



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 7 listopada 2017 r.

Poz. 3792

UCHWAŁA NR XVII/223/2017 RADY GMINY TUCHOMIE

z dnia 27 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 350/2 w obrębie geodezyjnym Tuchomie, gmina Tuchomie

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. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073) oraz w związku z Uchwałą Nr X/131/2016 Rady Gminy Tuchomie z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 350/2 w obrębie geodezyjnym Tuchomie, Rada Gminy Tuchomie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuchomie uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 350/2 w obrębie geodezyjnym Tuchomie, gmina Tuchomie, obejmującego teren o powierzchni ok. 0,8 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) Dział I zawierający postanowienia ogólne;
- 2) Dział II zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania, na które składają się:
 - a) Rozdział I zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) Rozdział II zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego,
 - c) Rozdział III zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - d) Rozdział IV zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu,

- e) Rozdział V zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - f) Rozdział VI zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - g) Rozdział VII zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - h) Rozdział VIII zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - i) Rozdział IX zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - j) Rozdział X zawierający ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - k) Rozdział XI zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - l) Rozdział XII zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, l) Rozdział XIII zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778);
- 3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach, za pomocą symboli, na załączniku graficznym
- 4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

§ 4. Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki; powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku i obiektów budowlanych. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, które jednak mogą być wysunięte od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie więcej 1,5m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej oraz ścian podziemnych budynku;
- 5) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;

§ 5. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem. Symbol terenu zawiera oznaczenie kolejnego numeru terenu i symbol przeznaczenia terenu.

§ 6. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenów: zgodnie z ustaleniami w § 7;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefę istniejącego układu ruralistycznego w którym występują elementy historyczne do ochrony i zachowania;
- 7) strefę częściowej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 3 tereny. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) U/P - Tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Dopuszcza się samodzielne funkcjonowanie każdej z wymienionych funkcji,
- 2) R - Tereny rolnicze
- 3) R/ZZ - Tereny rolnicze na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, oznaczonych symbolami jako U/P ustala się:

- 1) dopuszcza się realizacji zieleni towarzyszącej zainwestowaniu;
- 2) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości;
- 3) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.1. Teren położony jest w otulinie Parki Krajobrazowego „Doliny Słupi”. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami.

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

3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj.:
 - a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję zanieczyszczeń, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
 - b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
 - c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
 - d) negatywnie oddziałujących na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami prawa, powodujących np. emisję pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszających warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu.

2) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;

4. Dla całego terenu należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak w przepisach odrębnych. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym lub zastosowanie sztucznych ekranów akustycznych z możliwością obsadzenia ich zielenią.

5. Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.

6. W granicach planu znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Na obszarach tych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. 1. Dopuszcza się nasadzenie alei drzew wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych, znajdujących się poza obszarem opracowania, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego;

2. Zaleca się wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień jako uzupełnień przestrzennych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Teren objęty planem znajduje się w strefie historycznego układu ruralistycznego.

2. Część terenu objętego planem znajduje się w strefie częściowej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej, obejmującej stanowisko archeologiczne W.II.16, które stanowi osada wczesnośredniowieczna (X-XII w. i późnośredniowieczna). W strefie tej obowiązują następujące ustalenia:

1) należy przeprowadzić na obszarach płaskich stanowisk (w zasięgu ich występowania) archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu. Zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych określona inwestorowi Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym na jego wniosek pozwoleniu (na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków). Po zakończeniu badań archeologicznych teren może być trwale zainwestowany.

3. W celu ochrony walorów krajobrazu kulturowego obowiązuje:

- 1) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych; dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego oraz drzew chorych;
- 2) zachowanie i ochrona zasobu zieleni, uszczuplenie zasobu zieleni z uwzględnieniem pkt 1) wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny.

4. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. Na terenie objętym planem nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej.
3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:
 - 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;
 - 4) ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

§ 14. 1. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych oraz obszary krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Na terenie objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 20m,
- b) minimalna powierzchnia działki – 800m²,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80 ° do 100 °.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy

§ 16. Obiekty tymczasowe i stałe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Rozdział 11.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną terenu U/P z drogi publicznej znajdującej się poza granicą opracowania planu, terenów R oraz R/ZZ poprzez tereny przyległe.

2. Ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- a) 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych i/lub produkcyjnych,
- b) 1miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
- c) dla posiadaczy kart parkingowych - 0 miejsc postojowych;

3. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż określono w ustaleniach szczegółowych,
- b) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z wiejskiej sieci wodociągowej,
- b) w zakresie odprowadzenia ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do sieci kanalizacji deszczowej,
 - należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
- d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zasilenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,- nowoprojektowane sieci SN i nn należy realizować jako sieci kablowe w liniach rozgraniczających dróg oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów,
- e) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł, nieuciążliwych dla środowiska, wykorzystujących takie paliwa jak, gaz, olej opałowy, drewno, itp.
- f) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - w sposób indywidualny, docelowo z sieci gazowej;
 - w przypadku wykonania sieci gazowej, zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej sieci gazowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
 - po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Tuchomie,
 - gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi,
- h) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

Rozdział 12.**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 18. Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 13.**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 19. Dla terenów znajdujących się w granicach planu ustala się stawkę procentową w wysokości :

- 1) dla terenów U/P – w wysokości 30%
- 2) dla terenów R oraz R/ZZ – w wysokości 1%.

DZIAŁ III.**Ustalenia szczegółowe**

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-U/P** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Dopuszcza się samodzielne funkcjonowanie każdej z wymienionych funkcji,
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: · nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczających drogi lokalnej znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,35,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,00, nie więcej niż 0,70,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30%,
 - e) forma zabudowy: dowolna;
 - f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 11m,
 - g) geometria dachu: · dachy dowolne, · pokrycie dachów stromych: dachówka ceramiczna, bitumiczna lub inny materiał dachówkopodobny w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym,
 - h) zasady podziału na działki budowlane: · powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 1000m², · szerokość frontu nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 23m, · kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°, · ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej; dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) dojazd do terenu: z drogi powiatowej znajdującej się poza granicą opracowania planu poprzez zaprojektowany zjazd publiczny,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 17 uchwały;
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-R**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenów – z terenów przyległych,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów: zakaz zabudowy.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3-R/ZZ**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: Tereny rolnicze na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenów – z terenów przyległych,
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) zakaz zabudowy;
- b) zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, z dopuszczeniem możliwości zwolnienia od tych zakazów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo wodne.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tuchomie.

