



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia wtorek, 3 listopada 2020 r.

Poz. 4506

### UCHWAŁA NR XI/142/2020 RADY GMINY TUCHOMIE

z dnia 30 września 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Tuchomie - działek nr 505/5 i 505/6 położonych w obrębie geodezyjnym Tuchomie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) zgodnie z uchwałą nr XII/146/2016 Rady Gminy Tuchomie z dnia 13 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Tuchomie - działek nr 505/5 i 505/6 położonych w obrębie geodezyjnym Tuchomie oraz po stwierdzeniu, że uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuchomie przyjętego uchwałą nr III/18/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r. zmienionego uchwałą nr XXIV/259/2010 z dnia 19 marca 2010 r., uchwałą nr XXIII/277/2014 z dnia 12 czerwca 2014 r., uchwałą nr III/15/2015 z dnia 2 marca 2015 r. oraz uchwałą nr X/128/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r. - Rady Gminy Tuchomie uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Tuchomie - działek nr 505/5 i 505/6 położonych w obrębie geodezyjnym Tuchomie, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuchomie;
- 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren - część obszaru objętego planem, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem: oznaczeniem cyfrowym i oznaczeniem literowym;
- 2) przeznaczenie terenu - rodzaj dopuszczonej funkcji i form użytkowania:
  - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie określone niniejszym planem,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 3) stan istniejący - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;

- 4) linie rozgraniczające - określone w ustaleniach planu (w tym na rysunku planu) granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie wyznaczone na danym terenie, których nie może przekroczyć: żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku oraz określona w ustaleniach planu budowla; w przypadku podziału terenu na działki budowlane wyznaczona linia obowiązuje tylko dla zabudowy działki przez którą przebiega; linie te nie dotyczą:
  - a) podziemnych części obiektów budowlanych,
  - b) balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów wystroju elewacji i innych podobnych elementów budynków – wysuniętych poza tę linię do 1,5 m,
  - c) elementów odwodnienia, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych zewnętrznych elementów budynków;
- 6) rodzaj dachu – określona w planie geometria (kształt, kąt nachylenia) głównych połaci dachowych:
  - a) obowiązuje dla połaci dachowych przykrywających minimum 80% powierzchni rzutu najwyższej kondygnacji budynku,
  - b) nie dotyczy przekrycia takich elementów budynku jak nadbudowy w dachu (lukarny, facjaty, mansardy, naczółki), zadaszenia wejść, ogrodów zimowych, tarasów, balkonów, wykuszy, wież itp.,
  - c) dla każdego określonego w planie rodzaju dachu dopuszcza się co najmniej częściowe zastosowanie dachów płaskich (o nachyleniu połaci dachowych: 0 - 15 stopni) stanowiących przekrycie maksimum 20% powierzchni rzutu najwyższej kondygnacji budynku;
- 7) dach symetryczny (dwuspadowy, wielospadowy) – dach dwu - lub wielospadowy, którego przeciwległe połacie dachu mają takie samo nachylenie i zbliżoną długość;
- 8) miejsca postojowe dla samochodów osobowych - miejsca postojowe pojazdów urządzone w formie parkingu, pasów lub zatok postojowych wzdłuż dróg i/lub stanowisk postojowych w garażu;
- 9) infrastruktura sportowo-rekreacyjna - obiekty oraz urządzenia służące wykorzystaniu terenu na cele sportu i rekreacji, stanowiące obiekty budowlane nie będące budynkami, takie jak: obiekty architektury ogrodowej - altany, wiaty; obiekty użytkowe służące rekreacji - miejsca wypoczynku, place gier i zabaw; obiekty służące turystyce pieszej i rowerowej - pomosty, szalety, przejścia i place dla pieszych, ścieżki rowerowe; budowle sportowe - boiska do gier sportowych, uniwersalne place do gier, ścianki wspinaczkowe, parki linowe itp.;
- 10) nieuciążliwe usługi - usługi, które nie stanowią budynków lub ich części przeznaczonych dla realizacji przedsięwzięć wyszczególnionych w przepisach odrębnych jako mogących znacząco oddziaływać na środowisko (środowisko rozumiane również jako oddziaływanie na zdrowie ludzi) oraz jednocześnie nie powodujące uciążliwego oddziaływania dla środowiska mieszkaniowego;
- 11) zieleń wysoka – zadrzewienia i zakrzewienia powyżej 3 m n.p.t.;
- 12) wysokość n.p.t. – wysokość względna liczona od uśrednionego naturalnego poziomu terenu bezpośrednio otaczającego obiekt budowlany;
- 13) powierzchnia zabudowy - suma powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 180 dni usytuowanych w granicach działki budowlanej lub terenu.

## § 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej - określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 2) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 3. 1.** Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Tuchomie w gminie Tuchomie o powierzchni ok. 30,8 ha, którego granice określono na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów o różnym przeznaczeniu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) grunty objęte szczególną ochroną przed zabudową;
- 6) rejon koncentracji urządzonych terenów zieleni i rekreacji;
- 7) przebieg napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej NN400kV;
- 8) 70 m pas technologiczny linii NN400kV strefa ochronna;
- 9) napowietrzna linia elektroenergetyczna WN110kV;
- 10) 39 m pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej WN110kV;
- 11) trasa napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN;
- 12) 15 m pas ograniczeń od linii elektroenergetycznych SN;
- 13) światłowód.

**§ 4. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów.

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);
- 2) tereny zabudowy usługowej (U);
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P);
- 4) tereny rolnicze (R);
- 5) tereny zieleni izolacyjnej (ZP);
- 6) tereny zieleni nieurządzonej (ZR);
- 7) lasy (ZL);
- 8) wody śródlądowe (WS);

9) tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo (G);

10) tereny dróg wewnętrznych (KDW).

2. Przeznaczeniu podstawowemu może towarzyszyć przeznaczenie uzupełniające, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

3. Na każdym terenie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na danym terenie.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla obszaru planu**

§ 5. Dla terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach objętych ustaleniami planu, dopuszcza się zachowanie i dalsze użytkowanie istniejących obiektów i urządzenia zagospodarowania terenu, które zostały zlokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sposób kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 3) ustalone w planie parametry zabudowy i zagospodarowania terenów nie obejmują obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i infrastruktury komunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) obowiązuje nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w tym w formie zieleni izolacyjnej lub zabudowy;
- 5) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane, wyłącznie na podstawie projektu zagospodarowania, opracowanego wspólnie dla całego terenu w liniach rozgraniczających (pod warunkiem zapewnienia dostępu poszczególnych działek do drogi publicznej).

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) zakaz lokalizowania funkcji wyszczególnionych w przepisach jako obiekty i przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz instalacji wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, za wyjątkiem:
  - a) realizacji elementów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko,
  - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
  - d) przedsięwzięć (innych niż wymienione w pkt b i c), jeśli z przeprowadzonej dla nich oceny wynika brak znacząco negatywnego oddziaływania na przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 i jest możliwe spełnienie warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszczalny zasięg uciążliwości dla środowiska działalności prowadzonej w związku z zapisanym w planie przeznaczeniem winien zamykać się w granicach działki lub terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 3) nakaz wyposażenia pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami występującymi w granicach działki lub terenu, o których mowa w pkt 2;
- 4) zasięg wykonywania budowlanych prac ziemnych (makroniwelacji) winien być ograniczony do niezbędnego minimum;
- 5) zakaz zagospodarowania terenu mogącego stanowić źródło zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego;

- 6) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW - zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 7) w przypadku lokalizacji zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 20, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do Inwestora oraz jego następców prawnych;
- 8) dopuszcza się realizację ustaleń planu, jako nie naruszających przepisów ochronnych ustanowionych dla otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”;
- 9) realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
- 10) obejmuje się szczególną ochroną przed zabudową grunty, które wyróżniono na rysunku planu, stanowiące: nieużytki, śródpolne zbiorniki i oczka wodne oraz tereny zadrzewione;
- 11) planowane zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz na terenach sąsiednich, w szczególności nie może spowodować obniżenia poziomu wody w zbiornikach wodnych i na terenach podmokłych,
- 12) do kształtowania zieleni należy używać roślin gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo;
- 13) ewentualna wycinkę drzew i krzewów należy ograniczyć do niezbędnego minimum:
  - a) przed wycinką należy przeprowadzić inwentaryzację przyrodniczą pod kątem zasiedlenia drzew i krzewów przez ptaki, ssaki, owady oraz porosty,
  - b) wycinkę przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków.

