

Uchwała Nr XXI/230/2009

**Rady Gminy Tuchomie
z dnia 4 września 2009r.**

w sprawie uchwalenia:

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Trzebiatkowa, gmina Tuchomie obejmującego część działek nr 360/1 i 363/1

Na podstawie art. 20, w związku z art.3, ust. 1, art.15, art.17, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami), na wniosek Wójta Gminy Tuchomie,

Rada Gminy Tuchomie uchwala co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru na terenie wsi Trzebiatkowa, gmina Tuchomie obejmującego część działek nr 360/1 i 363/1

§ 2

Plan obejmuje część obszaru wsi Trzebiatkowa wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuchomie w granicach określonych na rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.
2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się z:
 - 1) części tekstowej ogólnej zawartej w Rozdziale II niniejszej uchwały – Ustalenia ogólne,
 - 2) części tekstowej szczegółowej zawartej w Rozdziale III niniejszej uchwały – Ustalenia szczegółowe,
 - 3) części graficznej w formie rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:2000.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią integralną część planu w zakresie określonym jako ustalenia planu. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 4

Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

- 1) **Strefa funkcyjna** – fragment obszaru objętego granicami opracowania planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym.

- 2) **Karta terenu** – zapis słowny ustaleń szczegółowych planu dla jednej lub kilku terenów funkcyjnych.
- 3) **Powierzchnia biologicznie czynna** – część terenu działki lub strefy określona w %, pokryta roślinnością lub wodami powierzchniowymi
- 4) **Linia zabudowy** – linia oznaczona na rysunku planu, oznaczająca nieprzekraczalną linię lokalizacji ścian zewnętrznych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku, takich jak: schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, tarasy naziemne (niepodpiwniczone), zadaszenia nad wejściem oraz balkony i wykusze wystające na max. 1,5 m i o szerokości maks. 30% szerokości frontu budynku.
- 5) **Powierzchnia zabudowy** – maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w % wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzona po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na działce lub w obrębie terenu funkcyjnego do powierzchni tej działki lub terenu funkcyjnego.
- 6) **Wysokość zabudowy** – rozumiana jako wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu do budynku na poziom parteru do górnej krawędzi pokrycia dachu (np. kalenicy); nie dotyczy attyk, kominów, masztów, wieżyczek itp..
- 7) **Wysokość posadzki parteru** – różnica wysokości mierzona od poziomu terenu w rejonie wejścia głównego do poziomu parteru.
- 8) **Zabudowa o funkcji wiodącej** – zabudowa o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu określonym dla danej strefy funkcyjnej wg klasyfikacji w punkcie 3.0. §5 niniejszej uchwały.
- 9) **Zabudowa o funkcji towarzyszącej** – zabudowa o funkcji uzupełniającej, towarzysząca zabudowie wiodącej, wg klasyfikacji w punkcie 3.0. § 5 niniejszej uchwały.
- 10) **Dachy dwuspadowe** – dachy o dwóch symetrycznych połaciach i takich samych spadkach na głównej bryle budynku; dla budynków wieloczęłonowych kalenice dachów prostopadłe i/lub równoległe; dopuszcza się lukarny, wykusze, naczółki itp.
- 11) **Połacie symetryczne dachu dwuspadowego** - należy rozumieć dach dwuspadowy oparty na rzucie prostokątnym lub kwadratowym o kalenicy przebiegającej w osi rzutu oraz o połaciach o równej długości i jednakowych spadkach.
- 12) **Przepisy szczególne** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw przywołane w ustaleniach szczegółowych planu. W przypadku uchylecia lub zmiany przepisu szczegółowego w planie miejscowym obowiązuje przepis przywołany w ustaleniach szczegółowych.
- 13) **Infrastruktura techniczna i drogowa** – należy przez to rozumieć infrastrukturę publiczną i niepubliczną z zakresu dróg, ścieżek rowerowych, chodników, ciągów pieszo-jezdných oraz uzbrojenia terenu w sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągowe, gazociąg, linie elektroenergetyczne i teletechniczne itp.

§ 5

1. Ustala się podział terenu objętego granicami planu na poszczególne strefy funkcyjne oddzielone liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania terenu.
2. Strefy funkcyjne oznacza się symbolami cyfrowo-literowymi, określającymi w kolejności:
 - a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
 - b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.
3. Dla obszaru objętego planem określa się następujące ustalenia ogólne dla poszczególnych grup funkcji.

Funkcje określone w ustaleniach szczegółowych, inne niż w ustaleniach ogólnych, są obowiązujące.

