

projekt planu zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi instytucjami i organami

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU GMINY  
TUCHOMIE - DZIAŁEK NR 505/5 I 505/6 POŁOŻONYCH  
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM TUCHOMIE**



**TEKST PLANU**

**UCHWAŁA .....**  
**RADY GMINY TUCHOMIE**  
**z dnia ..... 2018 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 (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. 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 Rady Gminy Tuchomie 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 ..... z dnia ..... 2017 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 postoju pojazdów urządzone w formie parkingu, pasów lub zatok postojowych wzdłuż dróg i/lub stanowisk postojowych w garażu;
- 9) infrastruktura sportowo-rekreacyjna - obiekty służące działalności związanej z usługami sportu i rekreacji, w tym hale sportowe, boiska, baseny, siłownie, kluby, świetlice, łaźnie i sauny (z wyłączeniem stadionów) oraz obiekty małej architektury i obiekty budowlane nie będące budynkami, takie jak: obiekty architektury ogrodowej, place gier i zabaw, 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 NN 400kV;
  - 8) 70m pas technologiczny linii NN400kV strefa ochronna;
  - 9) trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej NN220kV – do ewentualnej likwidacji;
  - 10) 50m pas technologiczny linii elektroenergetycznej NN220kV;
  - 11) napowietrzna linia elektroenergetyczna WN110kV;
  - 12) 39m pas ograniczeń od linii elektroenergetycznej WN110kV;
  - 13) światłowód.

### **§ 4.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów.
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW);
  - 2) tereny zabudowy usługowej (U);
  - 3) teren 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);
  - 11) teren planowanego przebiegu drogi głównej (KDG).
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, ogrodzenia 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:

- a) 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 najwyższych napięć 220kV (przeznaczonej do ewentualnej likwidacji) - określonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem **e NN220kV** - wyznacza się (do czasu jej eksploatacji) pas technologiczny o szerokości 50 m - w odległości 25,0 m od osi trasy linii;

- 5) wzdłuż trasy linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110kV - określonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem **e WN** - wyznacza się pas technologiczny o szerokości 39 m - w odległości 19,5 m od osi trasy linii;
- 6) w strefie ochronnej pasów technologicznych, o których mowa w pkt 3, 4 i 5 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 5,5 m dla linii 220kV oraz 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;
- 7) 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**;
- 8) obowiązuje ochrona istniejącej trasy przebiegu światłowodu - określonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem **t** – zagospodarowanie na terenach przyległych winno być uzgodnione z gestorem sieci;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego (Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa), przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;

- 12) 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 inwestycję, 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 - elektroenergetyka (E) i gazownictwo (G) obowiązuje zakaz lokalizacji stałych miejsc do parkowania;
- 8) dla terenów tereny 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.

## **§ 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 220kV oraz 400kV i wysokiego napięcia 110kV – stanowiących

- inwestycje celu publicznego - w pasach technologicznych, o których mowa w § 9 pkt 3, 4 i 5, 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:
- f) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako podziemne,
  - g) trasy linii należy prowadzić w miarę możliwości w pasach projektowanych ciągów komunikacyjnych,
  - h) dopuszcza się lokalizację sieci oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej również w granicach terenów rolniczych (R), zieleni izolacyjnej (ZP) i zieleni nieurządzonej (ZR);
- 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 istniejących lub 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 istniejących 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) dla terenu planowanego przebiegu drogi głównej wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **KDG** - do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego - ustala się tymczasowy sposób użytkowania jako tereny rolnicze (R), tereny zieleni nieurządzonej (ZR) oraz tereny wód śródlądowych (WS):
  - a) jako termin rozpoczęcia realizacji przeznaczenia podstawowego ustala się dokonanie podziału nieruchomości na cele związane z tym przeznaczeniem,
  - b) realizacja w granicach terenu przeznaczenia podstawowego wyklucza dalsze stosowanie sposobów jego tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 2) ustalenie sposobów zagospodarowania i urządzania terenu, o którym mowa w pkt 1, zawarto odpowiednio w § 17 (jako terenu rolniczego - R), w § 19 (jako terenu zieleni nieurządzonej - ZR) oraz w § 21 (jako terenu wód śródlądowych - WS);
- 3) dla pozostałych terenów położonych w granicach obszaru objętego planem nie określa się sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 4) 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** o powierzchni ok. ok. 4,11 ha określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) projektowana zabudowa 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) obiekty małej architektury,
  - 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 urzędzeń, 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:
    - obiekty małej architektury,
    - 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),
    - a) 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;
- 6) ustalenia dotyczące kształtowania obiektów małej architektury:
  - a) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy obiektami małej architektury: 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 § 10 pkt 3;
- 11) stawka procentowa: 30%.

