UCHWAŁA NR 416/LXI/2022
RADY GMINY PRZECHLEWO
z dnia 29 listopada 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów miejscowości Przechlewo oznaczonymi symbolami C i D.

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. 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Rada Gminy Przechlewo po stwierdzeniu, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przechlewo uchwalonego uchwałą Nr 218/XXXIX/98 Rady Gminy Przechlewo z dnia 18 czerwca 1998 r. zmienionego uchwałą Rady Gminy Przechlewo Nr 95/XXI/2012 z dnia 27 lutego 2012r., uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów miejscowości Przechlewo oznaczonymi symbolami C i D, zwaną 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,
4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) terenie – należy przez to rozumieć 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 – należy przez to rozumieć 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 – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych nadziemnych oznaczoną 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) usługach – należy przez to rozumieć działalność usługową publiczną i niepubliczną z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, usług zdrowia, opieki społecznej, administracji, rekreacji i wypoczynku itp. z wyłączaniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400,0 m^2. Wyklucza się inwestycje mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
7) 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 terenu:
   - U – teren zabudowy usługowej.
3. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 1, 2 są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazującymi stan prawny.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

<table>
<tr><td colspan="3">KARTA TERENÓW NR 1</td></tr>
<tr><td colspan="3">Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">PRZEZNACZENIE</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">1.1 Podstawowe: teren zabudowy usługowej.
1.2 Dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">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.</td></tr>
<tr><td>3.</td><td colspan="2">ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">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.</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">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.
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.</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">5.1 W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowywanie mają przepisy odrębne.</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">6.1 Nie występuje potrzeba określenia.</td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU</td></tr>
<tr><td></td><td>7.1 Linie zabudowy:</td><td>1) Zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>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.</td></tr>
<tr><td></td><td>7.2 Intensywność zabudowy:</td><td>Minimalna: nie określa się.
Maksymalna: 1,5.</td></tr>
<tr><td></td><td>7.3 Udział powierzchni biologicznie czynnej:</td><td>Minimum 20% działki budowlanej.</td></tr>
<tr><td></td><td>7.4 Powierzchnia</td><td>Maksymalnie 45% powierzchni działki.</td></tr>
</table>

	zabudowy:	
	7.5 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji wiodącej:	
	7.5.1 Wysokość zabudowy:	Maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się kondygnację podziemną. Wysokość budynków: maksymalnie 15 m.
	7.5.2 Geometria dachów:	Dowolne
	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 Minimalną liczbę 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**	
	Nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości.	
10.	**SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**	
	10.1 Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki : 2000 m^2. 10.2 Dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację dla potrzeb budowli i obiektów liniowych o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.	
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.) 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 energie wiatru, energie 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: – z dróg poza granicami obszaru opracowania planu.
12.	**SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**
	12.1 Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
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%.

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 416/LXI/2022
RADY GMINY PRZECHLEWO

z dnia 29 listopada 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

W czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów miejscowości Przechlewo oznaczonymi symbolami C i D, nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Załącznik nr 3

DO UCHWAŁY NR 416/LXI/2022
RADY GMINY PRZECHLEWO
z dnia 29 listopada 2022 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 2022 r. poz. 503 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) 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.

Załącznik nr 4
DO UCHWAŁY NR 416/LXI/2022
RADY GMINY PRZECHLEWO
z dnia 29 listopada 2022 r.

DANE PRZESTRZENNE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 67A UST. 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów miejscowości Przechlewo oznaczonymi symbolami C i D.