisane w moim zał. nr 2 do niniejszych uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Niezrozumiałe podnoszenie niewłaściwych uzgodnień powinny być kierowane do organów, które wydały takie uzgodnienie. Organy uzgadniające mają kompetencje, by wypowiadać się na tematy zakresie rzeczowości ich uzgodnienia. Mają możliwość weryfikacji, wyjazdów w teren, dostępu do materiałów gminnych.

Projekt planu wypełnił ustawowe wymogi zarówno w swej treści jak i w procedurze.

Projekt planu jest wynikiem przeprowadzonych analiz w oparciu o kierunki rozwoju gminy, przepisy odrębne i potrzeby gminy.

61. **Uwaga Nr 6**

Treść uwagi : W świetle wymogów (Rozp. Min. Infrastr. z 2608.2003r. Art. 10 pkt. 1 , Art. 11 pkt. 1 i 2, Art. 12 pkt. 4,5,6,8) wyłożony projekt mpzp jest niekompletny a szczególnie nie uwzględniono w nim lub niewłaściwe potraktowano faktyczny stan obecnego tzw. zainwestowania całości terenów oznaczonych jako 7,9. U/P i ich aktualnych rzeczowych, funkcjonalnych i formalnych uwarunkowań jako

terenów zainwestowanych w zabudowę i zagospodarowanie produkcyjne podczas gdy w rzeczywistości jest zupełnie inaczej tak jak przedstawiam to w zał. nr 2 stanowiącym integralną część moich uwag.

Traktowanie całości terenów 7,9.U/P jako zainwestowanych w zakresie P jest niewłaściwe gdyż zarówno w uchwale o studium 140/2004 jak i w raporcie o środowisku (uchwała gminy 134/2004) z prognozą na lata 2004-2007 do 2011 nie ma wzmianek o jakichś produkcyjnych i uciążliwych funkcjach czy urządzeniach w powyższym rejonie. Co więcej, zarówno 'studium' jak i 'program ochrony środowiska' i również 'plan rozwoju lokalnego gminy Przywidz'(np. plan rozwoju z 2004 na str. 104) określiły potrzeby rozwoju w jednoznaczny sposób tj. ... dbałość o walory środowiska przyrodniczego powinny stanowić fundament rozwoju gminy..., ...rozwój funkcji usługowych i produkcyjnych przyjaznych środowisku; funkcje produkcyjno składowe wyznaczone w terenie z dala od terenów mieszkaniowych i rekreacyjnych w celu ograniczenia ich negatywnego wpływu, a na str. 56 planu rozwoju podany jest wynik ankiety wśród mieszkańców Przywidza o postulatywnych kierunkach rozwoju 88,49% za funkcjami rekreacyjno-turystycznymi, 5,75% za osiedleńczymi i 5,75% za rolniczymi w związku z powyższym jakiekolwiek inne funkcje uciążliwe i produkcyjne, które od czasu uchwalenia studium w 2004r nie były na tych terenach w ogóle realizowane nie mogą być traktowane jako uzasadniony i formalnie obowiązujący stan zainwestowania (patrz sporządzony przez nas w zał. Nr 2 opis dokładnego, formalnego, wcześniejszego i aktualnego stanu zagospodarowania terenów 7,9 U/P) a już szczególnie takie jak działalność zgłoszona na tym terenie, przyjęta przez gminę i przekazana do ewidencji w CIEDG dopiero w dniu 19.09.2013, która wg. PKD obejmuje nawet zgniatanie i rozdrabnianie złomowanych samochodów i wagonów kolejowych.

Tak więc nie przedłożona w projekcie inwentaryzacja (patrz Rozp. Min. Infrastr. Z 26.08.2003 art. l O pkt. l) bez uwzględniania w niej aktualnych faktów oraz bez dokładnej rzeczowej i wnikliwej analizy tych konfliktowych terenów może być jednym z powodów wadliwych akceptacji instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu.

Ponadto zakładana w projekcie mpzp wysoce uciążliwa (przewyższająca poziom U-4) działalność produkcyjno składowa i magazynowa należy do działalności niepożądanych (patrz tom II str. 31, 42 i 48-49 studium) i nieefektywnych dla interesów ogólnych gminy i jej mieszkańców.

W oparciu o art. 6 ust. 2 pkt. 2 ustawy z 27.03.2003r., wnoszę o przeznaczenie przedmiotowych terenów na działalność nieuciążliwą o charakterze analogicznym jak na sąsiednich terenach z poszanowaniem dla środowiska oraz zgodną z nakreślonymi w Studium i w innych dokumentach gminnych kierunkami rozwoju gminy Przywidz.

W załączeniu do pisma:

1 Zał. nr l wybrane fragmenty ustaleń Studium z 2004r.

2 Zał. nr 2 stan zainwestowania i zagospodarowania terenów 7, 9U/P

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

rysunek Studium określa przedmiotowy teren jako „teren zainwestowany”; w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego” Studium znajduje się zapis, który mówi, ***że*** w pierwszym rzędzie na cele przemysłowe i składowe winny być przeznaczane tereny: leżące w obszarach już przekształconych, takich jak obecna zabudowa przemysłowa.

Plan miejscowy nie stanowi inwentaryzacji terenu, to akt prawa miejscowego, ustala możliwości prawne inwestycji na terenach.

Przy sporządzaniu projektu planu zostały przeprowadzone analizy, w tym szczegółowa analiza terenów, obszerna dokumentacja zdjęciowa, rozpoznanie stanu własności gruntów.

Dokumenty, przytoczone w uwadze traktują o kierunku rozwoju gminnego, nie poszczególnych działkach w zabudowie istniejącej, wyznaczony kierunek, nie oznacza zakazu możliwości prowadzenia działalności innej niż związana z turystyką i działalnościami jej pokrewnymi, tym bardziej na terenach już zainwestowanych wyznaczonych w Studium.

Uchwała Semiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim oraz przepisy ochrony środowiska i inne przepisy wykonawcze ustalają jakie przedsięwzięcia są możliwe w obszarach chronionego krajobrazu.

IX. Uwagi wniesione przez Panią Dorotę Kobiela i Pana Mirosława Kobiela w dniu 28.05.2014 r, dotyczące terenów 7U/P i 9U/P i działek nr 121/10 , 121/11, 121/12, 121/13

62. **Uwaga Nr 1**

Treść uwagi : Właściciele nieruchomości budowlanych i lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Młyńskiej 3 w formie uwagi do 11 projektu MPZP protestują przeciwko niepożądanej dla nich zmianie przez Gminę sposobu zagospodarowania i użytkowania ich nieruchomości z istniejącej obecnie funkcji mieszkaniowej na zagospodarowanie produkcyjne typu P -jednocześnie informują, że nie wnoszą zastrzeżeń co do funkcji usługowej U.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Organy odpowiedzialne za uzgodnienie projektu planu miejscowego pozytywnie uzgodniły projekt planu.