1/ MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

a/ Obowiązujące lub wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca

b/ Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy towarzyszącej i gospodarczej - garaże, wiaty, altany w formie wolnostojących lub zespolonych obiektów budowlanych
- lokalizacja obiektów małej architektury i budowli związanych z zagospodarowaniem terenu
- lokalizacja dróg wewnętrznych
- lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej
- lokalizacja usług wbudowanych o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych o max powierzchni 100 m²

c/ Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja garaży w piwnicach
- lokalizacja usług rzemiosła

§ 6

1. Ustalenia planu odnoszą się do nowych podziałów geodezyjnych, do inwestycji noworealizowanych, do zmian wprowadzanych drogą rozbudów i przebudów oraz do zmian przeznaczenia terenów i obiektów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
2. Linie rozgraniczające stref funkcyjnych mogą ulegać korektom, jeżeli konieczność taka wyniknie z rozwiązań technicznych lub ochrony istniejących walorów, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu. W strefach funkcyjnych dopuszcza się również wydzielanie działek dla potrzeb infrastruktury (stacje trafo, przepompownie itp.) oraz dróg wewnętrznych (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej) po uzyskaniu zgody osób, których interes prawny może być naruszony.
3. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 7

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została wyodrębniona 1 strefa funkcyjna, ujęta w 1 karcie terenu.

1.	KARTA TERENU Nr 1	obręb geodezyjny Trzebiatkowa 2/127-06-08/PP/II
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	
	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
3.	Nr STREFY	1.MN
	POWIERZCHNIA	0,53 ha
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	Obszar położony jest w strefie ochrony układu ruralistycznego. Działania inwestycyjne realizować na zasadzie dobrego sąsiedztwa i w harmonii z istniejącą zabytkową zabudową.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	<p>5.1 Należy objąć ochroną naturalne i półnaturalne ekosystemy: torfowiska, murawy, solniska, źródła, źródlika; w celu zapewnienia trwałości i różnorodności genetycznej dzikich roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi w tym m.in.</p> <p>1) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony Środowiska (tekst jednolity: Dz.U.z 2008r.Nr 25,poz.150 ze zm.)</p> <p>2) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r.o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r. Nr 92,poz.880, z 2005r.Nr 113,poz.954,Nr 130, poz.1087)</p> <p>3) Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz.U.z 2005r.Nr239,poz.2019 ze zm.)</p> <p>4) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o ochronie zwierząt (tekst jedn. Dz.U.z 2003r., Nr 106,poz.1002 ze zm.)</p> <p>5) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (dz.U.Nr 220, poz.2237)</p> <p>6) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (dz.U.Nr 168, poz.1764)</p> <p>7) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz.U.Nr 168, poz.1765)</p> <p>5.1.1 Bezwzględnie należy zapewnić spójny system przepływu wód powierzchniowych i gruntowych w powiązaniu z terenami przyległymi, dotyczy to np. systemów cieków powierzchniowych, podziemnych, drenarskich, itp.</p> <p>5.1.2 Należy zapewnić naturalny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją i zaleganiem wód opadowych</p> <p>5.1.3 Należy ograniczyć do niezbędnego minimum wszelkie roboty ziemne związane z makroinwelowacją terenu.</p> <p>5.1.4 Istniejącą zieleń należy zachować. Wycinka drzew zgodnie z ustawą o ochronie przyrody może nastąpić jedynie za zgodą odpowiednich organów</p> <p>5.1.5 Wszelkie ciek, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.</p> <p>5.2 Utrzymać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%.</p>
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	Obszar położony jest w strefie ochrony układu ruralistycznego. Nową zabudowę należy realizować na zasadach określonych w pkt 4 i 8 Działania inwestycyjne należy uzgodnić z właściwym Konserwatorem Zabytków.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.
8.	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	<p>8.1 Ilość kondygnacji, wysokość dla zabudowy o funkcji wiodącej: Max. 2 kondygnacje nadziemne, ostatnia w formie poddasza Wysokość zabudowy max. 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku.</p> <p>8.2 Pow. zabudowy: Do 20% powierzchni pokrycia działki.</p> <p>8.3 Dachy: Dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 40°+50°</p> <p>8.4 Kształtowanie formy architektonicznej: Formę architektoniczną należy kształtować na zasadzie kontynuacji miejscowej tradycji budowlanej. Nowa zabudowa powinna nawiązywać do historycznych elementów i detali architektonicznych. Nie stosować form agresywnych, obcych kulturowo, nie wpisujących się w istniejący krajobraz i tradycję regionu.</p> <p>8.5 Zabudowa o funkcji towarzyszącej: Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki lub działek w jednej strefie. Garaże lokalizować w formie budynków wolnostojących lub zespolonych z bryłą główną z wykluczeniem garaży lokalizowanych w piwnicach.</p> <p>8.6 Mała architektura: Dopuszcza się małą architekturę związaną z funkcją wiodącą. Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości 1,5m. Stosować ogrodzenia drewniane (z dopuszczeniem podmurówki kamiennej) lub z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem. Wyklucza się ogrodzenia pełne oraz prefabrykowane żelbetowe.</p> <p>8.7 Linie zabudowy: Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu.</p>
9.	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW	Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych zapisów nie występują.
10.	SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	<p>10.1 4 działki budowlane o min. Powierzchni 1200 m² ± 10%</p> <p>10.2 Dopuszcza się regulację granic oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.</p>
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	<p>11.1 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m² powierzchni działki.</p> <p>11.2 W obszarze stref wyklucza się lokalizowanie urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące w zakresie częstotliwości 0,003-300.0000 MHz: radiolokacyjne, radiokomunikacyjne, radionawigacyjne, o sumarycznej, określonej zgodnie z przepisami odrębnymi, mocy nadajnika wyższej od 100W.</p>
12.	KOMUNIKACJA	Dojazd z drogi publicznej – działka nr 363/1 – dawny teren PKP.