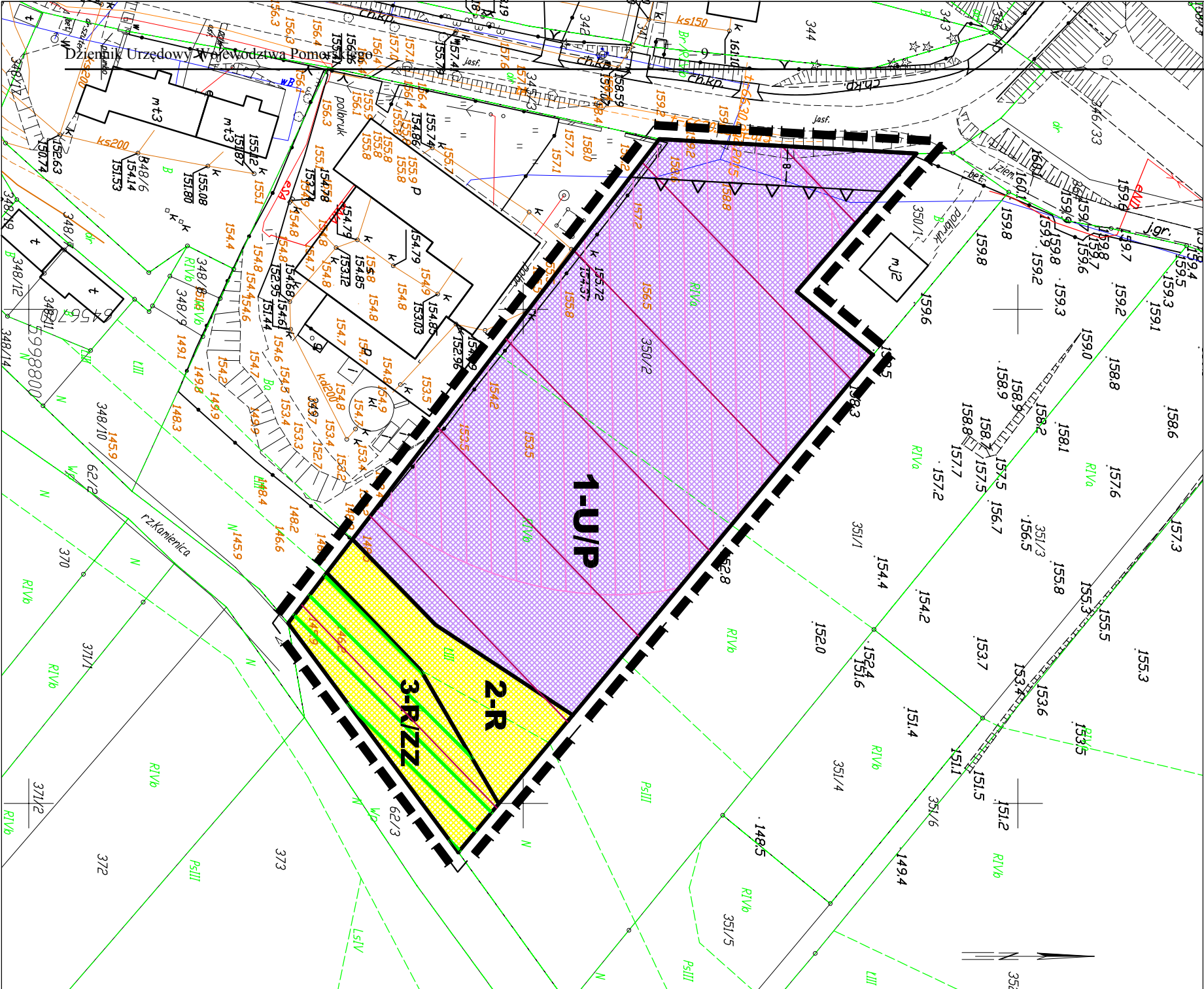
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Tuchomie

Wiesław Bezhubka

MAPA ZASADNICZA

SKALA 1:1000
obr. Tuchomie 0011: dz. 350/2

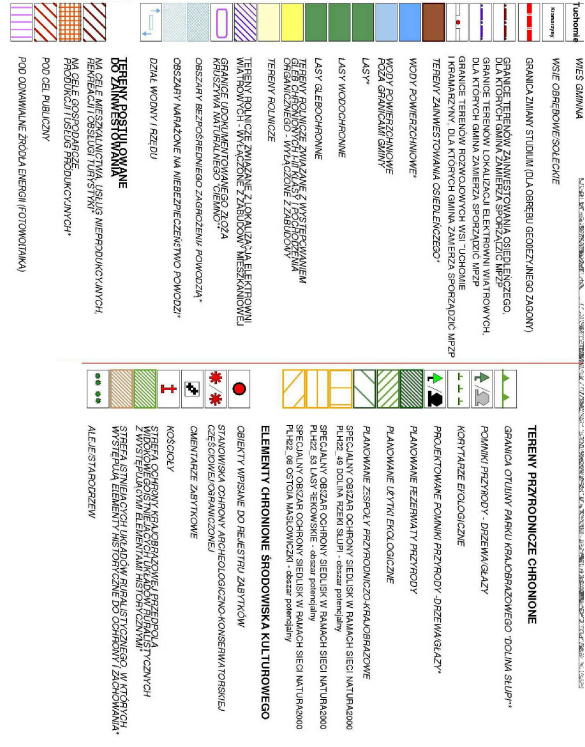
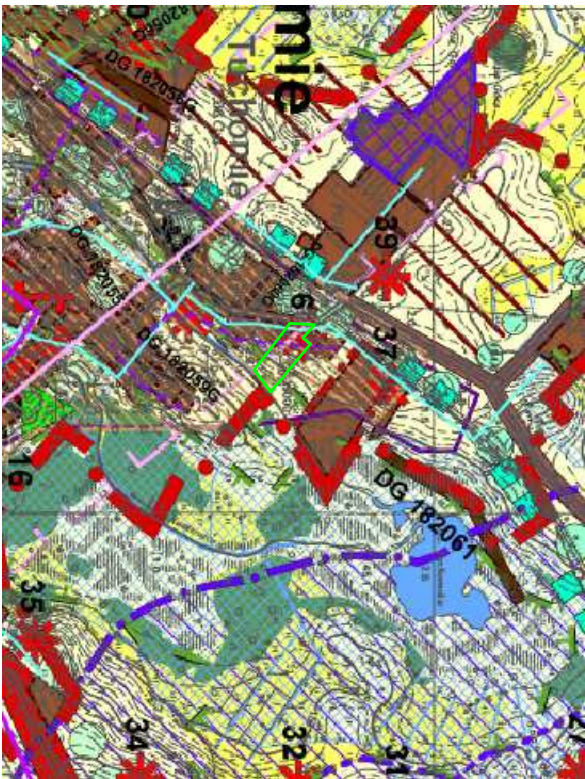


MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU DZIAŁKI NR 350/2 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM TUCHOMIE,
GMINA TUCHOMIE

USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego opracowaniem planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Tereny tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Dopuszcza się samodzielne funkcjonowanie każdej z wymienionych funkcji.
- Tereny rolnicze
- Tereny rolnicze na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
- Strefa częściowej ochrony archeologicznej - konserwatorskiej
- Strefa istniejącego układu ruralistycznego w którym występują elementy historyczne do ochrony i zachowania

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TUCHOMIE



granica terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego DLA TERENU DZIAŁKI NR 350/2 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM TUCHOMIE, GMINA TUCHOMIE	
Sporządzający: Wójt Gminy Tuchomie	Załącznik nr 1 do uchwały Nr XVII/223/2017 Rady Gminy Tuchomie z dnia 27.09.2017 roku
Zespół autorski: CKK ANCIETKA	projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska asystent projektanta: inż. Maria Chudzik środowisko przyrodnicze: mgr inż. Arkadiusz Świder
skala 1:1000	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/223/2017

Rady Gminy Tuchomie

z dnia 27 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 350/2 w obrębie geodezyjnym Tuchomie, gmina Tuchomie został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Tuchomie, w dniach 26.05.2017r. do 19.06.2017r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 05.07.2017r. roku wpłynęła 1 uwaga.

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się w całości wymienionej uwagi. Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

- 1) Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 05.07.2017r. dotyczy działki nr 350/2. Treść uwagi jest następująca:
 - a) Sprzeczność projektu mpzp z postanowieniami „Studium” oraz aktami prawnymi dotyczącymi sieci ekologicznej NATURA 2000, proponowane przeznaczenie na funkcję U/P łamie ład przestrzenny, działkę otaczają rejonry przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dz. jest położona w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” ok. 7,5km od granic parku, otulina jest utworzona dla zabezpieczenia parku przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych – na terenie parku zabrania się lokalizowania obiektów i podejmowania przedsięwzięć mogących degradować walory przyrodnicze i krajobrazowe Parku, a wytyczne wskazane w planie ochrony parku są wiążące na etapie sporządzania planów miejscowych. Plan ochrony Parku i jego otuliny nie przewiduje rozwoju działalności gospodarczej produkcyjno-usługowej, gdyż przedsięwzięcia tego rodzaju stanowią istotne zagrożenie dla środowiska poprzez wysokie ryzyko jego degradacji,
 - b) Zgodnie z planem ochrony parku na terenie otuliny parku nie należy lokalizować obiektów i podejmować przedsięwzięć mogących degradować walory przyrodnicze i krajobrazowe Parku,
 - c) Zmiana przeznaczenia dz. w istotny sposób wpłynie na krajobraz, środowisko oraz zasady ich ochrony, w szczególności będzie mieć negatywny wpływ na obszar NATURA 2000, realizacja zabudowy usługowo-produkcyjnej zwiększy intensywność oddziaływań na środowisko w rejonie inwestycji, gdyż w pobliżu znajdują się tereny o wysokich walorach przyrodniczych, funkcjonowanie przedsiębiorstwa o planowanym charakterze będzie się wiązać z wysokim natężeniem hałasu, dużą ilością odpadów, emisją zanieczyszczeń do powietrza, negatywne oddziaływanie odniesie skutek nie tylko na dz. 350/2, ale też na terenach dz. sąsiednich oraz na gatunki fauny i flory, w tym szczególnie chronione,
 - d) Hałas będzie wydobywał się nie tylko w związku z pracą maszyn, ale też szeregu pojazdów, które dodatkowo będą generować zanieczyszczenie,
 - e) Prowadzona działalność wpłynie negatywnie na środowisko i jakość życia okolicznych mieszkańców;
 - f) Spadnie wartość sąsiednich nieruchomości.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustaleniami Studium gminy Tuchomie dz. nr 350/2 jest położona w granicach strefy opisanej jako „tereny rozwojowe wsi Tuchomie i Kramarzyny, dla których gmina zamierza sporządzić mpzp”. Na rysunku studium nie wskazano konkretnego przeznaczenia każdej działki, a jedynie granice terenów rozwojowych.

