

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., uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- §1. 1. Uchwała 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 podstawowemu – 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 zieleni urządzonej, 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 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 wejściami 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 wyłączeniem 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 wydzielen dla potrzeb obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, 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), zieleni, oczka i cieków wodnych.	
	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, pastel. Wyklucza się wszelkie jaskrawe barwy.	
5.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, 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 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°, dopuszcza się dachy płaskie, dopuszcza się naczółki.
	7.6 Parametry i wskaźniki dla zabudowy o funkcji towarzyszącej:	
	7.6.1 Wysokość	Maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna.

	zabudowy:	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, wykorzystywaną 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 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy wydzieleni dla potrzeb obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, 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

	objektów budowlanych), zieleni, 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, pastel. Wyklucza się wszelkie jaskrawe barwy.	
5.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, 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°, 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 m² 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 m². 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, wykorzystywaną 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, - realizację 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), zieleni, oczka i cieków wodnych. 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, pastel. Wyklucza się wszelkie jaskrawe barwy.

5.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, 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° do 45°, 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 .
10.	9.3 Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.
	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
10.1	Nie występuje potrzeba określenia.
	ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
11.	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, wykorzystywaną 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,
	– realizację sieci elektroenergetycznej jako podziemnej,
	– realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
12.	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 ZABYTEKÓW, 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 ODREBNYCH 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.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
mgr Leszek Łozowicki

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie
geodezyjnym Przechlewo, gm. Przechlewo, rejon ulicy Szkolnej w Przechlewie

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 172/XXV/2020 Rady Gminy Przechlewo z dnia 29.09.2020 r.

Organ sporządzający: Wójt Gminy Przechlewo

Skala 1:1000; 1cm - 1 metr



PRZECHEŁEWO

4KDD

3U

1MW

2MW/U

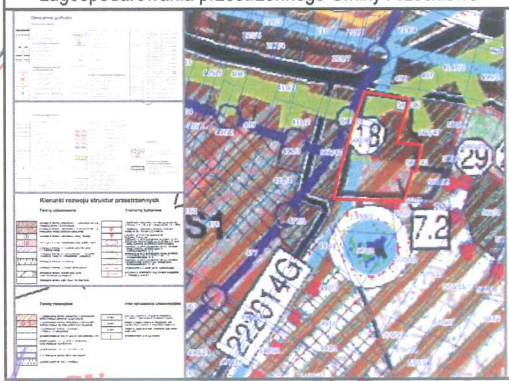
droga gmina nr 222014G

Obszar Chronionego Krajobrazu
Okolice Jezior Kępisko i Szczytno

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

	granice obszaru opracowania planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	wymiarowanie
	symbol terenu
	(Z) - kolejny numer porządkowy terenu, (MWU) - symbol literowy przeznaczenia
Przeznaczenie terenów:	
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
	teren zabudowy usługowej
	teren drogi publicznej - klasy dojazdowej
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	nazwy miejscowości
	numery dróg publicznych
Obszar Chronionego Krajobrazu Okolice Jezior Kępisko i Szczytno	

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Przechlewo



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr Leszek Łozowski

Załącznik nr 2
DO UCHWAŁY NR 172/XXV/2020
RADY GMINY PRZECHELEWO
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.**

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
mgr Leszek Łozowicki

**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.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
mgr Leszek Łozowicki

UZASADNIENIE

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

Na podstawie art. 15. ust 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przechlewo, gm. Przechlewo, w rejonie ulicy Szkolnej w Przechlewie, określa się:

Podstawa prawna		Sposób realizacji
2	Art. 1 ust 2., w związku z art. 15 ust 1 pkt 1	Gmina Przechlewo położona jest w południowo zachodniej części województwa pomorskiego, zaś w północno wschodniej części powiatu człuchowskiego. Opracowanie obejmuje tereny położone w centralnej części gminy Przechlewo w obrębie geodezyjnym Przechlewo. Omawiany teren położony jest w centralnej części wsi gminnej Przechlewo. Teren położony jest na wschód od drogi gminnej nr 222014G. Teren opracowania znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Okolice Jezior Krępsko i Szczytno”. Zgodnie z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przechlewo teren objęty analizowanym planem wskazano jako Obszar „A” – dynamicznego rozwoju z występującymi funkcjami pozarolniczymi. Do tego obszaru zalicza się obręby wykazujące największą dynamikę nowej zabudowy, w których zlokalizowane są obok rolnictwa, jednostki produkcyjne i usługowe oraz obszary nie wykazujące obecnie dynamiki rozwoju, lecz ze względu na uwarunkowania posiadają pewien potencjał do wykorzystania w przyszłości w zakresie rozwoju przedsiębiorczości. Teren objęty planem stanowi teren zabudowy o przewadze funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej. Forma tej zabudowy występuje tylko we wsi Przechlewo i zachowuje się istniejącą funkcję. W studium projektuje się dalszy rozwój Przechlewa w formie zabudowy charakterystycznej dla małych miasteczek i dużych wsi, pełniącego dominującą funkcją usługowo-mieszkaniową, świadczącą również usługi dla okolicznych terenów wiejskich. Ponadto Przechlewo jest to wieś gminna dobrze skomunikowana, o dużych walorach sprzyjających rozwojowi gospodarczemu. Plan wprowadza funkcje terenu zgodne z obowiązującym studium. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą oraz funkcją terenu.
		Teren opracowania znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Okolice Jezior Krępsko i Szczytno”. Teren pozbawiony jest lasów, wód powierzchniowych stojących jak i płynących. Teren opracowania położony jest poza zasięgiem korytarzy ekologicznych. Obszar inwestycji stanowi krajobraz zurbanizowany. Analizowany obszar reprezentuje krajobraz typowy dla obszaru wiejskiego, będącego pod wpływem presji zabudowy wsi gminnej Przechlewo. Zgodnie z zapisami planu nowe zagospodarowanie terenu powinno zapewniać wysokie walory przestrzenne i architektoniczne.
		Wymagania ochrony środowiska, w tym

gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	odrębnych dotyczące terenów położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Okolice Jezior Krępsko i Szczytno. Plan ustala również zakaz lokalizacji usług niepożądanych oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji. Ponadto w planie zostały określone dopuszczalne poziomy hałasu dla poszczególnych terenów. W planie ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. Przy opracowaniu przedmiotowego planu miejscowego na cele nie rolnicze zostały przeznaczone grunty rolne nie wymagające uzyskania zgody właściwego ministra na cele nierolnicze.
Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W terenie opracowania nie występują stanowiska archeologiczne. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowywanie mają przepisy odrębne.
Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	Wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych winny być zapewnione poprzez takie projektowanie obiektów, które zmierzało będzie do eliminacji barier architektonicznych w projektowanych obiektach.
Walory ekonomiczne przestrzeni	Walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie oraz istniejąca infrastruktura. Za projektowanym przeznaczeniem przemawiają warunki takie jak układ komunikacyjny oraz dotychczasowe użytkowanie i przeznaczenie terenu. Teren wolny od zabudowy – możliwość racjonalnego zgodnego z zasadą zrównoważonego rozwoju zagospodarowania terenu.
Prawo własności	Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie będą miały wpływu na nieruchomości sąsiednie oraz nie ograniczają prawa własności.
Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.
Potrzeby interesu publicznego	Zagospodarowanie przestrzenne i zasady jego realizacji ustalone w planie dostosowane są do uwarunkowań przyrodniczych. Szczególnym skutkiem realizacji zapisów planu będzie umożliwienie powstania nowych budynków mieszkalnych i usługowych.
Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Z uwagi na położenia obszaru opracowania planu miejscowego oraz charakter planowanego zagospodarowanie nie występuje potrzeba budowy nowego systemu infrastruktury technicznej. Dodatkowo w planie ustalono ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Dla realizacji ustaleń planu zakłada się możliwość rozbudowy istniejących sieci uzbrojenia terenu.
Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.). Ogłoszono w prasie oraz zamieszczono na stronie internetowej gminy Przechlewo i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Przechlewo, obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przechlewo, gm. Przechlewo, w rejonie ulicy Szkolnej w Przechlewie wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu Gminy Przechlewo, w terminie 21 dni od daty ukazania się niniejszego ogłoszenia. Ponadto udział społeczeństwa zostanie zapewniony w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, a także w dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego

			oraz w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami.
		Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje poprzez wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt planu miejscowego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
		Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Planowane zagospodarowanie i zainwestowanie zostanie zaopatrzone w odpowiednią ilość i jakość wody z sieci wodociągowej.
	Art. 1 ust 3, w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.	Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przechlewo.
	Art. 1 ust 4., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.	Sposób zagospodarowania terenów - układ komunikacyjny został wyznaczony w oparciu o istniejące oraz projektowaną drogę publiczną z odpowiednim ukształtowaniem i kategoryzacją. Uchwalenie planu nie powinno znacząco wpłynąć na zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego.
		Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.	Nie występuje potrzeba określania.
		Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.	Intensywność zabudowy w planie miejscowym nie powoduje konieczności projektowania ciągów pieszych i rowerowych. Komunikacja piesza i rowerowa może odbywać się w ciągu drogi publicznej sąsiadującej z obszarem opracowania.
		Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:	Lokalizacja inwestycji następuje w jednostce osadniczej (gmina Przechlewo), w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).
		a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,	
		b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w	

		lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy	
Art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020 r., poz. 293 z późn. zm.)	Pkt 2	Wójt nie dokonał analizy oceny aktualności studium i planów miejscowych. Jest to wynikiem znikomej liczby wniosków składanych w sprawie sporządzenia planów. Władze Gminy w miarę potrzeby przychylają się do potrzeb społecznych i przystępują niezwłocznie do sporządzenia planów miejscowych, w sytuacji, gdy takie zapotrzebowanie się pojawi i jeżeli to nie koliduje z przepisami odrębnymi. W części terenu opracowania znajdują się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Przechlewo (uchwała 74/XI/2003).	
	Pkt 3	Wpływ na finanse publiczne oraz budżet gminy zostały określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
mgr Leszek Łozowicki