§ 8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego: w przypadku, gdy podczas prowadzenia prac ziemnych dojdzie do odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 9. Ustalenia dotyczące zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenach przyległych do pasa drogowego przebiegu drogi krajowej nr 20 ustala się zakaz umieszczania reklam wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzający w błąd uczestników ruchu drogowego;
- 2) na terenach przyległych do wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się:
  - a) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii brzegu oraz zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
  - b) obowiązek umożliwienia przez właściciela nieruchomości dostępu do terenu wód powierzchniowych na potrzeby wykonywania robót związanych z ich utrzymaniem,
  - c) zakaz zagospodarowania terenu w sposób utrudniający konserwację cieku;
- 3) wzdłuż trasy linii elektroenergetycznej napowietrznej najwyższych napięć 400kV - określonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem **e NN400kV** - wyznacza się pas technologiczny o szerokości 70 m - w odległości 35,0 m od osi trasy linii;
- 4) wzdłuż trasy linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110kV - określonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem **e WN110kV** - wyznacza się pas technologiczny o szerokości 39 m - w odległości 19,5 m od osi trasy linii;
- 5) w strefie ochronnej pasów technologicznych, o których mowa w pkt 3 i 4 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
  - b) obowiązują ograniczenia w sadzeniu roślinności wysokiej i zalesianiu terenów,

- c) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,5 m dla linii 400kV,
  - d) obowiązują ograniczenia w zalesianiu terenów,
  - e) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz podejmowania wszelkich innych działań inwestycyjnych:
    - obowiązują przepisy odrębne oraz normy dotyczące projektowania linii elektroenergetycznych,
    - obowiązuje współdziałanie inwestora, użytkownika lub właściciela gruntu z zarządcą linii;
  - f) do linii elektroenergetycznych musi być zapewniony dostęp w celu wykonywania napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych;
- 6) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (jedno- i dwutorowych) SN:
- a) obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 15 m - po 7,5 metrów od osi linii,
  - b) zagospodarowanie w obszarze ograniczeń winno być uzgodnione z gestorem linii,
  - c) dopuszcza się przebudowę i kablowanie sieci SN,
  - d) przebieg istniejącej sieci napowietrznej wraz z pasem ograniczeń oznaczono informacyjnie na rysunku planu i oznaczono symbolem **e SN**;
- 7) obowiązuje ochrona istniejącej trasy przebiegu światłowodu - określonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem **t** – zagospodarowanie na terenach przyległych winno być uzgodnione z gestorem sieci;
- 8) dla wodociągu - oznaczonego informacyjnie na rysunku planu i oznaczonego symbolem **w**:
- a) obowiązuje ochrona istniejącej trasy,
  - b) zagospodarowanie na terenach przyległych winno być uzgodnione z gestorem sieci,
  - c) dopuszcza się przebudowę i zmianę przebiegu sieci wodociągowej;
- 9) na terenach ze spadkiem o nachyleniu 20% i więcej ustala się:
- a) zakaz zabudowy i zagospodarowanie terenu w sposób, który mógłby powodować zagrożenie osuwania się mas ziemnych,
  - b) nakaz projektowania obiektów budowlanych i urządzeń w sposób zabezpieczający teren przed osuwaniem, w tym m. in. z zastosowaniem:
    - rozwiązań techniczno-technologicznych, z jednej strony wzmacniających wznoszoną konstrukcję, z drugiej stabilizujących stok,
    - odpowiedniego odwodnienia terenu przez wykonanie właściwego systemu odprowadzania wód powierzchniowych i gruntowych nawadniających teren,
    - obsadzenia zboczy roślinnością hamującą rozwój procesów stokowych;
  - a) nakaz przeprowadzenia rozpoznania geoinżynierskiego w kierunku stateczności stoków poprzedzającego zainwestowanie terenu;
- 10) wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojkowego (Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa), przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 11) obowiązuje nakaz zapewnienia niezbędnych warunków dla korzystania z ustalonego przeznaczenia i sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przez osoby niepełnosprawne, w tym poruszające się na wózkach inwalidzkich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 10. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) podziały powinny być dokonane zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, w tym:

- a) spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  - b) dopuszcza się łączenie w jedną nieruchomość kilku terenów,
  - c) należy zapewniać bezpośredni dostęp poszczególnych działek do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 2) jeżeli podział terenu na działki budowlane przeprowadzany jest z zamiarem wydzielenia dróg wewnętrznych – przed jego podziałem należy sporządzić projekt zagospodarowania opracowany wspólnie dla całego terenu w liniach rozgraniczających, obejmujący wszystkie elementy niezbędne do sprawdzenia zgodności podziału z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej: 1 000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: 2 000 m<sup>2</sup>,
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: 20 m;
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90 stopni,
- 6) dla nowo wydzielonych dróg wewnętrznych:
- a) minimalna szerokość pasów drogowych: 8 m;
  - b) minimalne wymiary placów manewrowych, pasów i zatok postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) określone parametry nie dotyczą podziału nieruchomości pod pozostałą infrastrukturę komunikacyjną i infrastrukturę techniczną.

#### § 11. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

- 1) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym - z istniejącą drogą krajową nr 20 położoną bezpośrednio poza północną granicą planu:
- a) poprzez drogę wewnętrzną (KDW) projektowanym zjazdem wyposażonym w pas wyłączenia w lewo,
  - b) nie projektuje się innych nowych zjazdów i skrzyżowań,
  - c) nie projektuje się nowych podziałów geodezyjnych działek położonych przy drodze krajowej w sposób powodujący konieczność budowy dodatkowych zjazdów;
- 2) w celu powiązania obszaru objętego planem z układem drogowym i dla dalszego prawidłowego jego funkcjonowania wymagana przebudowa i rozbudowa drogi krajowej nr 20:
- a) w zakresie niezbędnym dla zniwelowania negatywnego wpływu planowanej zmiany sposobu zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego na ruch drogowy i samą drogę,
  - b) planowane zagospodarowanie terenów w planie stanowi inwestycje, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne w zakresie budowy lub przebudowy dróg publicznych spowodowanych inwestycją nie drogową;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów, związana z planowanym zagospodarowaniem, w tym dostęp do drogi publicznej:
- a) bezpośrednio projektowaną drogą wewnętrzną KDW, której przebieg określono na rysunku planu,
  - b) za pośrednictwem projektowanych wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, o których mowa w pkt 4,
  - a) szczegółowe wymagania w zakresie obsługi komunikacyjnej określono w ustaleniach dla terenów;
- 4) w granicach terenów objętych planem dopuszczalna budowa wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, pełniących funkcję dojścia i dojazdu do działek (obiektów) budowlanych, na następujących zasadach:
- a) szerokość nawierzchni utwardzonej co najmniej 4,5 m z dopuszczalnymi lokalnymi poszerzeniami (np. dla potrzeb placów manewrowych, pasów i zatok postojowych itp.),

- b) w celu utwardzenia należy stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne (nie stosować szczelnego utwardzenia nawierzchni),
- c) lokalizacja wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych winna uwzględniać nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach dla terenów;
- 5) wody powierzchniowe odprowadzone w sposób zorganizowany z obiektów i urządzeń komunikacji wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 6) sposób realizacji i wymaganą liczbę miejsc do parkowania określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 7) na terenach infrastruktury technicznej - gazownictwo (G) obowiązuje zakaz lokalizacji stałych miejsc do parkowania;
- 8) dla terenów rolniczych (R), terenów zieleni izolacyjnej (ZP), terenów zieleni nieurządzonej (ZR), lasów (ZL), wód śródlądowych (WS) - nie określa się sposobu realizacji i minimalnej liczby miejsc do parkowania - ze względu na brak zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi i brak potrzeb w tym zakresie;
- 9) dla projektowanego systemu komunikacji obowiązuje konieczność zapewnienia dróg pożarowych, wymaganych w przepisach odrębnych;
- 10) na rysunku planu określono informacyjnie i oznaczono symbolem **dk** trasę planowanego w studium obejścia komunikacyjnego w ciągu drogi krajowej nr 20.