Mieszkańcy nadal będą mogli w dotychczasowy sposób użytkować swoje budynki i działki.

63. **Uwaga Nr 2**

Treść uwagi : Przyjęta przez Wójta Gminy do 11 projektu MPZP uwaga p. Olszewskich o włączenie terenu mieszkaniowego przy ul. Młyńskiej 3 zawiera nieprawdziwe informacje, że jakoby od dawna w tej części gminy znajdowały się tereny przemysłowe; stwierdzenie to wymaga sprostowania gdyż na jedynej zakupionej w 1996r. przez p. Olszewskiego działce 120/2 był tylko młyn wodny przerobiony na elektryczny który po pożarze ok. 1992 do dziś nie funkcjonuje i pomimo tego że stanowi zabytek został w znacznym stopniu zrujnowany przez obecnych właścicieli, oprócz tego na rozważanych terenach był jeszcze tylko istniejący do dziś magazyn części zamiennych i warsztat maszynowy oraz waga drogowa, natomiast nie była i nie jest (poza działką 121/15 firma Timret produkcja stolarska) realizowana żadna działalność przemysłowa- pomijając nie ewidencjonowaną i karalną produkcję kruszyw z odpadów prowadzoną w latach 2012-2013 przez będącą własnością p. Olszewskich firmę Maral, poza działką 120/2 inne tereny po SKR nie zostały nigdy sprzedane p. Olszewskiemu gdyż część tych terenów jest jedynie dzierżawiona od Gminy i Skarbu Państwa budynek przy ul. Młyńskiej 3 został przekształcony w mieszkaniowy i to zapewne nie 'sztucznie' jak to podaje p. Olszewski tylko zgodnie z przepisami gdyż nastąpiło to w czasie władania tymi nieruchomościami przez Gminę i to Gmina dokonała sprzedaży tych nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym z lokalami mieszkalnymi w 1997r.

Tereny 7 i 9 U/P, których znaczna część jest we władaniu dzierżawnym p. Olszewskiego póki co (poza dziatk121/15 Timret i dawniej do 1992r. działką 120/2 z młynem) nie są i nie były terenami z działalnością produkcyjną a teren mieszkaniowy przy Młyńskiej 3 nie został utworzony w ostatnim czasie tylko istnieje i funkcjonuje przynajmniej od 1997r. do dnia dzisiejszego .

W związku z powyższym taka uwaga p. Olszewskich, zawierająca oprócz rzeczowej nieprawdy również prośbę do Wójta Gminy o dołożenie starań na rzecz jego prywatnych interesów wbrew interesom i protestom okolicznych mieszkańców powinna zostać odrzucona i powinno dla terenów przy ul. Młyńskiej 3, zaplanowane przeznaczenie mieszkaniowe i usługowe. Przyjęcie przez Wójta Gminy uwagi p. Olszewskich (właścicieli firmy Maral) i przeznaczenie tego terenu przez Gminę do uciążliwych funkcji produkcyjnych typu P w powyższych uwarunkowaniach stanowi naruszenie norm współżycia społecznego.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Na działkach wg CEDG zaewidencjonowana jest działalność gospodarcza, i na terenie zarejestrowanych jest sześciu przedsiębiorców, którzy jako osoby prowadzące działalność gospodarczą i zatrudniające pracowników podlegają szczególnej ochronie, wyrażonej m.in. w Art.8 ust. 1 Ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (tj. Dz.U. z 2013r., poz. 672 z późn. zm.)

obligującej organy administracji publicznej do wspierania rozwoju przedsiębiorczości, tworząc korzystne warunki do podejmowania i wykonywania działalności gospodarczej (...).

Nie należy również mylić pojęcia zgłoszenia siedziby Firmy z miejscem prowadzenia działalności gospodarczej. Wnoszący uwagę do projektu planu uzyskali warunki zabudowy na siedlisko dopiero w 2012 roku, więc już po przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podczas gdy działalność produkcyjno – usługowa była na przedmiotowych terenach prowadzona od kilkudziesięciu lat, znając stan zastany sąsiedztwa swojej nieruchomości.

Stałe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej oznacza dowolne miejsce, inne niż miejsce siedziby działalności gospodarczej podatnika, które charakteryzuje się wystarczającą stałością oraz odpowiednią strukturą w zakresie zaplecza personalnego i technicznego, by umożliwić mu odbiór i wykorzystywanie usług świadczonych na własne potrzeby tego stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej (art. 11 rozporządzenia Rady UE).

64. **Uwaga Nr 3**

Treść uwagi : Przekształcenie terenu budowlanego zabudowanego funkcjonującym budynkiem mieszkalnym na zagospodarowanie produkcyjne typu P spowoduje ewidentne pogłębienie istniejącego konfliktu środowiskowego i będzie to działaniem planistycznym Gminy naruszającym postanowienia m.in. art. 71pkt. 1 i 2 oraz art. 72 pkt..1 i 2 ustawy o ochronie środowiska z 27.04.2001r w związku ż tym jako niezgodne z ustawowymi normami będzie podlegało zaskarżeniu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu nie nakazuje przekształcenia obiektów produkcyjnych na funkcję P, dla tego terenu dopuszcza się istniejący sposób użytkowania terenów, zatem funkcja mieszkaniowa może być nadal kontynuowana. Inwestor na przedmiotowej działce będzie mógł prowadzić funkcję usługową.

65. **Uwaga Nr 4**

Treść uwagi : Teren mieszkaniowy przy ul. Młyńskiej 3 stanowią 4 odrębne własnościowo (3 właścicieli) działki nr 121/10 pow. 155m2, nr 121/11pow. 542m2, nr 121/12 pow. 144m2, nr 121/13 pow.496m2 tj. łącznie 1.337m2 i zabudowane są wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym posadowionym na trzech z powyższych działek nr 121/11, nr121/12 i nr 121/13. Nieruchomości te są zbyt małe w odniesieniu do przeciętnych minimalnych powierzchni 1000-1500m2 wymaganych dla zagospodarowania typu P, a ponadto w tomie 11 Studium na str. 42 stanowi się że cyt.... tereny rozwojowe o charakterze przemysłowym przeznaczone na przemysł i składy, związane są z działalnością produkcyjną: winny być sytuowane na działkach których wielkość będzie dostosowana do rodzaju prowadzonej działalności (lecz nie mniejsza niż 1500m2), pod warunkiem, że uciążliwość zakładu będzie mieścić się w obrębie wydzielonej działki, która jest własnością inwestora.... kan. cyt. podczas gdy wszystkie działki przy ul. Młyńskiej 3 łącznie mają mniejszą powierzchnię niż wymagana dla 1 działki z przeznaczeniem do celów produkcyjnych i w związku z tym ustanowienie na terenie przy ul. Młyńskiej 3 zabudowy typu P tj. produkcyjnej, składów i magazynów jest niezgodne z ustaleniami Studium z 2004r. i należy zaniechać bezzasadnej oraz sprzecznej ze Studium próby wprowadzenia funkcji P na tym terenie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ustalenia Studium dotyczą terenów rozwojowych o charakterze przemysłowym, natomiast tereny 7 i 9 położone są w terenach zainwestowanych.

