UCHWAŁA NR 172/XXV/2020
RADY GMINY PRZECHLEWO
z dnia 29.09.2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przechlewo, gm. Przechlewo w rejonie ulicy Szkolnej w Przechlewie.

Na podstawie 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. 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

Rada Gminy Przechlewo po stwierdzeniu, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przechlewo uchwalonego uchwałą Rady Gminy Przechlewo Nr 95/XXI/2012 z dnia 27 lutego 2012r., uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przechlewo, gm. Przechlewo w rejonie ulicy Szkolnej w Przechlewie, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu są:
1) załącznik nr 1 – rysunek planu przedstawiający obszar planu w skali 1:1000, stanowiący graficzne przedstawienie ustaleń planu, obowiązujące zgodnie z umieszczonymi na nim oznaczeniami;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§2 Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) terenie – fragment terenu (objętego granicami opracowania planu), ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym;
2) karcie terenu – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednego lub kilku terenów;
3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w realizacji ustaleń planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu w szczególności zieleń urządzona, obiekty architektury, miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, urządzenia budowlane takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, place pod śmietniki, zbiorniki przeciwpożarowe itp., o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu;
5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – jest to nieprzekraczalna linia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych nadziemnych oznaczona graficznie na rysunku planu. Nie dotyczy: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść i zjazdów do piwnic i garaży

wbudowanych, tarasów naziemnych (niepodpiwniczonych), zadaszeń nad wejściem oraz balkonów i wykuszy wystających na maksymalnie 1,5m i o szerokości maks. 30% szerokości frontu budynku;

6) dachu dwuspadowym – dachy o dwóch symetrycznych połaciach i tych samych spadkach, stanowiących pokrycie głównych brył budynku, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków, itp.);
7) dachu wielospadowym – dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połaci, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów wielospadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów, przedsionków, itp.);
8) usługach – wszelka działalność usługowa publiczna i niepubliczna w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, usług zdrowia, opieki społecznej, administracji, rekreacji i wypoczynku itp., oraz z wyłączaniem inwestycji mogących zawsze i potencjalnie negatywnie oddziaływać na środowisko;
9) usługach niepożądanych – należy przez to rozumieć usługi związane z: prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, skupem metali i tworzyw sztucznych (odpadów), usługę związaną z kamieniarstwem, kowalstwem, stolarnią oraz usługami handlu dotyczącymi sprzedaży: materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków.

§3 Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. Oznaczenia obowiązujące:

1) granice obszaru opracowania planu,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) wymiarowanie,
5) symbol terenu zawierający: kolejny numer porządkowy terenu i symbol literowy przeznaczenia;

2. Przeznaczenie terenów:
   1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   2) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
   3) U – teren zabudowy usługowej,
   4) KDD – teren drogi publicznej – klasy dojazdowej.
3. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 1, 2 są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazującymi stan prawny.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

KARTA TERENÓW NR 1	
Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:	
1.	**PRZEZNACZENIE**
	1.1 Podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 1.2 Dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.
2.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**
	2.1 Realizacja zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. 2.2 Istniejące obiekty, których gabaryty, bądź lokalizacja na działce wykraczają poza parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzenia remontów, przebudowy z

	zachowaniem parametrów określonych w planie. 2.3 Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej. 2.4 Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2, przy czym powierzchnia ta nie dotyczy wydzieleń dla potrzeb obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów oraz powiększenia działki sąsiedniej.	
3.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**	
	3.1 Segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami oraz przepisami odrębnymi. 3.2 Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji. 3.3 Dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową.	
4.	**ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**	
	4.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleń, oczka i cieki wodne. 4.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów architektury oraz zieleni przydomowej według niżej wymienionych zasad: 4.2.1 Dopuszcza się realizację historycznych elementów architektury w formie kapliczek przydomowych, ogrodzeń drewnianych. 4.2.2 Zaleca się stosowanie detalu architektonicznego z wykorzystaniem wyrobów lokalnych artystów i rzemieślników ludowych (np. drewniane opaski okienne, okiennice, elementy rzeźbiarskie zwieńczenia szczytów dachów itp.). 4.3 Kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni. 4.4 Kolorystyka elewacji w tonacji bieli, beżów, odcieni szarości, pasteli. Wyklucza się wszelkie jaskrawe barwy.	
5.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**	
	5.1 W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.	
6.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**	
	6.1 Nie występuje potrzeba określenia.	
7.	**ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**	
	7.1 Linie zabudowy:	1) Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.
		2) Dla działek zabudowanych, dopuszcza się zabudowę na granicy działki i w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych dotyczących m.in. zabezpieczeń pożarowych i zaciemnienia sąsiadów itp.
	7.2 Intensywność zabudowy:	Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 2,5.
	7.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej:	Minimum 10% działki budowlanej.
	7.4 Powierzchnia	Maksymalnie 50% powierzchni działki.