**§ 12. Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) na terenach objętych ustaleniami planu adaptuje się do zachowania i dalszego użytkowania istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczalna przebudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN - zmiana trasy linii, skablowanie itp.):
  - a) w zakresie zamierzeń inwestycyjnych właściwego zarządcy infrastruktury,
  - b) w zakresie zamierzeń inwestycyjnych inwestora, użytkownika lub właściciela obiektu lub gruntu:
    - spowodowanych projektowanym w planie zagospodarowaniem, w tym m. in. usunięciem ewentualnych kolizji z istniejącymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej,
    - proces uzgadniania i warunki realizacji inwestycji regulują przepisy odrębne;
- 3) w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej lokalnej i ponadlokalnej, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych;
- 4) dla projektowanego systemu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej najwyższych napięć 400kV i wysokiego napięcia 110kV – stanowiących inwestycje celu publicznego - w pasach technologicznych, o których mowa w § 9 pkt 3 i 4, obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dopuszczalna lokalizacja infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w szczególności: słupów i przewodów elektroenergetycznych oraz infrastruktury towarzyszącej, w tym dróg do obsługi infrastruktury elektroenergetycznej,
  - b) na terenach oznaczonych w planie symbolem R dopuszcza się rolnicze wykorzystanie obszarów nie zajętych przez słupy elektroenergetyczne i drogi służące ich obsłudze,
  - c) na terenach oznaczonych w planie symbolem ZL dopuszcza się leśne wykorzystanie obszarów nie zajętych przez słupy elektroenergetyczne i drogi służące ich obsłudze,
  - d) dopuszcza się wykonanie oznaczenia, w tym również świetlnego, przeszkodowego przewodów i słupów linii na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) dopuszcza się możliwość wycinki oraz usunięcie zadrzewień i zakrzaczeń w zakresie pozwalającym na realizację oraz właściwe utrzymanie inwestycji, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZR;
- 5) dla projektowanego systemu infrastruktury technicznej, poza obiektami wymienionymi w pkt 4, obowiązują następujące ustalenia:

- a) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako podziemne,
  - b) trasy linii należy prowadzić w miarę możliwości w pasach projektowanych ciągów komunikacyjnych,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej również w granicach terenów rolniczych (R), zieleni izolacyjnej (ZI) i zieleni nieurządzonej (ZN);
- 6) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej:
- a) przyłączenie terenów do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi,
  - b) sieci wodociągowe prowadzić przewodami o średnicy min. DN 50 mm,
  - c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w tym dla obiektów innych niż mieszkalne, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej:
- a) poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną,
  - b) realizacja projektowanych przewodów tłocznych o średnicy min. DN 32 mm i grawitacyjnych o średnicy min. DN 110 mm,
  - c) ścieki poprodukcyjne wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) za pośrednictwem istniejących i projektowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych, w tym zlokalizowanych wg potrzeb w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P, MW, U,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;
- 9) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z indywidualnego źródła ciepła, w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa, drewno,
  - b) dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania niskoemisyjne lub bezemisyjne, w tym wykorzystujące instalacje i urządzenia związane z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii;
- 10) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazociągowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego:
- a) konieczność zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi:
    - w strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu,
    - w szczególności w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
  - b) w strefie kontrolowanej gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych,
  - c) tereny wchodzące w skład stref kontrolowanych gazociągów należy przeznaczyć jako tereny zieleni izolacyjnej;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) indywidualne w granicach działki lub terenu,
  - b) powierzchniowo do gruntu lub do zbiorników retencyjnych,
  - c) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp.,
  - d) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych, pochodzących z nieruchomości przyległych do pasa drogowego do systemu odwodnienia dróg publicznych, w tym drogi krajowej nr 20;
- 12) odpady stałe: ustala się gromadzenie i zbiórkę odpadów stałych oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 13) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną: z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych, w tym telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów;
- 14) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację urządzeń, instalacji, obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii, stanowiących indywidualne mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie określa się sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 2) do czasu realizacji postanowień niniejszej uchwały dopuszcza się dotychczasowy zgodny z prawem sposób użytkowania terenów, o których mowa w pkt 3, bez możliwości podejmowania działań utrudniających wprowadzenie zagospodarowania zgodnego z planem.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 14.** Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/1** o powierzchni ok. 4,11 ha określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) projektowane zabudowy w formie małych domów mieszkalnych, o których mowa w pkt 4 lit. f;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi przydomowe:
    - nieuciążliwe usługi związane z lokalną obsługą mieszkańców osiedla w zakresie podstawowym w tym m. in. usługi handlu detalicznego, usługi oświatowo-wychowawcze (np. przedszkole), usługi kultury (np. klub osiedlowy), usługi zdrowia (np. apteka), usługi pielęgnacyjne (np. gabinet kosmetyczny, fryzjerski), usługi gastronomii (np. bar, kawiarnia), usługi drobnego rzemiosła (np. usługi krawieckie, szewskie), drobne usługi naprawcze (konserwacja i naprawa artykułów użytku osobistego i domowego), usługi łączności (np. poczta);
    - funkcja usługowa realizowana w formie lokali w budynkach mieszkalnych lub w odrębnych budynkach,
  - b) urządzone tereny zieleni i rekreacji,
  - c) infrastruktura rekreacyjno-gospodarcza (np. ławki, śmietniki, oświetlenie itp.),
  - d) budynki gospodarcze,
  - e) elementy infrastruktury komunikacyjnej:
    - ciągi pieszo-jezdne,
    - ciągi i place piesze,
    - miejsca i place parkingowe,
  - f) elementy infrastruktury technicznej, w tym lokalizacja stacji transformatorowej wg potrzeb;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczo-garażowych;
- 4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: określono na rysunku planu,
- b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 15% powierzchni terenu,
- c) minimalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy uzupełniającej (usługi przydomowe, budynki gospodarcze): 2% powierzchni terenu,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 65% powierzchni terenu,
- e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,45,
- f) gabaryty małych domów mieszkalnych:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: 400 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna ilość kondygnacji: 3,
  - maksymalna wysokość budynków: 12,0 m,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej: 32,0 m,
  - dopuszcza się garaże wbudowane w bryłę budynku lub dobudowane do budynku,
  - dopuszczalne podpiwniczenia budynków w tym lokalizowanie miejsc postojowych i garaży podziemnych pod budynkami,
- g) dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa zwarta polegająca na:
  - łączeniu w sekcje do trzech małych domów mieszkalnych,
  - poszczególne segmenty należy wyraźnie wyodrębnić pomiędzy sobą środkami architektonicznym,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 1 200 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej zespołu budynków: 96,0 m,
- h) gabaryty wolnostojących budynków usługowych:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: 300 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna ilość kondygnacji: 2,
  - maksymalna wysokość budynków: 9,0 m,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej: 21,0 m,
- i) gabaryty budynków gospodarczych:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: 90 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna ilość kondygnacji: 1,
  - maksymalna wysokość budynków: 5,0 m,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej: 13,0 m,
- j) rodzaj dachu budynków mieszkalnych:
  - dach symetryczny dwuspadowy,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 35 - 45 stopni,
- k) rodzaj dachu budynków usługowych:
  - dach symetryczny dwu- lub wielospadowy,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 15 - 45 stopni,
- l) rodzaj dachu budynków gospodarczych:
  - dach symetryczny dwuspadowy,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 15 - 45 stopni;

## 5) ustalenia dotyczące urządzonych terenów zieleni i rekreacji:

- a) tereny rekreacyjno-parkowe z lokalizacją obiektów i urządzeń, które służą rekreacji i wypoczynkowi:
  - tereny zieleni urządzonej,
  - tereny sportu i rekreacji,
- b) minimalny udział powierzchni urządzonych terenów zieleni i rekreacji: 50% powierzchni terenów biologicznie czynnych,
- c) dopuszczalne elementy zagospodarowania:
  - infrastruktura rekreacyjno-gospodarcza (np. ławki, śmietniki, oświetlenie itp.),
  - infrastruktura sportowo-rekreacyjna,
  - ciągi i place piesze,
  - ciągi pieszo-rowerowe przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych,
- d) obowiązuje stosowanie nawierzchni utwardzonych (ciągów i placów pieszych, ścieżek pieszo-rowerowych, umocnienia podłoża) wyłącznie przepuszczalnych, wykonanych z elementów drobnowymiarowych z materiałów naturalnych nieprzetworzonych (np. drewno, kamień, żwir),
- e) na rysunku planu określono rejon koncentracji terenów zieleni i rekreacji w granicach terenu MW, w którym wymagane jest zgrupowanie co najmniej 3/4 powierzchni urządzonych terenów zieleni i rekreacji,
- f) dla każdego zespołu zabudowy obejmującego do 2 budynków wielorodzinnych należy przewidzieć plac zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne, w tym dostępne dla osób niepełnosprawnych;