66. **Uwaga Nr 5**

Treść uwagi : Przekształcenie, terenów nie tylko przy ul. Młyńskiej 3 z istniejącą zabudową mieszkaniową ale dla całego terenu oznaczonego w projekcie MPZP jako 7 i 9 U/P, w zagospodarowanie typu P jest niezgodne ze Studium również dlatego, że na rysunku Studium tereny przeznaczone do rozwoju produkcyjnego, składów i magazynów oznaczone zostały fioletowymi ukośnymi kreskami i znajdują się w rejonach Trzepowa, Blizin i Nowej Wsi Przywidzkiej, natomiast nie ma żadnych takich oznaczeń i przeznaczenia produkcyjnego dla wszystkich terenów w rejonie ulic Dolinowej i Młyńskiej.

W związku z powyższym wprowadzenie w projekcie MPZP zagospodarowania typu P na powyższych terenach jest bezprawne.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ustalenia Studium dotyczą terenów rozwojowych o charakterze przemysłowym, natomiast tereny 7 i 9 położone są w terenach zainwestowanych.

67. **Uwaga Nr 6**

Treść uwagi : Teren mieszkaniowy leży w 100m strefie rzeki i zagospodarowanie typu P jest niedozwolone na takim terenie przez uchwałę sejmiku 1161/10 z 28.04.2010r o OCHK w związku z czym nawet ew. uchwalony przez Gminę MPZP, z pozostawieniem zagospodarowania terenów oznaczonych 7 i 9 U/P znajdujących się w strefie ochronnej rzeki do działalności produkcyjnej typu P, podlegać będzie zaskarżeniu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Dla tych terenów przy sporządzaniu projektu planu zastosowanie zwolnienia od zakazu **i** wyznaczono, zgodnie z par 7 ust 3 pkt. 1 uchwały Sejmiku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, nową linię zabudowy (granicę pasa od linii brzegu rzeki).

Organy odpowiedzialne za uzgodnienie projektu planu miejscowego pozytywnie uzgodniły projekt planu.

68. **Uwaga Nr 7**

Treść uwagi : Przedstawiona w 11 projekcie MPZP zmiana zagospodarowania terenów przy ul. Młyńskiej 3 z mieszkaniowego MN na produkcyjny typu P podlegać będzie odszkodowaniom i rekompensatom z tytułu art. 36 ustawy o planowaniu przestrzennym z 27.03.2003r. poprzez spowodowaną przez nowy MPZP stratę wartości działek dotychczas budowlano mieszkaniowych. Natomiast prognoza finansowa do projektu MPZP nie przewiduje żadnych kosztów Gminy z powyższego tytułu i w związku z tym prognoza a przez to również projekt MPZP nie spełniają ustawowych wymogów i również z tego tytułu ew. uchwalony MPZP z takim mankamentem podlegać będzie zaskarżeniu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

przedstawiona uwaga nie dotyczy przedmiotu wyłożenia.

69. **Uwaga Nr 8**

Treść uwagi : W związku z tym że zgodnie z naszymi uwagami nr 4 i nr 5 wskazane zostały niezgodności konkretnych rozwiązań projektu MPZP z ustaleniami ze Studium więc taki projekt nie spełnia warunków podanych wart. 9 pkt. 4 ustawy z 27.03.2003r. o konieczności przestrzegania ustaleń Studium a także jest niezgodny z brzmieniem uchwały Rady Gminy par. 1 pkt. 1 mówiącym o nienaruszaniu ustaleń Studium, więc w konsekwencji powyższego, o ile nie zostaną w projekcie MPZP wprowadzone odpowiednie zmiany dostosowujące do ustaleń Studium, skutkować to będzie zaskarżeniem MPZP.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt jest zgodny z ustaleniami Studium.

X. Uwagi wniesione przez Państwa Barbarę i Bartosza Idczak w dniu 28.05.2014 r, dotyczące terenów 7U/P i 9U/P, i działek nr 121/10 , 121/11, 121/12, 121/13

70. **Uwaga Nr 1**

Treść uwagi : Ustanowienie zagospodarowania produkcyjnego typu P (określonego w załączniku nr 1. Rozp. Min. Infrastr. z 26.08.2003) na obszarach oznaczonych w projekcie MPZP jako 7 i 9U/P jest 100 m

strefie ochronnej rzeki niedopuszczalne w świetle §5 pkt. 8 i §7 pkt. 3 uchwały sejmiku nr 1161/10 z 28.04.2010r. o OCH. Należy zmienić funkcję zagospodarowania terenu z typu P na inną dopuszczoną w tym rejonie np. uzupełnienie zabudowy usługowej czyli typu U i mieszkaniowej czyli typu MN. (w zał. Opinia prawna w tej sprawie)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Organy odpowiedzialne za uzgodnienie projektu planu miejscowego pozytywnie uzgodniły projekt planu.

71. **Uwaga Nr 2**

Treść uwagi : Teren mieszkaniowy przy ul. Młyńskiej 3 stanowią 4 odrębne własnościowo (3 właścicieli) działki nr 121/10 pow. 155m2, nr 121/11pow. 542m2, nr 121/12 pow. 144m2, nr 121/13 pow.496m2 tj. łącznie 1.337m2 i zabudowane są wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym posadowionym na trzech z powyższych działek nr 121/11, nr121/12 i nr 121/13. Nieruchomości te są zbyt małe w odniesieniu do przeciętnych minimalnych powierzchni 1000-1500m2 wymaganych dla zagospodarowania typu P a ponadto w tomie 11 Studium na str. 42 stanowi się że cyt.... tereny rozwojowe o charakterze przemysłowym przeznaczone na przemysł i składy, związane są z działalnością produkcyjną: winny być sytuowane na działkach których wielkość będzie dostosowana do rodzaju prowadzonej działalności (lecz nie*)*

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwaga niezasadna w świetle ustaleń cytowanego Studium. Omawiany teren nie należy do *terenów rozwojowych* o charakterze produkcyjno usługowym wyznaczanych w Studium, tylko do terenów zainwestowanych, dla których Studium nie określa wielkości działek. Ustalone w Studium powierzchnie działek ustalone zostały dla *terenów rozwojowych o charakterze przemysłowym.*

72. **Uwaga Nr 3**

Treść uwagi : Przekształcenie, terenów nie tylko przy ul. Młyńskiej 3 z istniejącą zabudową mieszkaniową ale całego terenu oznaczonego w projekcie MPZP jako 7 i 9 U/P, w zagospodarowanie typu P, niezależnie od innych względów, jest niezgodne ze Studium również dlatego, że na rysunku Studium tereny przeznaczone do rozwoju produkcyjnego, składów i magazynów oznaczone zostały fioletowymi ukośnymi kreskami i znajdują się w rejonach Trzepowa, Blizn i Nowej Wsi Przywidzkiej, natomiast nie ma żadnych takich oznaczeń i przeznaczenia produkcyjnego typu P dla wszystkich terenów w rejonie ulic Dolinowej i Młyńskiej. Aby ew. uchwała Rady Gminy w przedmiocie MPZP z powyżej opisanym mankamentem formalnym nie podlegała wezwaniu do tzw. reasumpcji i następnie do zaskarżenia należy pozostawić dotychczasową mieszkaniową funkcję terenów przy ul. Młyńskiej 3 oraz zmienić planowaną obecnie funkcję zagospodarowania całego terenu 7 i 9 U/P z typu P na inne funkcje dopuszczalne w tym terenie np. uzupełnienie zabudowy usługowej czyli typu U i mieszkaniowej czyli typu MN.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Omawiany teren to teren oznaczony w Studium jako zainwestowany.