	zabudowy:	
	7.5 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji wiodącej:	
	7.5.1 Wysokość zabudowy:	Maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: maksymalnie 15 m.
	7.5.2 Geometria dachów:	Dla głównej bryły budynku dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadku do 45^0, dopuszcza się dachy płaskie, dopuszcza się naczółki.
	7.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej:	
	7.6.1 Wysokość zabudowy:	Maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość budynków: maksymalnie 6 m.
	7.6.2 Geometria dachów:	Nie określa się.
	7.7 Wymagania techniczne:	Obiekty projektowane oraz obiekty istniejące poddawane remontom i przebudowie, powinny posiadać parametry techniczne zapewniające zużycie energii na maksymalnie niskim poziomie określonym w przepisach odrębnych, w tym z wykorzystaniem instalacji OZE, o których mowa w pkt. 11.
	7.8 Minimalna liczba miejsc do parkowania:	1) 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako jedno miejsce parkingowe uznaje się miejsce w garażu. 2) Dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde 15 miejsc parkingowych. 3) Sposób realizacji jako miejsce postojowe naziemne, garaże indywidualne, garaż zamknięty lub otwarty wielostanowiskowy, zielony parking.
8.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**	
	8.1 Teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Okolice Jezior Krępsko i Szczytno, dla którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu zawarte w przepisach odrębnych.	
9.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM**	
	9.1 Minimalna szerokość frontu działki: 20 m. 9.2 Minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2. 9.3 Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.	
10.	**SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**	
	10.1 Nie występuje potrzeba określenia.	
11.	**ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**	
	11.1 Dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w tym obiektów i urządzeń punktowych (takich jak np.: stacje transformatorowe, przepompownie itp.) na wydzielonych geodezyjnie działkach zgodnie z przepisami odrębnymi, 11.2 Powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, 11.3 Dopuszcza się realizację instalacji OZE wykorzystujących energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywana dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie	

	nieruchomości gruntowej. Moc wykorzystywanej energii nie może przekraczać 40 kW, 11.4 W zakresie zaopatrzenia w wodę: – z sieci wodociągowej, – dopuszczenie modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej; 11.5 W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi i wodami opadowymi: – odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, – dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacyjnej, – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi; 11.6 W zakresie elektroenergetyki: – zaopatrzenie z sieci energetycznej, – realizacja sieci elektroenergetycznej jako podziemnej, – realizacja stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi; 11.7 W zakresie zaopatrzenia w ciepło – z indywidualnych lub zbiorowych źródeł; 11.8 W zakresie zaopatrzenia w gaz – z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej; 11.9 W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną: – z sieci telekomunikacyjnej, – dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci telekomunikacyjnej, – skablowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej; 11.10 Obsługa komunikacyjna terenu: – 1MW z drogi gminnej nr 222014G zlokalizowanej poza granicami obszaru opracowania planu.
12.	**SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**
	12.1 Nie występuje potrzeba określenia.
13.	**STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z DNIA 27 MARCA 2003 R.**
	13.1 Stawka 20%, przy czym stawka nie dotyczy nieruchomości gminnych.