## **§ 15.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren 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) obiekty małej architektury,
  - d) zieleń urządzona;
- 4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 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 (kąąt 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;
  - 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** (pow. ok. 7,10 ha) określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren 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) zieleń urządzona;
- 4) eksploatacja przeznaczenia podstawowego dopuszczalna po zrealizowaniu elementów zagospodarowania terenu zieleni izolacyjnej ZP wymaganych ustaleniami § 19 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;
  - e) 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 3;
- 9) stawka procentowa: 30%.

## § 17.

Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **R/1** o powierzchni ok. 1,80 ha, **R/2** o powierzchni ok. 0,49 ha, **R/3** o powierzchni ok. 0,11 ha, **R/4** o powierzchni ok. 1,04 ha, **R/5** o powierzchni ok. 0,77 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-jezdnymi, w granicach terenów MW, ZP, P i/lub R,
  - c) w granicach terenów dopuszczalna lokalizacja projektowanych wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnymi 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:
  - dla terenu R/4, R/5 obowiązuje sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania określony w § 13;
- 8) stawka procentowa: 0%.

### **§ 18.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren 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) obiekty małej architektury;
- 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 zwartej 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 małej architektury: 10% powierzchni działki budowlanej lub terenu,
  - d) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 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-jezdnych 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. 2,40 ha, **ZR/2** o powierzchni ok. 0,22 ha, **ZR/3** o powierzchni ok. 6,44 ha, **ZR/4** o powierzchni ok. 0,29 ha, **ZR/5** o powierzchni ok. 0,22 ha, **ZR/6** o powierzchni ok. 0,005 ha, **ZR/7** o powierzchni ok. 0,28 ha, **ZR/8** o powierzchni ok. 0,15 ha, **ZR/9** o powierzchni ok. 0,57 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:
  - f) obowiązują ustalenia określone w § 11,
  - g) obsługa komunikacyjna za pośrednictwem projektowanych wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, 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:
  - dla terenu ZR/6, ZR/7, ZR/8, ZR/9 obowiązuje sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania określony w § 13;
- 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:
  - dla terenu WS/2, WS/5 obowiązuje sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania określony w § 13;
- 7) stawka procentowa: 0%.

## **§ 22.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren 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) obiekty małej architektury;
- 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** o powierzchni ok.1,03 ha, określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 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 Kierkowo 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.

## **Załącznik Nr 2**

do uchwały nr ..... Rady Gminy Tuchomie  
z dnia ..... 2018 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu uchwały**

- 1.** Do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Tuchomie - działek nr 505/5 i 505/6 położonych w obrębie geodezyjnym Tuchomie - wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od ..... 2018 r. do ..... 2018 r. - w ustalonym terminie .... wpłynęły ..... uwagi.
- 2.** W związku z powyższym Wójt Gminy Tuchomie ..... przedstawił Radzie Gminy listę uwag nieuwzględnionych.
- 3.** Po rozpatrzeniu uwag, Rada Gminy Tuchomie postanawia, co następuje:
  - 1) uwzględnić następujące uwagi:
    - .....
  - 2) nie uwzględniać następujących uwag, jako nieuzasadnionych:
    - .....

### **Załącznik Nr 3**

do uchwały nr ..... Rady Gminy Tuchomie  
z dnia ..... 2018 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 (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) 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 (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).
- 3.** Finansowanie inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. 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.

**Uzasadnienie**  
**do uchwały 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. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).

**I. Wstęp.**

Wójt Gminy Tuchomie - wykonując uchwałę 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 – sporządził projekt planu miejscowego:

- 1) zgodnie z zapisami studium,
- 2) zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem;
- 3) wraz z uzasadnieniem, które obejmuje omówienie rozwiązań przyjętych w planie - w szczególności:
  - sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy,
  - zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2,
  - wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Postawa merytoryczna opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmowała:

- 1) wykorzystane materiały planistyczne, aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania projektu planu,
- 2) rozpatrzone wnioski złożone do planu,
- 3) sporządzone na potrzeby projektu planu niezbędne materiały planistyczne, aktualne na dzień przekazania projektu do opiniowania i uzgodnień, wykazane w zestawieniach załączonych do dokumentacji prac planistycznych.