73. **Uwaga Nr 4**

Treść uwagi : W związku z tym że zgodnie z naszymi uwagami nr 4 i nr 5 projekt MPZP wykazuje niezgodności niektórych rozwiązań z ustaleniami ze Studium, więc taki projekt nie spełnia warunków podanych wart. 9 pkt. 4 ustawy z 27.03.2003r. o konieczności przestrzegania ustaleń Studium a także jest niezgodny z brzmieniem uchwały Rady Gminy par. 1pkt. 1mówiącym o nienaruszaniu ustaleń Studium i w konsekwencji powyższego, o ile nie zostaną w projekcie MPZP wprowadzone odpowiednie zmiany ew. uchwalony przez Radę Gminy MPZP z takimi naruszeniami prawnymi podlegał będzie wezwaniu do tzw. reasumpcji i następnie do zaskarżenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu w omawianym zakresie jest zgodny ze Studium.

74. **Uwaga Nr 5**

Treść uwagi : Przedstawiona w II projekcie MPZP zmiana dotychczasowego zagospodarowania terenów oznaczonych 7 i 9 U/P na produkcyjny typu P podlegać będzie odszkodowaniom i rekompensatom z tytułu art. 36 ustawy o planowaniu przestrzennym z 27.03.2003r. i z art. 11 i 12 Rozp. Min. lnfr. z 26.08.2003r. poprzez spowodowaną przez nowy MPZP stratę wartości działek dotychczas budowlano mieszkaniowych oraz ew. straty z preferowanej przez Studium i finansowanej z funduszy Unijnych działalności agroturystycznej na sąsiednich terenach. Prognoza finansowa do projektu MPZP nie przewiduje żadnych kosztów Gminy z powyższego tytułu i w związku z tym taka prognoza finansowa a przez to również projekt MPZP nie spełniają ustawowych wymogów. Przedłożony projekt MPZP, aby spełniał ustawowe wymogi w tym względzie, należy uzupełnić o zgodny z obowiązującymi przepisami zakres prognozy finansowej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Państwa nieruchomości nie sąsiadują bezpośrednio z terenami U/P, nie zachodzi w żadnym stopniu zagrożenie, że usługi prowadzone na terenie U/P będą oddziaływały w sposób negatywny na tereny Państwa nieruchomości i zagrażały prowadzeniu działalności nie wspominając już o niemożliwości oddziaływania zagrażającemu zdrowiu.

Dodatkowo należy nadmienić, że planowana funkcja na terenach U/P nie uniemożliwia w żaden sposób prowadzenia działalności na terenie Państwa nieruchomości, w związku z czym nie można mówić w tym przypadku o spadku wartości Państwa nieruchomości. Do wyłożenia do publicznego wglądu wykłada się projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Dodatkowo należy nadmienić, **że** agroturystyka jest jedynie przedłużoną formą działalności w ramach prowadzenia gospodarstwa rolnego; świadczenie usług agroturystycznych w gospodarstwie rolnym oznacza świadczenie ich w oparciu o zabudowania, grunty i inne zasoby tego gospodarstwa, bez zmiany ich charakteru i naruszenia podstawowej funkcji zachowania zdolności do produkcji rolnej.

75. **Uwaga Nr 6**

Treść uwagi : Na rysunku projektu MPZP nie przeprowadzono w sposób prawidłowy, pełny i zgodny z uchwała sejmiku 1161/10 o OCHK nieprzekraczalnych linii zabudowy w

100m strefie ochronnej rzeki, a mianowicie:

dla terenów 7 i 9 U/P wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy ale z niezrozumiałych i bezzasadnych względów nie wyznaczono takiej linii dla terenów 5RM/U i 3RM/U pomimo, że jest na nich nie mniej a nawet jest bardziej zwarta zabudowa niż na terenach 7 i 9 U/P oraz znaczna część tych terenów spełnia warunki wymagane w par. 7 pkt. 3 ust. 1uchwały sejmiku w związku z tym niezbędne jest uzupełnienie takiej linii na terenach 3 i 5 RMU dla działki 115/2 nie da się wyznaczyć żadnej nieprzekraczalnej linii zabudowy gdyż nie spełnia wymogu & 7 pkt. 3 ust. 1tj. nie ma istniejących budynków

na przylegających działkach w związku z czym i nie można przeprowadzić żadnej linii (jest budynek na jednej przylegającej działce 115/4 ale nie jest to wystarczający warunek dla wyznaczenia takiej linii) więc cała działka 115/2 podlega pod niczym nie ograniczony przepis art. 5 ust. 8 i nie można na niej realizować żadnej zabudowy w związku z czym należy skorygować linię nieprzekraczalnej zabudowy w dla tej działki

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Tereny 5RM/U i 3RM/U nie znajdują siew Studium w ramach terenów zainwestowanych, czyli w terenach zwartej zabudowy miast i wsi, dla nich nie mogą być zastosowane odstępstwa od zakazów uchwały Sejmiku ust. 3 pkt.1/.

Lina zabudowy dla działek nr115/4 i 115/2, w związku z powyższym wyjątkiem została wyznaczona w oparciu o budynki położone na sąsiednich działkach w sposób zaakceptowany przez organ RDOŚ.

76. **Uwaga Nr 7**

Treść uwagi : Na rysunku projektu MPZP przeprowadzone są różne linie regulacyjne szczególnie w 100m strefy ochronnej rzeki, a w 'legendzie' rysunku określona i opisana jest, podobnie jak w treści projektu w & 5 ust. 12 tylko jedna linia nieprzekraczalnej zabudowy; niektóre linie na rysunku np. także dotyczące nieprzekraczalnej zabudowy czy granicy stref ochronnej rzeki są niezdefiniowane i są niezgodne z zasadami podanymi w par. 9 pkt. 2 Rozp. Min. lnfr. z 26.08.203r. oraz z symbolami linii określonymi w PN-B-01027 a ponadto są one ze sobą niespójne i w związku z tym wymagają skorygowania, uporządkowania i jednoznacznego opisu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Par. 9 ust. 4 przytaczanego Rozporządzenia dopuszcza dla rysunku planu stosowanie uzupełniających oznaczeń graficznych, cyfrowych i literowych w zależności od specyfiki i zakresu ustaleń w przeznaczeniu terenów, granic i linii regulacyjnych, a niewątpliwie specyfika tego projektu wymagała skorzystania z tego dopuszczenia, aby rysunek był czytelny.