## 6) ustalenia dotyczące kształtowania obiektów budowlanych innych niż budynki:

- a) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej lub terenu,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- c) maksymalna wysokość obiektów: 5,0 m,
- d) rodzaj dachu:
  - dach symetryczny dwu- lub wielospadowy,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 15 - 45 stopni,

## 7) ustalenia dotyczące komunikacji:

- a) obowiązują ustalenia określone w § 11,
- b) dostęp do drogi publicznej - drogi krajowej nr 20: poprzez drogę KDW,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach własnych działki,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów:
  - 1 stanowisko postojowe/1 mieszkanie,
  - 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową/10 mieszkań;

## 8) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;

## 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) w planie nie ogranicza się przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości,
- b) podziały powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

- c) wyżej określone parametry nie dotyczą podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;

10) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) na występujących terenach ze spadkiem o nachyleniu 20% i więcej, obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 9 pkt 9;

11) stawka procentowa: 30%.

**§ 15.** Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem U/1 o powierzchni ok. 0,86 ha, określa się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) preferowane usługi związane z obsługą ruchu turystycznego (np. stacja benzynowa, stacja obsługi pojazdów, gastronomia, handel, usługi związane z udzielaniem noclegów itp.);

2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) elementy infrastruktury komunikacyjnej:

- ciągi pieszo-jezdne,
- ciągi i place piesze,
- miejsca i place parkingowe,

b) elementy infrastruktury technicznej, w tym lokalizacja stacji transformatorowej wg potrzeb,

c) infrastruktura rekreacyjno-gospodarcza (np. ławki, śmietniki, oświetlenie itp.),

d) zieleń urządzona;

4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: określono na rysunku planu,

b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu;

d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;

e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 15 m n.p.t.;

f) ograniczenie, o którym mowa pod lit. e, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których dopuszcza się możliwość kształtowania wysokości w sposób dowolny, zgodnie z przepisami odrębnymi;

g) gabaryty budynków:

- maksymalna ilość kondygnacji: 1,
- maksymalna wysokość budynków: 10,0 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej: 30 m,

h) rodzaj dachu:

- dach symetryczny dwuspadowy,
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 15 - 45 stopni,
- kierunek głównej kalenicy dachu: nie określa się;

i) dopuszczalne dachy płaskie (kąt nachylenia: 0 - 15 stopni);

## 4) ustalenia dotyczące komunikacji:

- a) obowiązują ustalenia określone w § 11;
- b) dostęp do drogi publicznej - drogi krajowej nr 20: poprzez drogę KDW,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach własnych działki,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - 1 stanowisko postojowe/5 zatrudnionych,
  - 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz 1 stanowisko/na każde 5 pozostałych stanowisk postojowych,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania dla rowerów:
  - 1 stanowisko postojowe/5 zatrudnionych;

## 5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;

## 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) w planie nie ogranicza się przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości,
- b) podziały powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- c) wyżej określone parametry nie dotyczą podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;

## 6) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: teren przyległy do pasa drogowego przebiegu drogi krajowej nr 20, gdzie obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 9 pkt 1;

## 7) stawka procentowa: 30%.

**§ 16.** Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/1** o powierzchni ok. 7,10 ha określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) biura - obiekty służące działalności prowadzonej w biurach, w tym wyposażone w pomieszczenia administracyjne, pracownie, itp.,
  - c) pomieszczenia socjalno-sanitarne, w tym gastronomia (stołówka), handel detaliczny (sklepik), ochrona zdrowia (ambulatorium, przychodnia zdrowia) itp.,
  - d) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące:
  - a) budynki garażowe, gospodarcze i magazynowe,
  - b) elementy infrastruktury komunikacyjnej:
    - ciągi pieszo-jezdne,
    - ciągi i place pieszce,
    - place parkingowe,
  - c) elementy infrastruktury technicznej, w tym lokalizacja stacji transformatorowej wg potrzeb,
  - d) zieleni urządzona;
- 4) eksploatacja przeznaczenia podstawowego dopuszczalna po zrealizowaniu elementów zagospodarowania terenu zieleni izolacyjnej ZP wymaganych ustaleniami § 18 pkt 3 lit. b;
- 5) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- a) linie zabudowy: określono na rysunku planu;
  - b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu;
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu;
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
  - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 15 m n.p.t.;
  - f) ograniczenie, o którym mowa pod lit. e, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których dopuszcza się możliwość kształtowania wysokości w sposób dowolny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - g) gabaryty budynków:
    - maksymalna ilość kondygnacji: 2,
    - maksymalna wysokość budynków: 12,0 m,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej: nie określa się,
  - h) rodzaj dachu:
    - dach symetryczny dwuspadowy,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 15 - 45 stopni,
    - kierunek głównej kalenicy dachu: nie określa się;
  - i) dopuszczalne dachy płaskie (kąt nachylenia: 0 - 15 stopni);
- 5) ustalenia dotyczące komunikacji:
- a) obowiązują ustalenia określone w § 11;
  - b) dostęp do drogi publicznej - drogi krajowej nr 20: poprzez drogę KDW,
  - c) w granicach terenu obowiązuje zapewnienie niezbędnej obsługi komunikacyjnej sąsiadujących terenów R i/lub ZR za pośrednictwem projektowanych wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych,
  - d) sposób realizacji miejsc do parkowania: wyłącznie w granicach własnych terenu,
  - e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - 1 stanowisko postojowe/5 zatrudnionych;
    - 2 stanowiska postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz 1 stanowisko/na każde 10 pozostałych stanowisk postojowych,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania dla rowerów:
    - 1 stanowisko postojowe/10 zatrudnionych;
- 6) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) w planie nie ogranicza się przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości,
  - b) podziały powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  - c) wyżej określone parametry nie dotyczą podziału nieruchomości pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
- 8) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) na występujących terenach ze spadkiem o nachyleniu 20% i więcej, obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 9 pkt 9,

b) nakaz grodzenia terenów przeznaczonych pod planowane inwestycje produkcyjne, składowe i magazynowe;

9) stawka procentowa: 30%.

**§ 17.** Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **R/1** o powierzchni ok. 2,57 ha, **R/2** o powierzchni ok. 1,64 ha określa się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny rolnicze,
- b) użytkowanie rolnicze (grunty orne, pastwiska),
- c) dopuszcza się uprawy szklarniowe i sady;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) elementy infrastruktury komunikacyjnej,
- b) elementy infrastruktury technicznej;

3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów określonych w pkt 2,
- b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt futerkowych,
- c) zakaz lokalizowania przedsięwzięć związanych z chowem i hodowlą bezściółkową;

4) ustalenia dotyczące komunikacji:

- a) obowiązują ustalenia określone w § 11,
- b) obsługa komunikacyjna za pośrednictwem projektowanych wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných, w granicach terenów MW, ZP, P i/lub R,
- c) w granicach terenów dopuszczalna lokalizacja projektowanych wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných dla zapewnienia ewentualnej obsługi komunikacyjnej sąsiadujących terenów ZR;

5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie występują;

8) stawka procentowa: 0%.