**II. Zgodność rozwiązań z zapisami studium.**

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.

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:

- 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:
  - P - projektowany zakład produkcyjny,
  - U - projektowana lokalizacja zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego,
  - G - projektowana lokalizacja stacji zgazowania skroplonego gazu ziemnego LNG,
  - MW - projektowane osiedle zakładowe (zabudowy mieszkaniowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych),



- zabudowa usługowa towarzysząca w granicach terenu MW (nieuciążliwe usługi przydomowe w formie lokali w budynkach mieszkalnych lub w odrębnych budynkach);
- 2) realizacja projektu planu umożliwi kontynuację działalności i rozwój przedsiębiorstwa – należącego do największych lokalnych zakładów produkcyjnych, zapewniających miejsca pracy dla mieszkańców gminie Tuchomie;
- 3) obszar opracowania objęty jest w części ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Gdańsk Przyjaźń – Żydowo Kierzkowo na terenie gminy Tuchomie (uchwała nr IV/27/2015 Rady Gminy Tuchomie z dnia 8 maja 2015 r.; opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2015 r. poz. 1789);
- 4) dla pozostałego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Wójt Gminy Tuchomie - po dokonaniu czynności związanych ze sporządzeniem projektu planu miejscowego określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przedstawił Radzie Gminy projekt planu sporządzony zgodnie z zapisami studium gminy.

Tereny objęte projektem planu położone są w obrębie wiejskim Tuchomie, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako jednostka osadnicza o dominujących (poza mieszkalnictwem) funkcjach: usługi, produkcja, rekreacja.

W dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuchomie - przyjętym uchwałą nr III/18/2002 Rady Gminy Tuchomie z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionym uchwałami: nr XXIV/259/2010 z dnia 19 marca 2010 r.; nr XXIII/277/2014 z dnia 12 czerwca 2014 r.; nr III/15/2015 z dnia 2 marca 2015 r. – w zakresie mieszkalnictwa określono m . in., że:

- poziom zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy w zakresie mieszkalnictwa kształtować się będzie w zabudowie wielorodzinnej, jednorodzinnej i siedliskowej;
- na terenie gminy zabudowa wielorodzinna to przede wszystkim budynki lokalizowane we wsi gminnej Tuchomie;
- „tereny postulowane do zainwestowania - na cele mieszkalnictwa, usług nieprodukcyjnych, rekreacji i obsługi turystyki” obejmują obszary o kierunku w przeznaczeniu terenów projektowanym do takiego zainwestowania;
- na terenie gminy Tuchomie przyjmuje się możliwości realizacji różnorodnych form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej w powiązaniu z usługami nieuciążliwymi, siedliskowej oraz tzw. małych domów mieszkalnych przyjmując, że zabudowa mieszkaniowa powinna nawiązywać stylem i skalą do architektury regionalnej.

Odpowiednio w zakresie zainwestowania na cele gospodarcze, produkcji i usług produkcyjnych, określono m . in., że:

- przyjmuje się, że rozwój gminy opierać się będzie na trzech równorzędnych gałęziach gospodarki: rolnictwie, turystyce i przemyśle;
- w przemyśle rozwijać się będzie małą i średnią przedsiębiorczość w oparciu o już istniejącą produkcję urządzeń mechanicznych, a także - o przetwórstwo płodów rolnych;
- rozwój aktywności gospodarczej ukierunkowany w szczególności na rozwój funkcji produkcyjnej: drobnej wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego;
- „tereny postulowane do zainwestowania - na cele gospodarcze, produkcji i usług produkcyjnych” - obejmują obszary o kierunku w przeznaczeniu terenów projektowanym do takiego zainwestowania.

Z przeprowadzonej analizy i oceny zgodności planowanych na działkach nr 505/5 i 505/6 w obrębie geodezyjnym Tuchomie zamierzeń inwestycyjnych z określonymi w Studium uwarunkowaniami rozwoju gminy – wynika, że nie naruszają one dotychczas ustalonych głównych celów i kierunków rozwoju przestrzennego Gminy Tuchomie.