77. **Uwaga Nr 8**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 9 zapis pkt. 1jest nieprecyzyjny i niejednoznaczny gdyż nie podaje się w nim o jakie konkretnie przepisy odrębne chodzi i czy obowiązują one w POCHK czy na obszarze projektu MPZP. Treść tego punktu wymaga logistycznej korekty i rzeczowego uzupełnienia tak aby było jednoznacznie i jasno napisane coś konkretnego np..... Na całym obszarze MPZP ze względu na jego położenie w POCHK dodatkowo obowiązują przepisy uchwały Sejmiku woj. Pomorskiego nr 1161/10 z dnia 28.04.2010r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W par. 9 ust. 1 projektu uchwały cyt: „Cały obszaru planu położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.”, natomiast pkt 1a konkretyzuje ustalenia. Organ uzgadniający i odpowiadający za ustalenia ochrony środowiska i przyrody nie wniósł zastrzeżeń do tych ustaleń, a wszelkie sugestie postanowień zostały uwzględnione w wyłożonym projekcie planu.

78. **Uwaga Nr 9**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 9 zapis pkt. la jest nieprecyzyjny, niejednoznaczny a nawet sprzeczny wewnętrznie i wręcz niezrozumiały, a mianowicie:

cyt..... W związku z położeniem w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu w miejscowym planie ustala się: .... kon. cyt. tak sformułowane ustalenie ogólne stwarza wątpliwość czy obowiązuje w całości treść uchwały sejmiku o OCHK czy jakaś inna treść ustalona przez planistów gminnych i podana w projekcie MPZP. Należy doprecyzować lub zmienić powyższy zapis pkt. la tak aby był on jednoznaczny i jasno sformułowany, tak aby było wiadomo o jakie konkretnie ustalenia i w jakim zakresie tu chodzi.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ustalenia par. 9 ust 1a zostały skonstruowane w oparciu o odstępstwa od zakazów określonych w przepisach odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.

Akt prawa miejscowego musi wypełniać przepisy odrębne, a nie je cytować. Rozstrzyganie na etapie wykonywania aktu prawa miejscowego do jakiej kategorii i jakie wyjątki od zakazów mogą być dopuszczone na danym terenie byłoby błędem. Projekt planu jest wypełnieniem intencji uchwały Sejmiku o obszarach chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

79. **Uwaga Nr 10**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 9 pkt. la zapis w ust. 1) cyt.... zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie wyznaczonym na rysunku planu od linii brzegów rzek ... kon. cyt. w świetle rożnych w tym także nieformalnych symboli linii na rysunku planu (opisanych w naszej Uwadze nr 7) nie precyzuje o jaki pas konkretnie chodzi, ale jak można wnioskować z treści tego ustępu zapewne chodzi o przepis z art. 5 pkt. 8 ustawy Sejmiku 1161/10 o OCHK który jest tu przytoczony ale w niepełnym brzmieniu- to jest z pominięciem najistotniejszego i jednoznacznego oraz zgodnego z prawem fragmentu, który mówi o tym że chodzi o pas szerokości 100m od linii brzegów rzek....

W związku z powyższym dla jednoznaczności wymowy treści ust. 1) należy uzupełnić ten zapis poprzez dodanie w nim po słowach .. w pasie.... frazy ....szerokości 100m..... oraz nanieść ten pas w poprawnej graficznie formie na rysunku projekt MPZP i opisać go odpowiednio w 'legendzie' rysunku i w definicjach & 5 projektu planu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Od pasa szerokości 100 m przepisy uchwały Sejmiku tworzą wyjątki, na podstawie których pas ten ulega zmniejszeniu w przypadku spełnienia określonych warunków, także nie można jednoznacznie stwierdzić, że na całym obszarze Oczku występuje pas o szerokości 100 metrów zakazu zabudowy. Projekt planu wypełnia już wyjątek, zatem rysunek planu i uchwała nie może mówić o pasie szerokości 100m. Konstrukcja wytyczenia przedmiotowego pasa została pozytywnie przyjęta przez organ RDOŚ na etapie uzgodnień.

80. **Uwaga Nr 11**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 9 pkt. la w ust. 2 i ust. 3 opisane jest wyznaczenie i funkcjonowanie stref 'A' i 'B- zakreskowanych liniami zielonymi i czerwonymi na rysunku planu. Jakkolwiek jest to niepotrzebne gdyż dubluje przepisy uchwały sejmiku o OCHK dla strefy 'A' par. 7 pkt. 3 ust. 2 i dla 'B' par. 7 pkt. 3 ust. S (ale jest neutralne i poprawne w swej wymowie) jednakże dokonane to zostało jedynie w wybranych elementach planu dla terenów oznaczonych 2MN/U i 3, S RM/U. Zachodzi więc pytanie dlaczego jeśli już ustanowiono strefę 'A' i 'B' dla terenów 2MN/U i 3, S RM/U konsekwentnie do tego nie ustanowiono strefy dla terenów 7 i 9 U/P np. oznaczonej jako 'C' zakreskowanej np. niebieskimi liniami na rysunku planu i z opisem wziętym z par. 7 pkt. 3 ust. 1w utworzonym dodatkowym ust. 4) w & 9 pkt. la. projektu planu. Eksponowanie i dublowanie lub pomijanie w projekcie MPZP niektórych treści z postanowień uchwały sejmiku o OCHK dokonane w dowolnie skomponowany oraz wybiorczy sposób powinno być odpowiednio skorygowane do właściwego i obiektywnego stanu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W par. 9 ust 1a projektu uchwały wypełnia się możliwość zmiany pasa szerokości 100m. Jedynie w par 7 ust. 3. pkt. 1 uchwała sejmiku zakłada możliwość zmniejszenia szerokości pasa 100m od brzegów rzek (itd.) dopuszczając wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wyznaczony w projekcie planu pas od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, w swych granicach wprowadza zakazy zgodnie z uchwałą sejmiku, a jego granica, w związku z tym jest granicą możliwości lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych, obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej oraz obiektów budowlanych, których lokalizację umożliwiają przepisy odrębne (m. in. inwestycji celu publicznego), zatem jest też linią nieprzekraczalnej zabudowy, poza którą nie można wejść z inną zabudową niż nim określono.