**§ 18.** Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/1** o powierzchni ok. 0,71 ha, określa się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zieleni izolacyjnej,
- b) zieleń urządzona towarzysząca zabudowie,
- c) wymagana wspólna realizacja z zagospodarowaniem terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) elementy infrastruktury komunikacyjnej:
  - ciągi pieszo-jezdne,
  - ciągi i place piesze,
  - place parkingowe,
  - ciągi pieszo-rowerowe przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych,
- b) elementy infrastruktury technicznej,

- c) infrastruktura rekreacyjno-gospodarcza (np. ławki, śmietniki, oświetlenie itp.);
- 3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu,
  - b) przy granicy z terenem P i z terenem MW obowiązuje wykonanie zwartego pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 8 m składającego się z:
    - rzędu drzew: minimum 1 drzewo koroniaste / 10 mb,
    - ciągłego pasma żywopłotu,
  - c) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy obiektami budowlanymi innych niż budynki: 10% powierzchni działki budowlanej lub terenu,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustalenia dotyczące komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia określone w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna: z drogi KDW,
  - c) w granicach terenu dopuszczalna lokalizacja projektowanych wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných dla zapewnienia ewentualnej obsługi komunikacyjnej sąsiadujących terenów R i/lub ZR;
- 9) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 11) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie występują;
- 12) stawka procentowa: 30%.

**§ 19.** Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZR/1** o powierzchni ok. 3,34ha, **ZR/2** o powierzchni ok. 6,97 ha, **ZR/3** o powierzchni ok. 0,30 ha określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: elementy infrastruktury technicznej;
- 3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) użytkowania gruntów w sposób zapewniający zachowanie oraz odnawianie naturalnych elementów przyrodniczych,
  - b) obowiązuje zakaz zabudowy,
  - c) dopuszczalna realizacja przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w pkt 2, o ile pozwalają na to wymogi ochrony przyrody;
- 5) ustalenia dotyczące komunikacji:
  - a) obowiązują ustalenia określone w § 11,
  - b) obsługa komunikacyjna za pośrednictwem projektowanych wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných, w granicach terenów MW, ZP, P i/lub R;
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie występują;
- 8) stawka procentowa: 0%.

**§ 20.** Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL/1** o powierzchni ok. 0,15 ha, **ZL/2** o powierzchni ok. 0,06 ha, **ZL/3** o powierzchni ok. 0,13 ha, **ZL/4** o powierzchni ok. 0,21 ha, **ZL/5** o powierzchni ok. 0,21 ha, określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów leśnych,
  - b) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) ustalenia dotyczące komunikacji: obowiązują ustalenia określone w § 11;
- 4) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 6) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie występują;
- 7) stawka procentowa: 0%.

**§ 21.** Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS/1** o powierzchni ok. 0,04 ha, **WS/2** o powierzchni ok. 0,56 ha, **WS/3** o powierzchni ok. 0,01 ha, **WS/4** o powierzchni ok. 0,41 ha, **WS/5** o powierzchni ok. 0,02 ha, określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - b) istniejące oczka wodne i rowy, które należy pozostawić w stanie naturalnym jako otwarte zbiorniki i cieki wodne,
- 2) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń pkt 4,
  - a) zakaz zanieczyszczania i zatruwania wody,
  - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej,
  - c) zakaz grodzenia terenu, uniemożliwiającego dostęp do wód powierzchniowych;
- 3) obowiązują ustalenia dotyczące komunikacji określone w § 11;
- 4) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
  - a) obowiązują ustalenia określone w § 12;
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej prowadzonych wzdłuż przepraw,
  - c) nie ogranicza się realizacji obiektów mostowych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 6) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie występują;
- 7) stawka procentowa: 0%.

**§ 22.** Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **G/1** o powierzchni ok. 0,40 ha, określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo,
  - b) teren lokalizacji obiektów i urządzeń projektowanej stacji zgazowania skroplonego gazu ziemnego LNG;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) elementy infrastruktury komunikacyjnej,
  - b) elementy infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) infrastruktura rekreacyjno-gospodarcza (np. ławki, śmietniki, oświetlenie itp.);

3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy: określono na rysunku planu,
- b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej lub terenu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej lub terenu,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,80,
- e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 15 m n.p.t.,
- f) gabaryty projektowanych budynków:
  - maksymalna wysokość budynków: 7,0 m,
  - maksymalna szerokość elewacji: nie określa się,
- g) rodzaj dachu projektowanych budynków:
  - dach jedno-, dwu- lub wielospadowy,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 15 - 45 stopni,
  - kierunek głównej kalenicy dachu: nie określa się;
- h) dopuszczalne dachy płaskie (kąt nachylenia: 0 - 15 stopni);

4) ustalenia dotyczące komunikacji:

- a) obowiązują ustalenia określone w § 11,
- b) obsługa komunikacyjna: z drogi KDW;

5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: teren przyległy do pasa drogowego przebiegu drogi krajowej nr 20, gdzie obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 9 pkt 1;

8) stawka procentowa: 30%.

**§ 23.** Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW/1** o powierzchni ok.1,03 ha, określa się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) elementy infrastruktury technicznej,
- b) zieleń urządzona;

3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy niezwiązanej z drogą, z uwzględnieniem pkt 2,
- b) dopuszczalna realizacja przeznaczenia uzupełniającego, o ile pozwalają na to warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa ruchu drogowego;

4) ustalenia dotyczące komunikacji:

- a) obowiązują ustalenia określone w § 11;
- b) szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m z miejscowymi poszerzeniami jak na rysunku planu,
- c) elementy infrastruktury komunikacyjnej w liniach rozgraniczających:
  - jezdnia,
  - ścieżka pieszo-rowerowa,

- szerokość nawierzchni utwardzonej co najmniej 5,0 m,
- inne elementy pasa drogowego wg potrzeb,
- d) dostęp do drogi publicznej - drogi krajowej nr 20: projektowanym zjazdem,
- e) nie ogranicza się ilości zjazdów z drogi KDW;
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej określone w § 12;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) nie określa się,
  - b) podziały powinny spełniać warunek pokrywania się granic nieruchomości z ustalonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: teren przyległy do pasa drogowego przebiegu drogi krajowej nr 20, gdzie obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 9 pkt 1;
- 8) stawka procentowa: 30%.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

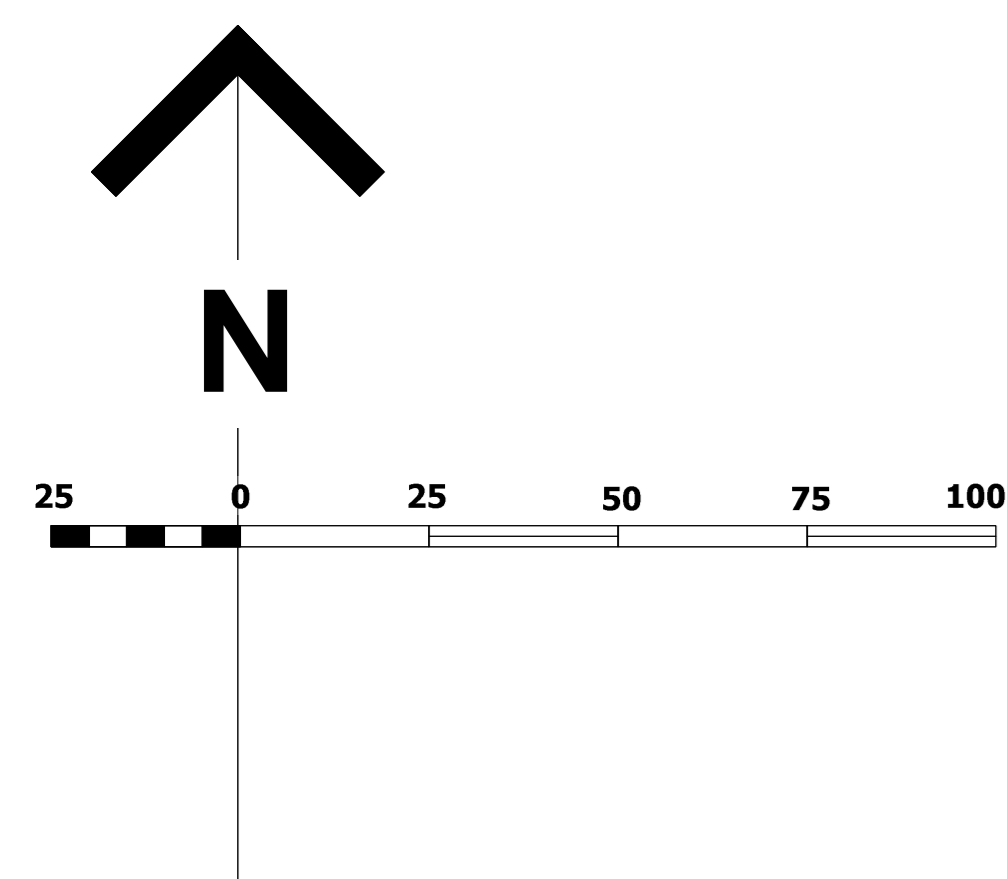
**§ 24.** Na obszarze objętym planem traci moc uchwała nr IV/27/2015 Rady Gminy Tuchomie z dnia 8 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Gdańsk Przyjaźń – Żydowo Kierzkowo na terenie gminy Tuchomie (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2015 r. poz. 1789).