KARTA TERENÓW NR 2	
Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW/U** ustala się:	
1.	**PRZEZNACZENIE**
	1.1 Podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. 1.2 Dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, komunikacja wewnętrzna itp.
2.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**
	2.1 Realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. 2.2 Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, łącznie i rozdzielnie. 2.3 Zakaz realizacji usług niepożądanych. 2.4 Istniejące obiekty, których gabaryty, bądź lokalizacja na działce wykraczają poza parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzenia remontów, przebudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie. 2.5 Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m lub

	bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej. 2.6 Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2, przy czym powierzchnia ta nie dotyczy wydzieleni dla potrzeb obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów oraz powiększenia działki sąsiedniej.	
3.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**	
	3.1 Segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami oraz przepisami odrębnymi. 3.2 Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji. 3.3 Dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.	
4.	**ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**	
	4.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleń, oczka i cieki wodne. 4.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów architektury oraz zieleni przydomowej według niżej wymienionych zasad: 4.2.1 Dopuszcza się realizację historycznych elementów architektury w formie kapliczek przydomowych, ogrodzeń drewnianych. 4.2.2 Zaleca się stosowanie detalu architektonicznego z wykorzystaniem wyrobów lokalnych artystów i rzemieślników ludowych (np. drewniane opaski okienne, okiennice, elementy rzeźbiarskie zwieńczenia szczytów dachów itp.). 4.3 Kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni. 4.4 Kolorystyka elewacji w tonacji bieli, beżów, odcieni szarości, pasteli. Wyklucza się wszelkie jaskrawe barwy.	
5.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**	
	5.1 W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.	
6.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**	
	6.1 Nie występuje potrzeba określenia.	
7.	**ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**	
	7.1 Linie zabudowy:	1) Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.
		2) Dla działek zabudowanych, dopuszcza się zabudowę na granicy działki i w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych dotyczących m.in. zabezpieczeń pożarowych i zaciemnienia sąsiadów itp.
	7.2 Intensywność zabudowy:	Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 2,5.
	7.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej:	Minimum 20% działki budowlanej.
	7.4 Powierzchnia zabudowy:	Maksymalnie 50% powierzchni działki.
	7.5 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji wiodącej:	

	7.5.1 Wysokość zabudowy:	Maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: maksymalnie 15 m.
	7.5.2 Geometria dachów:	Dla głównej bryły budynku dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadku do 45^0, dopuszcza się dachy płaskie, dopuszcza się naczółki.
	7.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej:	
	7.6.1 Wysokość zabudowy:	Maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość budynków: maksymalnie 6 m.
	7.6.2 Geometria dachów:	Nie określa się.
	7.7 Wymagania techniczne:	Obiekty projektowane oraz obiekty istniejące poddawane remontom i przebudowie, powinny posiadać parametry techniczne zapewniające zużycie energii na maksymalnie niskim poziomie określonym w przepisach odrębnych, w tym z wykorzystaniem instalacji OZE, o których mowa w pkt. 11.
	7.8 Minimalna liczba miejsc do parkowania:	1) 1,5 stanowiska na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako jedno miejsce parkingowe uznaje się miejsce w garażu. 2) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni usługowej budynków. 3) Dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde 10 miejsc parkingowych. 4) Sposób realizacji jako miejsce postojowe naziemne, garaże indywidualne, garaż zamknięty lub otwarty wielostanowiskowy, zielony parking.
8.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**	
	8.1 Teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Okolice Jezior Krępsko i Szczytno, dla którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu zawarte w przepisach odrębnych.	
9.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM**	
	9.1 Minimalna szerokość frontu działki: 20 m. 9.2 Minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2. 9.3 Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.	
10.	**SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**	
	10.1 Nie występuje potrzeba określenia.	
11.	**ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**	
	11.1 Dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w tym obiektów i urządzeń punktowych (takich jak np.: stacje transformatorowe, przepompownie itp.) na wydzielonych geodezyjnie działkach zgodnie z przepisami odrębnymi, 11.2 Powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, 11.3 Dopuszcza się realizację instalacji OZE wykorzystujących energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywana dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie	