Natomiast ustalenia pkt. 2i 3 ust. 3 par 7 uchwały sejmiku nie przewidują możliwości zmniejszenia pasa, a jedynie umożliwiają pewne działania w zakresie istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy. W związku ze specyfiką projektu i określeniem granic i linii regulacyjnych, skorzystano przy tworzeniu projektu planu z dopuszczenia stosowanie oznaczeń uzupełniających , które są dopuszczone par 9 ust. 4 cytowanego w uwadze Rozporządzenia, który dopuszcza różnicowanie oznaczeń także określających tereny wyłączone z zabudowy.

81. **Uwaga Nr 12**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w &13 zapis w pkt. 2 w odniesieniu do granic i sposobów zagospodarowania terenów stanowi że cyt... Przywidzki Obszar Chronionego Krajobrazu- ustalenia zawarte w§ 9, pkt. 1 i 1a .... kon. cyt. czyli podano tu jedynie wybiórczo dobrane punkty własnego paragrafu z niewłaściwie sformułowanymi wymogami a nie obowiązujące ustalenia całej uchwały Sejmiku 1161/10- w tym pominięto m.in. najistotniejsze dla terenów 7 i 9 U/P ustalenia & S pkt. 8 i & 7 pkt. 3 ust. l uchwały Sejmiku dotyczące 100m strefy ochronnej rzeki. Ustalenia & 9 pkt. 1 i la są merytorycznie niejasne i nie wyczerpują wszystkich istotnych przepisów w sprawach granic i sposobów zagospodarowania terenów a jedynie ich część więc powinny one zostać tak uzupełnione aby obejmowały przynajmniej całość przepisów uchwały Sejmiku 1161/10.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W treści projektu planu zastosowano odpowiednie dla danych terenów ustalenia związane z położeniem w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

82. **Uwaga Nr 13**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 zapis w pkt. 2 dotyczący przeznaczenia terenów 7 i 9 U/P do obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ze względu na lokalizację tych terenów w 100m strefie ochronnej rzeki narusza przepisy & S pkt. 8 oraz przepisy & 7 pkt. 3 ust. 1uchwały Sejmiku 1161/10 o OCHK i dlatego należy je zmienić eliminując na tych terenach możliwość zabudowy obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Organy odpowiedzialne za uzgodnienie projektu planu miejscowego pozytywnie uzgodniły projekt planu.

83. **Uwaga Nr 14**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 zapis pkt. 2 dotyczący przeznaczenia terenów 7 i 9 U/P do obiektów produkcyjnych, składów i magazynów jest sprzeczny z Prognozą z 2014r. gdyż na str. 38 dla wydzieleń oceny U 1-4 Prognozy przedkładane są jako wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu m.in. zabudowa i funkcje składowe, magazynowe, produkcyjne, dystrybucja gazu, paliw płynnych oraz zabudowa gospodarcza i garażowa.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

zapis zawiera nie istotną omyłkę pisarską - dotyczącą identyfikacji funkcji terenu i dopuszczonego zagospodarowania, nie wprowadza zmiany w zakresie kwalifikacji i oceny środowiskowej - zakres oddziaływań pozostaje zgodnie z treścią prognozy.

84. **Uwaga Nr 15**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 zapis w pkt. 2 ust. 1 dotyczący dopuszczenia usług uciążliwych określonych w & 5 ust. 1 pkt. 31jest z względu na to że tereny 7 i 9 U/P znajdują się w 100m strefie ochronnej rzeki uwarunkowany dodatkowo spełnieniem przepisów & 7 pkt. 3 ust.1 uchwały Sejmiku 1161/10 o OCHK i taki warunek zgodnie z wymogami par. 4 pkt. 2 Rozp. Mn. lnfr. z 26.08.2003r. powinien być wyraźnie podany w powyższym pkt. 2 & 22 projektu MPZP .

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

par. 22 ust 2, pkt. 1 określa jednoznacznie, że na terenie mają być spełnione przepisy odrębne dla OCHK-u, tereny te nie znajdują się w pasie 100 m w związku z zastosowanym wyjątkiem ust. 3 pkt 1 par. 7 uchwały Sejmiku w sprawie chronionego krajobrazu w województwie Pomorskim.

85. **Uwaga Nr 16**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 w pkt. 4 brak jest przywołania ustaleń & 9 pkt. 4 projektu przez co nie spełnia on wymogów art. 4 ust 3 Rozp. Min. lnfr. z 26.08.2003r. i w związku z tym należy dokonać wymaganego uzupełnienia.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Par. 9 ust. 4 obowiązuje dla całego obszaru objętego planem i są to ustalenia ogólne, zgodnie z par. 6 ust.2 projektu planu.

86. **Uwaga Nr 17**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 zapis w pkt. 4 ust. 2 narusza ustalenia par. 5 pkt. 8 i par. 7 pkt. 3 ust. 1uchwały Sejmiku o OCHK w przedmiocie zagospodarowania typu P na terenach 7 i 9 U/P ze względu na ich lokalizację w 100m strefie ochronnej rzeki, a ponadto przytacza niewłaściwie sformułowaną treść ust. la, pkt.1 & 9 (co zostało przez nas przedstawione w Uwadze nr 10). Należy dokonać odpowiednich zmian w projekcie dostosowujących ustalenia projektu do aktualnych wymogów prawnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Organy odpowiedzialne za uzgodnienie projektu planu miejscowego pozytywnie uzgodniły projekt planu.

87. **Uwaga Nr 18**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 w pkt. 4 ust. 2 pominięto przedłożoną przez Woj. Konserwatora Zabytków ZN.5150.54.2014.TI z dn. 12.03.2014r. sugestię wprowadzenia w & 22 pkt. 4 ust. 2 obowiązywania & 9 pkt. 4 oraz zakaz wprowadzenia w & 22 pkt.1 dla dziatki 121/7 zagospodarowania produkcyjnego z dopuszczeniem funkcji usługowej lub innej. Ze względu na potrzebę stworzenia odpowiednich warunków dla ochrony zabytków znajdujących się w sąsiedztwie terenów 7 i 9 U/P .

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Na przedmiotowym terenie nie obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków. Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu w kształcie wyłożonym do publicznego wglądu.

88. **Uwaga Nr 19**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 zapis w pkt. 8 stanowiący o powierzchniach nowo wydzielanych działek budowlanych jest sprzeczny z projektem MPZP gdyż na terenach 7 i 9 U/P przewidziane są funkcje usługowe lub produkcyjne a nie budowlane. Powyższy zapis wymaga odpowiedniej zmiany lub wykreślenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z definicją działki budowlanej (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) działka budowlana nie odnosi się do konkretnej funkcji terenu.