**§ 25.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tuchomie.

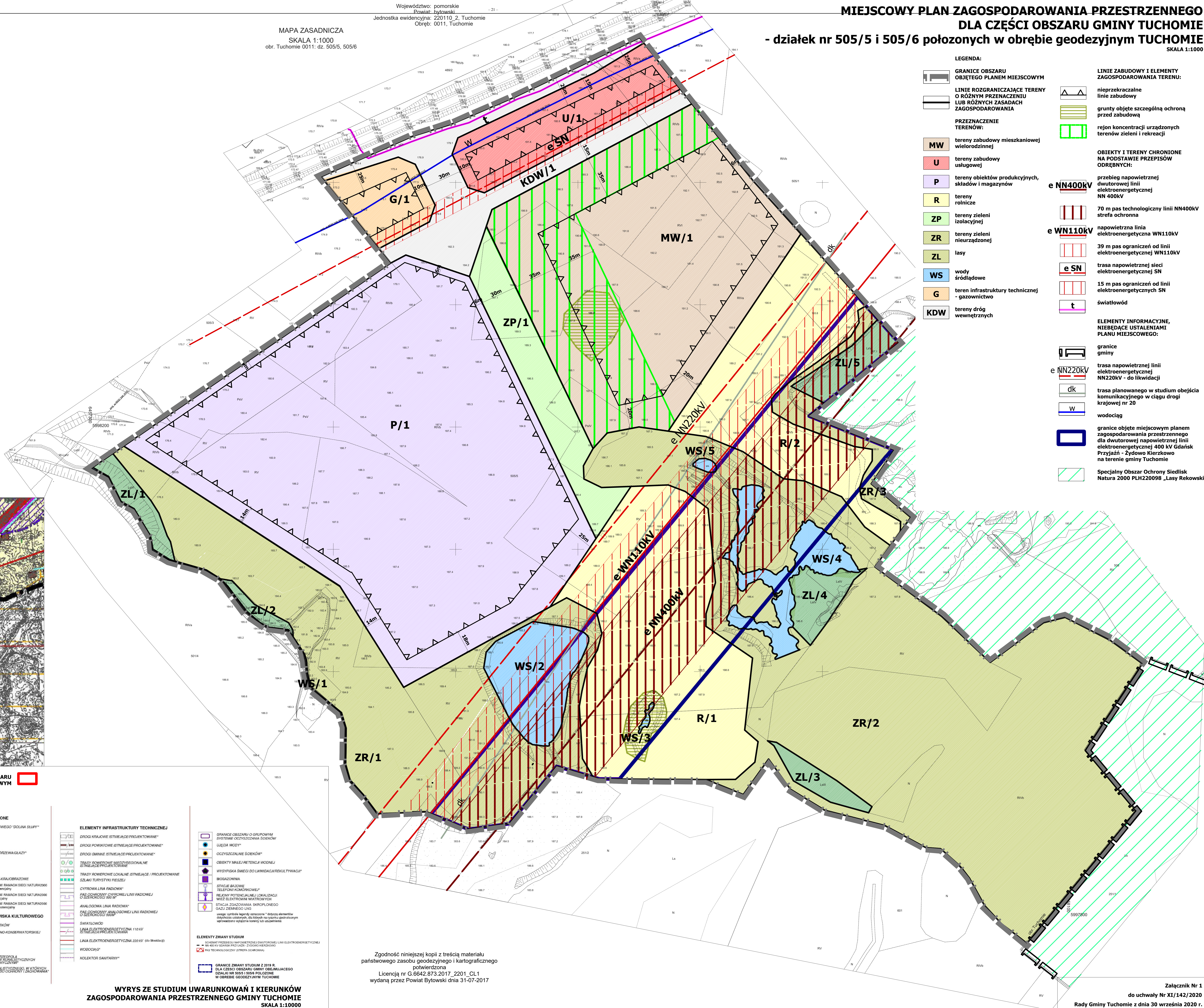
**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Tuchomie.

Przewodniczący Rady Gminy  
Tuchomie

**Wiesław Bezhubka**



MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1:1000  
obr. Tuchomie 0011: dz. 505/5, 505/6



Zgodność niniejszej kopii z treścią materiału  
państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
potwierdzona  
Licencją nr G.6642.873.2017\_2201\_CL1  
wydaną przez Powiat Bytowski dnia 31-07-2017

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TUCHOMIE**  
SKALA 1:10000

**Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XI/142/2020  
Rady Gminy Tuchomie z dnia 30 września 2020 r.**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/142/2020

Rady Gminy Tuchomie

z dnia 30 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu  
wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 18 maja 2018 r. do 18 czerwca 2018 r.

Uwagi mogły być wnoszone w nieprzekraczalnym terminie do dnia 2 lipca 2018 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości , której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Tuchomie w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tuchomie Załącznik Nr 2 do uchwały nr XI/142/2020 z dnia 30 września 2020 r.		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	02-07-2018	Brak analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności z ustaleniami studium	Działki gruntu w granicach planu	Tekst planu		Nie uwzględniona		Nie uwzględniona	Wójt Gminy Tuchomie - aby zainicjować podjęcie przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Tuchomie - działek nr 505/5 i 505/6 położonych w obrębie geodezyjnym Tuchomie - zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizował zasadność przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopień zgodności przewidywanych

									<p>rozwiązań z ustaleniami studium. Z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) wynika, że z przeprowadzenia w/w czynności poprzedzających podjęcie uchwały nie sporządza się dokumentacji i nie przedstawia się wojewodzie na podstawie art. 20 ust. 2 ustawy. <u>Projekt planu miejscowego</u> sporządzono wraz z uzasadnieniem w oparciu o wymagania art. 15 ust. 1 pkt 1–3 ustawy, które m. in. <u>rozszerzono o przedstawienie wyników</u> wyżej omówionej <u>analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu planu:</u> „Uzasadnienie ... I. Wstęp. ... <i>Teren objęty sporządzeniem planu miejscowego położony jest w części obrębu geodezyjnego Tuchomie w gminie Tuchomie i obejmuje obszar o powierzchni w granicach opracowania ogółem ok. 31 ha.</i> <u>Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Wójt Gminy Tuchomie - zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.</u></p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p><i>o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dokonał analizy zasadności przystąpienia do opracowania projektu, zgodności przewidywanych w planie rozwiązań z ustaleniami studium oraz określił niezbędny zakres prac planistycznych:</i></p> <p><i>1) celem sporządzenia planu jest ustalenie nowego przeznaczenia oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy dla części terenu działek nr 505/5 i 505/6 położonych w obrębie geodezyjnym Tuchomie, stanowiącego planowaną nową lokalizację istniejącego zakładu produkcyjnego maszyn rolniczych w związku z jego rozbudową o następujące obiekty:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>- P - projektowany zakład produkcyjny,</i></li><li><i>- U - projektowana lokalizacja zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego,</i></li><li><i>- G - projektowana lokalizacja stacji zgazowania skroplonego gazu ziemnego LNG,</i></li><li><i>- MW - projektowane osiedle zakładowe (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych),</i></li><li><i>- zabudowa usługowa towarzysząca w granicach terenu</i></li></ul>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

									<p><i>MW (nieuciążliwe usługi przydomowe w formie lokali w budynkach mieszkalnych lub w odrębnych budynkach);</i></p> <p><i>2) realizacja projektu planu umożliwi kontynuację działalności i rozwój przedsiębiorstwa – należącego do największych lokalnych zakładów produkcyjnych, zapewniających miejsca pracy dla mieszkańców gminy Tuchomie;</i></p> <p><i>3) obszar opracowania objęty jest w części ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Gdańsk Przyjaźń – Żydowo Kierkowo na terenie gminy Tuchomie (uchwała nr ...);</i></p> <p><i>4) dla pozostałego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego”.</i></p> <p>Jako, że dokonano wymaganych analiz poprzedzających podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu - uwaga nie może być uwzględniona.</p>
2	02-07-2018	Brak opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej	Działki gruntu w granicach planu	Tekst planu		<b>Nie uwzględniona</b>		<b>Nie uwzględniona</b>	<p>Zgodnie z protokołem z posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej powołanej przez Wójta Gminy Tuchomie z dnia 05.01.2018 r.:</p>