Zgodnie z podjętą przez Radę Gminy Tuchomie uchwałą nr XII/144/2016 z dnia 13 października 2016 r. - w dotychczasowych ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wprowadzono zmiany - polegające na ich uzupełnieniu o pojedyncze ustalenia w zakresie:

- określenia granic obszarów o kierunku w przeznaczeniu terenów postulowanych do zainwestowania „na cele mieszkalnictwa, usług nieprodukcyjnych, rekreacji i obsługi turystyki”,
- określenia granic obszarów o kierunku w przeznaczeniu terenów postulowanych do zainwestowania „na cele gospodarcze, produkcji i usług produkcyjnych”,
- korekty granic określonych na rysunku studium „terenów rolniczych związane z lokalizacją elektrowni wiatrowych - wyłączonych z zabudowy mieszkaniowej”,
- uzupełnienia określonych w studium elementów infrastruktury technicznej o stację zgazowania skroplonego gazu ziemnego LNG.

Po przeprowadzonej analizie stwierdzono, że sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń części tekstowej i graficznej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuchomie, przyjętych uchwałą nr III/18/2002 Rady Gminy Tuchomie z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionej 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 ..... z dnia ..... 2017 r.

### **III. Zgodność rozwiązań z przepisami odrębnymi.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Tuchomie - działek nr 505/5 i 505/6 położonych w obrębie geodezyjnym Tuchomie - został sporządzony w oparciu o przepisy:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073),
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm),

Na podstawie przepisów odrębnych, odnoszących się do obszaru objętego planem, w rozwiązaniach planu w § 9 uchwały określono obszary i obiekty podlegające ochronie, w tym m. in. uwzględniono:

- a) ze względu na tereny przyległe do drogi krajowej nr 20 - wymagania przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z późn. zm.);
- b) ze względu na występowanie zbiorowisk roślinnych podlegających ochronie - wymagania przepisów:
  - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134),
  - Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1713);
- c) wymagania innych przepisów odrębnych m. in. ze względu na:

- przebieg w obszarze planu projektowanej trasy linii elektroenergetycznej napowietrznej najwyższych napięć 400kV,
- przebieg w obszarze planu istniejącej trasy linii elektroenergetycznej napowietrznej najwyższych napięć 220kV,
- przebieg w obszarze planu istniejącej trasy linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110kV,
- trasy istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych napowietrznych średniego napięcia SN.

Dla obszaru objętego planem nie określono granic i sposobów zagospodarowania:

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią- ze względu na brak takich obszarów,
- terenów górniczych - ze względu na brak takich terenów,
- obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich obszarów w rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska w zakresie ruchów masowych ziemi,
- krajobrazów priorytetowych - ze względu na brak ich określenia dla obszaru planu w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

#### **IV. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.**

##### **1. W projekcie planu uwzględniono:**

- 1) **wymagania ładu przestrzennego** - oznaczającego uporządkowanie i harmonię pomiędzy elementami składowymi przestrzeni i funkcjami struktury przestrzennej, **w tym urbanistyki i architektury**, poprzez:
  - a) określenie w Rozdziale 3 uchwały szczegółowych warunków zagospodarowania terenów, w tym maksymalnego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
  - b) dopuszczenie podziału terenów na działki budowlane, wyłącznie na podstawie projektu zagospodarowania, opracowanego dla całego terenu (pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu poszczególnych działek do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej),
  - c) ustalenie obowiązku spójnego architektonicznie charakteru zabudowy (główniej i towarzyszącej) oraz elementów zagospodarowania terenu (w tym obiektów małej architektury) w granicach własnych działki lub terenu objętego wspólnym zagospodarowaniem,
  - d) ustalenie dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3 uchwały parametrów kształtowania zabudowy, w tym formy i gabarytów projektowanych budynków (maksymalnej wysokości, minimalnej i maksymalnej szerokości elewacji), formy dachu (kształtu i kąta pochylenia połąci dachowych, kierunku głównej kalenicy);
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez:
  - a) szczegółowe ustalenia planu dotyczące zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy (o których mowa w pkt 1), których wprowadzenie pozwoli uniknąć lokalizacji obiektów, które swoją formą bądź wysokością mogłyby negatywnie wpływać na przestrzeń kulturową i krajobraz miejscowości Tuchomie,
  - b) wprowadzenie komponowanej zieleni na terenach zieleni izolacyjnej ZP oraz w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW,
  - c) określenie rejonu koncentracji oraz wymaganych wskaźników dla terenów zieleni i rekreacji w granicach terenu MW,
  - d) zachowanie drobnych elementów naturalnych (nieużytków, oczek wodnych, zadrzewień śródpolnych, terenów zadrzewionych) również wewnątrz zespołów