89. **Uwaga Nr 20**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 zapisy w pkt. 9 ust. 1a) i 1b) są niewłaściwe i podane rodzaje zabudowy na terenach 7 i 9 U/P ze względu na ich lokalizację w 100m strefie ochronnej rzeki nie mogą być realizowane ze względu na naruszenie przepisów & 5 pkt. 8 i & 7 pkt 3 uchwały Sejmiku 1161/10 o OCHK i w związku z tym zapisy te wymagają odpowiedniej zmiany tak aby były dostosowane do wymogów prawnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Na terenie skorzystano z możliwości wyjątku od pasa szerokości 100m od rzek(…). Poza tym pasem dopuszczono lokalizację elementów par 22 ust.9 pkt 1a i 1b.

90. **Uwaga Nr 21**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 w zapisach w pkt. 9 ust. 2 ze względu na położenie terenów 7 i 9 U/P w 100m strefie ochronnej rzeki, powinny być podane również inne wykluczone formy zabudowy w tym szczególne obiekty produkcyjne, składy i magazyny które są zabronione w tym miejscu z uwagi na & 5 pkt. 8 i & 7 pkt. 3 uchwały Sejmiku 1161/10 .

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

w zakresie położenia terenów w pasie 100 m, projekt planu przy wypełnianiu uchwały sejmiku skorzystał z par 7 ust 3 pkt. 1 uchwały Sejmiku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, przy wytyczaniu nowej linii zabudowy (granicy pasa od linii brzegu rzeki).

Organy odpowiedzialne za uzgodnienie projektu planu miejscowego pozytywnie uzgodniły projekt planu.

91. **Uwaga Nr 22**

Treść uwagi : W treści projektu MPZP w & 22 w zapisach w pkt. 11mówi się o bezterminowym dopuszczeniu dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów.

Jak wiadomo teren dziatki 121/7 leżący całkowicie w 100m strefie ochronnej rzeki w latach

2012-2013 byt zagospodarowany i użytkowany niezgodnie z przepisami uchwały Sejmiku nr

1161/10 o OCHK, w nie ewidencjonowanej formie oraz z naruszeniem przepisów ochrony środowiska (hałasu) i karalnym przekroczeniem przepisów o działalności gospodarczej. Tego typu działalności nie można sankcjonować przez bezwarunkowy w swym brzmieniu zapis w projekcie MPZP.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Dopuszczony sposób zagospodarowania tymczasowego musi być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Plan nie ustala warunków dla nielegalnie prowadzonych działalności czy zrealizowanych nielegalnie obiektów.

92. **Uwaga Nr 23**

Treść uwagi : W wyłożonej 23.04.2014r. wraz z projektem MPZP Prognozie oddziaływania na środowisko MPZP z 2014r. na str. 3 oraz na str. 43 mają miejsce stwierdzenia cyt.... Projektowana zmiana odpowiada zapisom "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przywidz" uchwalonego uchwałą nr XVIII/140/2004 Rady Gminy Przywidz z dnia 3 grudnia 2004 r ... kon. cyt. W świetle faktów podanych w naszych Uwagach nr 1 i 2 projekt MPZP w odniesieniu do terenów 7 i 9 U/P nie jest zgodny z ustaleniami w/wym. Studium w związku z tym cytowane powyżej stwierdzenia w 'Prognozie' rozmijają się z prawdą i dlatego kwestionujemy tą prognozę jako zawierającą podstawowe błędy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami studium.

93. **Uwaga Nr 24**

Treść uwagi : W Prognozie z 2014r. na str. 38 użyte jest sformułowanie cyt. ...Realizacja inwestycji na podstawie ustaleń planu wymaga przeprowadzenia ocena oddziaływania na środowisko, a warunkiem dopuszczającym jest uzyskanie wyniku wykazującego brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko..... kon. cyt.. Określenie 'inwestycja' w cytowanym sformułowaniu nie ma kontekstu do określeń i definicji używanych w uchwale z 03.10.2008r., w Rozp. RM z 09.11.2010r., w projekcie MPZP i także wcześniej w prognozie gdzie operuje się określeniem 'przedsięwzięcie'. Również 'warunek dopuszczający do realizacji inwestycji' w powyżej cytowanym sformułowaniu nie jest zgodny

z warunkiem podanym w ust. c) dla dopuszczalnego 'przedsięwzięcia'. W związku z tym występuje tu rozbieżność a nawet wzajemna sprzeczność pomiędzy tymi fragmentami prognozy przedstawionymi na str. 38 która powinna być odpowiednio skorygowana.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Dla U 4 - Realizacja inwestycji na podstawie ustaleń planu wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a warunkiem dopuszczającym jest uzyskanie wyniku wykazującego brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko nie potrzeba żadnych dodatkowych odniesień, warunek jest raczej oczywisty.

94. **Uwaga Nr 25**

Treść uwagi : W Prognozie z 2014r. na str. 38 dla wydzieleń oceny U 1-4 przedkładane są szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Warunki te podane są w jakichś nieuporządkowanych, wyrwanych z kontekstu punktach i podpunktach co tworzy jakiś mato sensowny i sprzeczny ze sobą galimatias. W związku z powyższym informacje i ich forma podane na str. 38 prognozy powinny być skorygowane i uporządkowane tak aby tworzyły logiczna, jednoznaczną i jasną w swej wymowie treść merytoryczną.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ocena indywidualnych odczuć - pozostaje bez komentarza.

95. **Uwaga Nr 26**

Treść uwagi : W Prognozie z 2014r. na str. 38 dla wydzieleń oceny U 1-4 dla terenów 7 i 9U/P przedkładane są jako dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu m.in. lokalizacja obiektów małej architektury, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu oraz lokalizacja tymczasowych obiektów handlowo- usługowych. Lokalizacja w 100m strefę ochronnej rzeki powyższego typu obiektów w świetle & 5 pkt. 8 i & 7 pkt. 3 uchwały Sejmiku o OCHK czyli na terenach 7 i 9 U/P jest niedozwolona więc nie mogą być one podawane w Prognozie jako dopuszczalne.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

projekt planu otrzymał pozytywne uzgodnienie z organem RDOŚ.

96. **Uwaga Nr 27**

Treść uwagi : W Prognozie z 2014r. na str. 38 dla wydzieleń oceny U 1-4 przedkładane są jako wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu m.in. zabudowa i funkcje składowe, magazynowe, produkcyjne, dystrybucja gazu, paliw płynnych oraz zabudowa gospodarcza i garażowa. Projekt MPZP dla terenów 7 i 9 U/P określa w &22 pkt. 2 ich przeznaczenie m.in. do funkcji produkcyjnych, składowych i magazynowych- co jest sprzeczne z uchwałą Sejmiku 1161/10 oraz z Prognozą 2014r. W związku z powyższym również w Prognozie nie ma akceptacji dla zagospodarowania produkcyjnego typu P co powoduje konieczność odpowiedniej korekty projektu MPZP.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

zapis zawiera nie istotną omyłkę pisarską - dotyczącą identyfikacji funkcji terenu i dopuszczonego zagospodarowania, nie wprowadza zmiany w zakresie kwalifikacji i oceny środowiskowej - zakres oddziaływań pozostaje zgodnie z treścią prognozy.