pn

	W granicach terenu należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości: min. 1 miejsce / 1 lokal mieszkalny
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego Ścieki sanitarne : Do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Ścieki deszczowe : 1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej. Energetyka: Z sieci energetycznej. Utylizacja odpadów stałych: Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Do czasu zmiany przeznaczenia terenu wynikającego z realizacji ustaleń planu obszar użytkować w sposób tymczasowy.
15.	STAWKA PROCENTOWA 0%
16.	INNE USTALENIA PLANU 16.1 Zagadnienia dotyczące bezpieczeństwa pożarowego 16.1.1 Wodociągową sieć uliczną należy wyposażać w hydranty dla celów pożarowych zgodnie z przepisami szczegółowymi. 16.1.2 Sieć uliczną projektować i realizować w sposób umożliwiający wykorzystanie do celów dróg i dojazdów pożarowych zgodnie z przepisami szczegółowymi 16.2 Wymagania obrony cywilnej zabezpieczające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa 16.2.1 Należy zapewnić awaryjne źródła nieskażonej wody pitnej oraz jej zapas w ilości co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresów ograniczonych dostaw. 16.2.2 Inne zagrożenia: Nie występują. 16.3 Dopuszcza się do dwóch lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości. 16.4 Dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych związanych z funkcją mieszkaniową oraz zawodem właściciela lub najemcy (np.: gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, usługi krawieckie itp.). Uciążliwość usług należy ograniczyć do granic własności.

MM

Rozdział IV
Stwierdzenie zgodności planu ze studium

§ 8

Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuchomie zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Tuchomie Nr III/18/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r.

Rozdział V
Załączniki do uchwały

§ 9

Integralną częścią uchwały są:

- 1) Rysunek planu nr 1 w skali 1:2000 – załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały

Rozdział VI
Postanowienia końcowe

§ 10

Zobowiązuje się Wójta Gminy Tuchomie do:

- 1) Niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
- 2) Umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Tuchomie.
- 3) Publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej Urzędu Gminy Tuchomie.

§ 11

Zobowiązuje się Wójta Gminy Tuchomie do umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan oraz wydawanie z tych dokumentów, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im rysów i wypisów z planu, na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego za wyjątkiem § 10 ust. 1 i 2, które wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Wiesław Bezhubka

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Trzebiatkowa, część działek nr 360/1 i 363/1, gmina Tuchomie

Przedmiotem opracowania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Trzebiatkowa, część działek nr 360/1 i 363/1, gmina Tuchomie. Finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o każdorocznie uchwalony budżet obejmujący wysokość i przedmiot finansowania. Każdego roku gmina występuje również o pozyskanie środków celowych (dotacje i inne fundusze związane z ochroną środowiska, w tym fundusze unijne).

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr XXI/229/2009
Rady Gminy Tuchomie
z dnia 4 września 2009r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla obszaru na terenie wsi Trzebiatkowa,
część działek nr 360/1 i 363/1, gmina Tuchomie**

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i w okresie 14 dni po okresie wyłożenia do planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, które byłyby nieuwzględnione przez Wójta Gminy.