W treści „studium” ustalono jako główny cel rozwoju, że:

„W przemyśle rozwijać się będzie małą i średnią przedsiębiorczość w oparciu o już istniejącą produkcję urządzeń mechanicznych, a także - o przetwórstwo płodów rolnych”

Ponadto w „studium”, jako cel szczegółowy dla gminy Tuchomie ustalono:

„Rozwój aktywności gospodarczej ukierunkowany w szczególności na:

- rozwój usług komercyjnych powiązanych z rolnictwem i turystyką,*
- rozwój funkcji produkcyjnej: drobnej wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego.”*

Projekt planu jest zatem zgodny z ustaleniami „studium”.

Do sporządzenia planu miejscowego Rada Gminy Tuchomie przystąpiła w związku z wnioskiem właściciela dz. nr 350/2, który na terenie tej działki planuje rozbudowę swojego obecnego zakładu usługowo-produkcyjnego, który istnieje na sąsiedniej działce nr 349. Istniejące przedsiębiorstwo nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 71).

Zapisy projektu planu zawierają szereg ustaleń, które ograniczają możliwość zrealizowania inwestycji uciążliwej dla środowiska, m.in.:

- ***Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. - Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;***
- ***na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj.:***
 - a) ***mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję zanieczyszczeń, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,***
 - b) ***wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,***
 - c) ***związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,***
 - d) ***negatywnie oddziałujących na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami prawa, powodujących np. emisję pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszających warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu.***
- ***zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;***
- ***Dla całego terenu należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak w przepisach odrębnych. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym lub zastosowanie sztucznych ekranów akustycznych z możliwością obsadzenia ich zielenią.***

Ponadto planowana inwestycja musi być zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony parku krajobrazowego oraz obszarów NATURA 2000, które to przepisy będą musiały być uwzględnione na etapie sporządzenia projektu budowlanego oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Projekt planu miejscowego uzyskał uzgodnienie oraz pozytywną opinię (bez uwag) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, czyli organu, który zgodnie z ustawą o ochronie przyrody jest organem właściwym do spraw uzgadniania planów miejscowych w zakresie ustaleń tych planów, mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody parku krajobrazowego. Należy zatem uznać, że zawarte w projekcie planu miejscowego ustalenia w wystarczającym stopniu gwarantują ochronę cennych obszarów przyrodniczych.

Ustalenie wartości nieruchomości oraz konsekwencji finansowych związanych z wejściem w życie planu nie należy do zadań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wejście w życie planu miejscowego może wpłynąć na obniżenie bądź podwyższenie wartości nieruchomości. Konsekwencje wejścia w życie planu miejscowego wpływające na wartość nieruchomości reguluje art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/223/2017

Rady Gminy Tuchomie

z dnia 27 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.) Rada Gminy Tuchomie rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w Art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg

W granicach planu nie występują drogi publiczne.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

Obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z gminnego systemu.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

Obszar objęty planem przyłączony będzie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

- 1) z dachów obiektów budowlanych do gruntu w granicach własnej działki;
- 2) odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

- 1) Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- 2) Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej winny być naliczane w każdym przypadku zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.