97. **Uwaga Nr 28**

Treść uwagi : Na rysunku Studium z 2004r. niektóre tereny w tym także obszar oznaczony w planie jako 7 i 9 U/P opisany jest ogólnikowo jako zainwestowany jednakże wcześniejszy i obecny rodzaj zainwestowania oraz zabudowy na tych terenach jest różnorodny i dopiero rzeczywisty rodzaj istniejącej

zabudowy powinien determinować lub uzasadniać cele i racjonalne możliwości planistyczne. Na konkretnych działkach terenów 7 i 9 U/P zaewidencjonowana zabudowa przedstawia się następująco: na 121/5 istnieje magazyn części zamiennych, na 121/7 jest waga drogowa częściowo znajdująca się na drodze gminnej i niewielki kiosk pomiarowy tej wagi, na 121/10 nie ma żadnej zabudowy, na 121/11, 121/12 i 121/13 jest tylko zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym, na 121/15 stara zabudowa warsztatu maszynowego została przekształcona i rozbudowana do produkcji stolarskiej, na 115/2 nie istnieje żadna zabudowa, na 115/4 znajduje się budynek magazynowy, a na 115/5 budynek gospodarczy i biurowy. Tak więc na terenie 71 9U/P (poza działką 121/15) nie było i nie ma żadnej zabudowy produkcyjnej P i w związku z tym oznaczenie terenów zainwestowanych na rysunku Studium jako uzasadnienie dla wprowadzenia zabudowy produkcyjnej P jest niewłaściwe.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Tereny te w obecnym Studium na których prowadzona jest działalność.

Na działkach wg CEDG zaewidencjonowana jest działalność gospodarcza, i na terenie zarejestrowanych jest sześciu przedsiębiorców, którzy jako osoby prowadzące działalność gospodarczą i zatrudniające pracowników podlegają szczególnej ochronie, wyrażonej m.in. w Art.8 ust. 1 Ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (tj. Dz.U. z 2013r., poz. 672 z późn. zm.) obligującej organy administracji publicznej do wspierania rozwoju przedsiębiorczości, tworząc korzystne warunki do podejmowania i wykonywania działalności gospodarczej (...)

Nie należy również mylić pojęcia zgłoszenia siedziby Firmy z miejscem prowadzenia działalności gospodarczej. Wnoszący uwagę do projektu planu uzyskali warunki zabudowy na siedlisko dopiero w 2012 roku, więc już po przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podczas gdy działalność produkcyjno – usługowa była na przedmiotowych terenach prowadzona od kilkudziesięciu lat, znając stan zastany sąsiedztwa swojej nieruchomości.

Stałe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej oznacza dowolne miejsce, inne niż miejsce siedziby działalności gospodarczej podatnika, które charakteryzuje się wystarczającą stałością oraz odpowiednią strukturą w zakresie zaplecza personalnego i technicznego, by umożliwić mu odbiór i wykorzystywanie usług świadczonych na własne potrzeby tego stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej (art. 11 rozporządzenia Rady UE).

98. **Uwaga Nr 29**

Treść uwagi : Na rysunku Studium z 2004r. tereny oznaczone w planie jako 7 i 9 U/P stanowią część obszaru opisanego ogólnikowo jako zainwestowany jednakże wcześniejszy i obecny rodzaj zainwestowania oraz realizowane na tych terenach funkcje zagospodarowania są bardzo różnorodne i dopiero ich rzeczywisty stan powinien determinować lub uzasadniać cele i racjonalne możliwości planistyczne.

Na konkretnych działkach terenów 7 i 9 U/P zaewidencjonowane funkcje zagospodarowania przedstawiają się następująco: na 121/5, 121/7, 121/10, 121/11,

121/12,12/13 i 115/2 wg. CEIDG brak jest jakiejkolwiek działalności gospodarczej, na 121/15 prowadzona była produkcja stolarska i tartaczna- ale od ponad roku pomimo utrzymania jej formalnie aktywnego stanu w praktyce nie jest już wykonywana a nieruchomość oferowana jest do wynajmu lub sprzedaży, na 115/4 i 115/5 prowadzona jest działalność usługowa. Tak więc na terenie 71 9U/P (poza działką 121/15) nie jest i nie była prowadzona działalność produkcyjna P i w związku z tym oznaczenie terenów zainwestowanych na rysunku Studium jako uzasadnienie dla wprowadzenia funkcji produkcyjnej typu P wbrew istniejącemu obecnie i wcześniejszemu rzeczywistemu stanowi zagospodarowania jest niewłaściwe.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Tereny te w obecnym Studium na których prowadzona jest działalność.

Na działkach wg CEDG zaewidencjonowana jest działalność gospodarcza, i na terenie zarejestrowanych jest sześciu przedsiębiorców, którzy jako osoby prowadzące działalność gospodarczą

i zatrudniające pracowników podlegają szczególnej ochronie, wyrażonej m.in. w Art.8 ust. 1 Ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (tj. Dz.U. z 2013r., poz. 672 z późn. zm.) obligującej organy administracji publicznej do wspierania rozwoju przedsiębiorczości, tworząc korzystne warunki do podejmowania i wykonywania działalności gospodarczej (...)

Nie należy również mylić pojęcia zgłoszenia siedziby Firmy z miejscem prowadzenia działalności gospodarczej. Wnoszący uwagę do projektu planu uzyskali warunki zabudowy na siedlisko dopiero w 2012 roku, więc już po przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podczas gdy działalność produkcyjno – usługowa była na przedmiotowych terenach prowadzona od kilkudziesięciu lat, znając stan zastany sąsiedztwa swojej nieruchomości.

Stałe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej oznacza dowolne miejsce, inne niż miejsce siedziby działalności gospodarczej podatnika, które charakteryzuje się wystarczającą stałością oraz odpowiednią strukturą w zakresie zaplecza personalnego i technicznego, by umożliwić mu odbiór i wykorzystywanie usług świadczonych na własne potrzeby tego stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej (art. 11 rozporządzenia Rady UE).

ZAŁĄCZNIK Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/257/2014

Rady Gminy Przywidz

z dnia 18 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Przywidz.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.Dz.U. z 2012 poz.647 z późn. zm.) art.7 ust.1 pkt.1 i 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.Dz.U. z 2013r. , poz. 594.) i art.111 ust.2 pkt.1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tj. Dz.U. z 2013r. poz. 885) Rada Gminy Przywidz rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym wyżej wymienionym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, które należą do zadań własnych gminy:

budowa i utrzymanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

budowa i utrzymanie dróg gminnych.

2. Inwestycje wymienione w pkt.1 są zadaniem własnym gminy i będą realizowane z budżetu gminy, przy współfinansowaniu ze środków NFOŚ iGW i WFOŚ i GW, przy współfinansowaniu z funduszy strukturalnych UE, w ramach partnerstwa publiczno prywatnego, z innych źródeł.

3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.