									<p>„Ad 2) Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, <u>zaopiniowała pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Tuchomie – działek nr 505/5 i 505/6 położonych w obrębie geodezyjnym Tuchomie.</u>”</p> <p>Opinia GKU-A zawierała szczegółowe uwagi do zastosowanych w projekcie planu rozwiązań, które uwzględniono w dalszych pracach nad projektem planu.</p> <p>Jako, że o sporządzonym projekcie planu uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - uwaga nie może być uwzględniona.</p>
3	02-07-2018	Brak klauzuli aktualności podkładów mapowych	Działki gruntu w granicach planu	Tekst planu		<b>Nie uwzględniona</b>		<b>Nie uwzględniona</b>	<p>Rysunek planu sporządzono z wykorzystaniem mapy zasadniczej w skali 1:1000 uzyskanej dnia 31 lipca 2017 r. z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w Bytowie (Licencja nr G.6642.873.2017_2201_CL1 Bytów).</p> <p>Mapa aktualna na dzień przystąpienia do sporządzania projektu planu miejscowego (dnia 17 lipca 2017 r. ukazało się ogłoszenie Wójta Gminy o przystąpieniu do sporządzenia</p>

									<p>planu).</p> <p>Na potrzeby rysunku planu wykorzystano mapę spełniającą wymagania przepisów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</li> <li>- § 5 i § 10 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</li> </ul> <p>Treść uwagi nie może być uwzględniona - rysunek planu sporządzono na mapie określonej we właściwych przepisach.</p>
4	02-07-2018	W jaki sposób w prognozie środowiskowej został wykorzystany dokument „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów predysponowanych pod lokalizację siłowni wiatrowych w obrębie geodezyjnym Tuchomie i Tuchomko w	-	-		<b>Nie uwzględniona</b>		<b>Nie uwzględniona</b>	<p>Zgodnie z art. 17 pkt 11: „11) wyznacza w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 9, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej <u>mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu</u>, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu”. Uwaga nie dotyczy projektu planu - nie może być uwzględniona.</p>

		gminie Tuchomie”							
5	02-07-2018	Uwaga do prognozy środowiskowej - brak oceny skutków planowanej drogi KDG	-	-		<b>Nie uwzględniona</b>		<b>Nie uwzględniona</b>	Uwaga nie dotyczy projektu planu - nie może być uwzględniona.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu  
ponownie wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu  
w dniach od 03 sierpnia 2018 r. do 03 września 2018 r.**

1. Do projektu planu wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w ustalonym terminie do dnia 21 września 2018 r. nie wniesiono uwag.
2. W związku z powyższym Wójt Gminy Tuchomie nie przedstawił Radzie Gminy listy uwag nieuwzględnionych.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu  
ponownie wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 20 lipca 2020 r. do 17 sierpnia 2020 r.  
Uwagi mogły być wnoszone w nieprzekraczalnym terminie do dnia 1 września 2020 r.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości , której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości , której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Tuchomie w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tuchomie Załącznik Nr 2 do uchwały nr XI/142/2020 z dnia 30 września 2020 r.		Uwagi
					Uwaga uwzględnio na	Uwaga nieuwzględnio na	Uwaga uwzględnio na	Uwaga nieuwzględnio na	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
6	01-09-2020	W zapisach planu doprowadzić do ograniczenia ogólnej liczby mieszkańców nowo powstałego osiedla mieszkaniowego	Działki gruntu w granicach terenu	Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW/1		<b>Nie uwzględniona</b>		<b>Nie uwzględniona</b>	Docelowa dopuszczalna ogólna liczba mieszkańców będzie wynikiem etapowej realizacji zabudowy osiedla – na warunkach określonych w ustaleniach planu, zgodnie z przepisami ustawy i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, takich jak: linie zabudowy, wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość i gabaryty budynków, rodzaj dachu, inne szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu itp. Nie jest wskazane wprowadzanie dodatkowych zapisów

									(o charakterze administracyjnym) do projektu planu miejscowego. W związku z nieuwzględnieniem uwagi – odpowiednie ustalenia dla terenów MW/1 w § 14 tekstu planu, pozostawia się bez zmian.
7	01-09-2020	Brak analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu	Działki gruntu w granicach planu	Tekst planu		<b>Nie uwzględniona</b>		<b>Nie uwzględniona</b>	Art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje – przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego - dokonanie czynności o charakterze merytorycznym (analizy poprzedzające) i charakterze technicznym (dot. materiałów geodezyjnych, zakresu prac planistycznych). <u>Wójt Gminy Tuchomie</u> - aby zainicjować podjęcie przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Tuchomie - działek nr 505/5 i 505/6 położonych w obrębie geodezyjnym Tuchomie - <u>przeanalizował zasadność przystąpienia do sporządzenia planu</u> oraz stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Z przepisów Rozporządzenia

									<p>Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) wynika, że z przeprowadzenia w/w czynności poprzedzających podjęcie uchwały nie sporządza się dokumentacji i nie przedstawia się wojewodzie na podstawie art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:</p> <p><i>„W szczególności należy zwrócić uwagę, że ani kontroli, ani żadnym wymogom ustawowym nie podlega sporządzenie przez wójta, burmistrza, (prezydenta miasta) analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium”.</i></p> <p><i>[„Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz. Pod redakcją prof. Z. Niewiadowskiego” Wydawnictwo C.H.BECK Warszawa, 2008].</i></p> <p><u>Projekt planu miejscowego</u> sporządzono wraz z uzasadnieniem w oparciu o wymagania art. 15 ust. 1 pkt 1–</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

									<p>3 ustawy, które m. in. <u>rozszerzono o przedstawienie wyników wyżej omówionej analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu planu:</u> <u>„Uzasadnienie ... I. Wstęp. ...</u> <u>Teren objęty sporządzeniem planu miejscowego położony jest w części obrębu geodezyjnego Tuchomie w gminie Tuchomie i obejmuje obszar o powierzchni w granicach opracowania ogółem ok. 31 ha.</u> <u>Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Wójt Gminy Tuchomie - zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dokonał analizy zasadności przystąpienia do opracowania projektu, zgodności przewidywanych w planie rozwiązań z ustaleniami studium oraz określił niezbędny zakres prac planistycznych:</u> 1) celem sporządzenia planu jest ustalenie nowego przeznaczenia oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy dla części terenu działek nr 505/5 i 505/6 położonych w obrębie geodezyjnym Tuchomie, stanowiącego planowaną nową lokalizację istniejącego zakładu produkcyjnego maszyn</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									<p><i>rolniczych w związku z jego rozbudową o następujące obiekty:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>- P - projektowany zakład produkcyjny,</i></li><li><i>- U - projektowana lokalizacja zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego,</i></li><li><i>- G - projektowana lokalizacja stacji zgazowania skroplonego gazu ziemnego LNG,</i></li><li><i>- MW - projektowane osiedle zakładowe (zabudowy mieszkaniowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych),</i></li><li><i>- zabudowa usługowa towarzysząca w granicach terenu MW (nieuciążliwe usługi przydomowe w formie lokali w budynkach mieszkalnych lub w odrębnych budynkach);</i></li></ul> <p><i>2) realizacja projektu planu umożliwi kontynuację działalności i rozwój przedsiębiorstwa – należącego do największych lokalnych zakładów produkcyjnych, zapewniających miejsca pracy dla mieszkańców gminy Tuchomie;</i></p> <p><i>3) obszar opracowania objęty jest w części ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwutorowej napowietrznej linii</i></p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									<p><i>elektroenergetycznej 400 kV Gdańsk Przyjaźń – Żydowo Kierzkowo na terenie gminy Tuchomie (uchwała nr ...); 4) dla pozostałego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego”.</i></p> <p><i>„Uzasadnienie ... III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ... Wyniki analizy - wskazujące jako jeden z głównych wniosków potrzebę „stworzenia i wskazania nowych miejsc inwestycyjnych związanych z usługami, produkcją, rekreacją i turystyką (zgodnie z aktualną Strategią Rozwoju Gminy Tuchomie i hasłem „Gmina Tuchomie w 2020 miejscem do życia, pracy i odpoczynku”) - są zgodne ze sporządzeniem przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb nowej lokalizacji istniejącego zakładu produkcyjnego, zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego, stacji zgazowania skroplonego gazu ziemnego LNG oraz osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla potrzeb zakładu na terenie działek nr 505/5 i 505/6 położonych</i></p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