	nieruchomości gruntowej. Moc wykorzystywanej energii nie może przekraczać 40 kW, 11.4 W zakresie zaopatrzenia w wodę: – z sieci wodociągowej, – dopuszczenie modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej; 11.5 W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi i wodami opadowymi: – odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, – dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacyjnej, – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi; 11.6 W zakresie elektroenergetyki: – zaopatrzenie z sieci energetycznej, – realizacje sieci elektroenergetycznej jako podziemnej, – realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi; 11.7 W zakresie zaopatrzenia w ciepło – z indywidualnych lub zbiorowych źródeł; 11.8 W zakresie zaopatrzenia w gaz – z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej; 11.9 W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną: – z sieci telekomunikacyjnej, – dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci telekomunikacyjnej, – skablowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej; 11.10 Obsługa komunikacyjna terenu: – 2MW/U z drogi gminnej nr 222014G zlokalizowanej poza granicami obszaru opracowania planu.
12.	**SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**
	12.1 Nie występuje potrzeba określenia.
13.	**STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z DNIA 27 MARCA 2003 R.**
	13.1 Stawka 20%, przy czym stawka nie dotyczy nieruchomości gminnych.

KARTA TERENÓW NR 3	
Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:	
1.	**PRZEZNACZENIE**
	1.1 Podstawowe: teren zabudowy usługowej. 1.2 Dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.
2.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**
	2.1 Realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. 2.2 Zakaz lokalizacji usług niepożądanych. 2.3 Istniejące obiekty, których gabaryty, bądź lokalizacja na działce wykraczają poza parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzenia remontów, przebudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie. 2.4 Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej.
3.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

	3.1 Segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami oraz przepisami odrębnymi. 3.2 Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji. 3.3 Dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.	
4.	**ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**	
	4.1 Należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleń, oczka i cieki wodne. 4.2 W maksymalnym stopniu kontynuować walory krajobrazu kulturowego charakterystyczne dla danego regionu w zakresie formy architektonicznej budynków, detalu architektonicznego, elementów architektury oraz zieleni przydomowej według niżej wymienionych zasad: 4.2.1 Dopuszcza się realizację historycznych elementów architektury w formie kapliczek przydomowych, ogrodzeń drewnianych. 4.2.2 Zaleca się stosowanie detalu architektonicznego z wykorzystaniem wyrobów lokalnych artystów i rzemieślników ludowych (np. drewniane opaski okienne, okiennice, elementy rzeźbiarskie zwieńczenia szczytów dachów itp.). 4.3 Kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni. 4.4 Kolorystyka elewacji w tonacji bieli, beżów, odcieni szarości, pasteli. Wyklucza się wszelkie jaskrawe barwy.	
5.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**	
	5.1 W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.	
6.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**	
	6.1 Nie występuje potrzeba określenia.	
7.	**ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**	
	7.1 Linie zabudowy:	1) Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.
		2) Dla działek zabudowanych, dopuszcza się zabudowę na granicy działki i w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych dotyczących m.in. zabezpieczeń pożarowych i zaciemnienia sąsiadów itp.
	7.2 Intensywność zabudowy:	Minimalna: nie określa się. Maksymalna: 1,5.
	7.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej:	Minimum 10% działki budowlanej.
	7.4 Powierzchnia zabudowy:	Maksymalnie 45% powierzchni działki.
	7.5 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji wiodącej:	
	7.5.1 Wysokość zabudowy:	Maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: maksymalnie 10 m.
	7.5.2 Geometria dachów:	Dla głównej bryły budynku dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadku od 15^0 do 45^0, dopuszcza się naczółki.