									<p><i>w obrębie geodezyjnym Tuchomie”.</i></p> <p>Jako, że dokonano wymaganych analiz merytorycznych poprzedzających podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu - uwaga nie może być uwzględniona.</p>
8	01-09-2020	Brak opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej	Działki gruntu w granicach planu	Tekst planu		<b>Nie uwzględniona</b>		<b>Nie uwzględniona</b>	<p>Zgodnie z protokołem z posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej powołanej przez Wójta Gminy Tuchomie z dnia 05.01.2018 r.: „Ad 2) Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, <u>zaopiniowała pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Tuchomie – działek nr 505/5 i 505/6 położonych w obrębie geodezyjnym Tuchomie.”</u> Opinia GKU-A zawierała szczegółowe uwagi do zastosowanych w projekcie planu rozwiązań, które dotyczyły w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- objęcia wspólnym zagospodarowaniem terenów ZP i MW,</li> <li>- skorygowania miejsca zjazdu z drogi krajowej,</li> <li>- relokacji stacji paliw z zabudową usługową oraz parkingiem w rejonie zjazdu z drogi krajowej,</li> </ul>

									<ul style="list-style-type: none"><li>- rezygnacji z dopuszczenia funkcji mieszkalnej w ramach terenu P,</li><li>- umożliwienia przejazdu poprzez teren P do terenów ZR oraz R,</li><li>- przeanalizowania zmiany przeznaczenia terenów (położonych obecnie pomiędzy terenem P a terenem ZR1) z obecnego R na ZR – z uwagi na ograniczone możliwości prowadzenia działalności rolniczej,</li><li>- określenia zasad ewentualnego podziału terenów P i MW,</li><li>- doprecyzowania ustaleń dla jakich obiektów budowlanych dopuszcza się wysokość do 15m,</li><li>- dopuszczenia zabudowy gospodarczo-garażowej w ramach terenu MW o wysokości maksymalnie do 5m,</li><li>- wprowadzenie do ustaleń dla terenu P zapisu, iż parkowanie może się odbywać wyłącznie w ramach własnego terenu,</li><li>- zmiany przeznaczenia terenu UH na U,</li><li>- rezygnacji ze wskazania lokalizacji stacji transformatorowej,</li><li>- rezygnacji z wydzielenia pasa terenu ZP od południa terenu MW,</li><li>- analizy zasadności dopuszczenia realizacji (MW)</li></ul>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

									<p>garaży w podpiwniczeniach budynków,</p> <p>- wprowadzenia linii zabudowy od drogi krajowej na terenach G, U,</p> <p>- wprowadzenia definicji małych domów,</p> <p>- na terenie ZP określenia obowiązku obsadzenia zielenią wysoką (izolacja od terenów produkcyjnych).</p> <p>Treść opinii uwzględniono w dalszych pracach nad projektem planu, który następnie w okresie 02-03.2018 r. został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Aktualna dokumentacji projektu uwzględnia Rozstrzygnięcie Nadzorczego Wojewody Pomorskiego Nr PN-IV.4131.45.2018.MP z dnia 31 października 2018 r., które obejmowało zarzuty dotyczące niezgodności projektu planu z przepisami prawnymi w następującym zakresie:</p> <p>1) przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów pod zabudowę mieszkaniową w sprzeczności z zapisami</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									<p>w studium,</p> <p>2) braku w tekście planu ustalenia przeznaczenia terenu dla planowanego przebiegu drogi głównej,</p> <p>3) niedopuszczalności zamieszczenia w planie zapisów dotyczących tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji planowanego przebiegu drogi krajowej na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,</p> <p>4) nieprzedłożenia do rozpatrzenia przez Radę Gminy uwag do projektu planu, które wpłynęły w trakcie dokonanego przedwcześnie wyłożenia do publicznego wglądu, które zostało powtórzone.</p> <p>Odpowiednie wyeliminowane wszystkich wyżej wymienionych niezgodności z przepisami prawnymi w aktualnym projekcie planu miejscowego nie dotyczyło rozwiązań będących przedmiotem opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.</p> <p>Doprowadzenie wyżej wymienionych zapisów i czynności do zgodności z przepisami prawnymi nie wymagała ponownego zaopiniowania przez GKUA -</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

									<p>dotychczasowa opinia o projekcie planu gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej pozostaje aktualna.</p> <p>Za niezbędne czynności, które należało ponowić w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu z przepisami prawnymi uznano ponowne wystąpienie o opinie o projekcie planu i uzgodnienie przez właściwe instytucje i organy („z ostrożności proceduralnej”) oraz powtórzenie wyłożenia do publicznego wglądu.</p> <p>Jako, że o sporządzonym projekcie planu uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Archiitektonicznej - uwaga nie może być uwzględniona.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

9	01-09-2020	Rysunek planu sporządzono na nieaktualnej mapie	Działki gruntu w granicach planu	Tekst planu		Nie uwzględniona		Nie uwzględniona	<p>Rysunek planu sporządzono z wykorzystaniem mapy zasadniczej w skali 1:1000 uzyskanej dnia 31 lipca 2017 z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w Bytowie (Licencja nr G.6642.873.2017_2201_CL1 Bytów). Mapa aktualna na dzień przystąpienia do sporządzania projektu planu miejscowego (dnia 17 lipca 2017 r. ukazało się ogłoszenie Wójta Gminy o przystąpieniu do sporządzenia planu).</p> <p>Na potrzeby rysunku planu wykorzystano mapę spełniającą wymagania przepisów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Art. 16. 1. Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii <u>map zasadniczych</u> albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. ...”</li> <li>- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania</li> </ul>
---	------------	---	----------------------------------	-------------	--	------------------	--	------------------	---

								<p>przestrzennego:</p> <p><i>„§ 5. Projekt rysunku planu miejscowego sporządza się w formie rysunku na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ust. 1 ustawy, zawierającej obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z jego niezbędnym otoczeniem”.</i></p> <p><i>„§ 10.2. <u>Materiały planistyczne</u> sporządzone na podstawie przepisów odrębnych, <u>wykorzystywane na potrzeby projektu planu miejscowego</u>, powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania tego projektu”.</i></p> <p>Treść uwagi nie może być uwzględniona - rysunek planu sporządzono w sposób określony we właściwych przepisach.</p> <p>Procedura sporządzenia projektu planu miejscowego – regulowana przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie ingeruje w procesy realizacji przedsięwzięć prowadzonych zgodnie z odrębnymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.</p> <p>Prawo budowlane.</p> <p>Wskazana w złożonej uwadze budowa infrastruktury energetycznej prowadzona jest na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

									<p>zgodnie z dotychczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Gdańsk Przyjaźń – Żydowo Kierzkowo na terenie gminy Tuchomie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2015 r. poz. 1789), którego ustalenia zostały potwierdzone (przepisane) w obecnie sporządzanym projekcie planu. Ustalenia (Tekstu i Rysunku) projektu planu zostały przedstawione do uzgodnione z gestorem sieci 400 kV (Polskie Sieci Elektroenergetyczne - PÓŁNOC S.A.), który nie wniósł uwag do zastosowanych w projekcie planu zapisów (pismo nr 2190-DE-DSB-DUB-WFB.071.80.2018.4 z dnia 24-10-2019 r.).</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/142/2020

Rady Gminy Tuchomie

z dnia 30 września 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w uchwale, inwestycji z zakresu**

**infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.
2. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej są realizowane w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 ze zm.).
3. Finansowanie inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.)
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Tuchomie - działek nr 505/5 i 505/6 położonych w obrębie geodezyjnym Tuchomie nie obejmuje inwestycji należących do zadań własnych gminy.