	7.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej:	
	7.6.1 Wysokość zabudowy:	Maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna. Wysokość budynków: maksymalnie 6 m.
	7.6.2 Geometria dachów:	Nie określa się.
	7.7 Wymagania techniczne:	Obiekty projektowane oraz obiekty istniejące poddawane remontom i przebudowie, powinny posiadać parametry techniczne zapewniające zużycie energii na maksymalnie niskim poziomie określonym w przepisach odrębnych, w tym z wykorzystaniem instalacji OZE, o których mowa w pkt. 11.
	7.8 Minimalna liczba miejsc do parkowania:	1) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni usługowej budynków. 2) Dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde 15 miejsc parkingowych. 3) Sposób realizacji jako miejsce postojowe naziemne, garaże indywidualne, garaż zamknięty lub otwarty wielostanowiskowy, zielony parking.
8.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**	
	8.1 Teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Okolice Jezior Krępsko i Szczytno, dla którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu zawarte w przepisach odrębnych.	
9.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM**	
	9.1 Minimalna szerokość frontu działki: 50 m. 9.2 Minimalna powierzchnia działki: 200 m^2. 9.3 Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.	
10.	**SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**	
	10.1 Nie występuje potrzeba określenia.	
11.	**ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**	
	11.1 Dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w tym obiektów i urządzeń punktowych (takich jak np.: stacje transformatorowe, przepompownie itp.) na wydzielonych geodezyjnie działkach zgodnie z przepisami odrębnymi, 11.2 Powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, 11.3 Dopuszcza się realizację instalacji OZE wykorzystujących energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, geotermalną, hydrotermalną, wykorzystywana dla potrzeb własnych obiektu zlokalizowanego na terenie nieruchomości gruntowej. Moc wykorzystywanej energii nie może przekraczać 40 kW, 11.4 W zakresie zaopatrzenia w wodę: – z sieci wodociągowej, – dopuszczenie modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej; 11.5 W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi i wodami opadowymi: – odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, – dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacyjnej, – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki,	

	zgodnie z przepisami odrębnymi; 11.6 W zakresie elektroenergetyki: – zaopatrzenie z sieci energetycznej, – realizacje sieci elektroenergetycznej jako podziemnej, – realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi; 11.7 W zakresie zaopatrzenia w ciepło – z indywidualnych lub zbiorowych źródeł; 11.8 W zakresie zaopatrzenia w gaz – z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej; 11.9 W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną: – z sieci telekomunikacyjnej, – dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci telekomunikacyjnej, – skablowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej; 11.10 Obsługę komunikacyjną terenu: – 3U z ul. Szkolnej zlokalizowanej poza granicami obszaru opracowania planu.
12.	**SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**
	12.1 Nie występuje potrzeba określenia.
13.	**STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z DNIA 27 MARCA 2003 R.**
	13.1 Stawka 25%.

KARTA TERENÓW NR 4	
Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD** ustala się:	
1.	**PRZEZNACZENIE**
	1.1 Podstawowe: teren drogi publicznej – klasy dojazdowej. 1.2 Dopuszczalne: zieleń urządzona, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
2.	**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**
	2.1 Nie występuje potrzeba określenia.
3.	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
	3.1 Nie występuje potrzeba określenia.
4.	**ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**
	4.1 Nie występuje potrzeba określenia.
5.	**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
	5.1 W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.
6.	**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**
	6.1 Nie występuje potrzeba określenia.
7.	**ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
	7.1 Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. 7.2 Teren stanowi trójkąt widoczności dla projektowanego skrzyżowania i drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu miejscowego (droga gminna nr 222014G).
8.	**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

	8.1 Teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Okolice Jezior Krępsko i Szczytno, dla którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu zawarte w przepisach odrębnych.
9.	**SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM**
	9.1 Nie występuje potrzeba określenia.
10.	**SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**
	10.1 Nie występuje potrzeba określenia.
11.	**ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
	11.1 Zgodnie z przepisami odrębnymi.
12.	**SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**
	12.1 Nie występuje potrzeba określenia.
13.	**STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z DNIA 27 MARCA 2003 R.**
	13.1 Stawka 0,2%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§4 Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przechlewo.

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

Załącznik nr 2
DO UCHWAŁY NR 172/XXV/2020
RADY GMINY PRZECHLEWO
z dnia 29.09.2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

W czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przechlewo, gm. Przechlewo w rejonie ulicy Szkolnej w Przechlewie, **nie wpłynęły uwagi do projektu planu**.

Załącznik nr 3
DO UCHWAŁY NR 172/XXV/2020
RADY GMINY PRZECHLEWO
z dnia 29.09.2020 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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ustala się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej przewidziane na obszarze objętym niniejszą uchwałą:
   1) droga publiczna,
   2) infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna nie związana z obsługą dróg – rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących sieci.
2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.