- zabudowy wydzielonych liniami rozgraniczającymi (ustaleniami § 7 pkt 10 uchwały uchwały);
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami** poprzez
    - a) dopuszczenie realizacji ustaleń planu, jako nie naruszających przepisów ochronnych ustanowionych dla otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”,
    - b) ustalenie, że w granicach opracowania:
      - nie znajdują się inne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
      - nie występują obiekty bądź obszary, w tym wskazane w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuchomie”, do objęcia prawnymi formami ochrony przyrody,
    - c) wykluczenie – w wyniku przeprowadzonej oceny skutków realizacji ustaleń projektu planu w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko - wpływu ustaleń planu na stan i funkcjonowanie najbliższej położonego obszaru chronionego pod względem przyrodniczym (do 5 km): Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH220098 „Lasy Rekowskie”,
    - d) objęcie szczególną ochroną przed zabudową (w § 7 pkt 10 uchwały) wyróżnionych na rysunku planu gruntów, stanowiących nieużytki, śródpolne zbiorniki wodne i rozlewiska oraz tereny zadrzewione,
    - e) określenie w ustaleniach planu zasad ochrony i kształtowania środowiska oraz ochrony przyrody - gwarantujących, że rozwiązania przyjęte w planie będą neutralne pod względem wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym:
      - zakazu wykonywania budowlanych prac ziemnych (makroniwelacji) o zasięgu przekraczającym niezbędne minimum,
      - zakazu zagospodarowania terenu w sposób mogący stanowić źródło zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego,
      - nakazu używania do kształtowania zieleni roślin gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo,
      - nakazu ograniczenia do niezbędnego minimum ewentualnej wycinki drzew i krzewów (przed wycinką należy przeprowadzić inwentaryzację przyrodniczą pod kątem zasiedlenia drzew i krzewów przez ptaki, ssaki, owady oraz porosty; wycinkę należy przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków),
    - f) określenie w § 9 pkt 1 wymagań dla terenów przyległych do powierzchniowych wód publicznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem WS) zgodnie z przepisami odrębnymi związanymi z gospodarowaniem wodami;
  - 4) **wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:
    - a) ustalenie, że wprowadzone w planie zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania na cele nierolnicze dotyczy gruntów, które nie wymagają – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze;
  - 5) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez:
    - a) ustalenie, że w granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ustawowymi formami ochrony zabytków,
    - b) ustalenie, że w przypadku, gdy podczas prowadzenia prac ziemnych dojdzie do odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne,
    - c) ustalenie braku konieczności umieszczenia zapisów ochrony dla dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak w obszarze planu;
  - 6) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez:

- a) określenie w § 7 uchwały zasad gwarantujących, że rozwiązania przyjęte w planie będą neutralne pod względem wpływu na środowisko, rozumiane również jako ochrona zdrowia ludzi:
    - zakazu lokalizowania funkcji wyszczególnionych w przepisach jako obiekty i przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz instalacji wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (za wyjątkiem realizacji elementów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej; przedsięwzięć dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko; przedsięwzięć dla których organ ochrony środowiska stwierdzi brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz innych przedsięwzięć 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),
    - nakazu wyposażenia pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami występującymi w granicach działki lub terenu,
  - b) określenie możliwości realizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW (w § 12 pkt 2 lit. a uchwały) wyłącznie zabudowy usługowej nieuciążliwej,
  - c) zaliczenie w § 7 pkt 6 uchwały - zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska - do ochrony przed hałasem - terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW,
  - d) zapewnienie warunków bezpieczeństwa poprzez wyznaczenie wzdłuż trasy linii elektroenergetycznych napowietrznych najwyższych napięć 400kV i 220kV, wysokiego napięcia 110kV oraz średniego napięcia pasów technologicznych oraz ustalenie obowiązujących w ich granicach zapisów ochronnych,
  - e) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (w wymaganiach dotyczących komunikacji w ustaleniach dla terenów w Rozdziale 3 uchwały);
- 7) **walory ekonomiczne przestrzeni** - rozumiane jako cechy przestrzeni, możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowiące relację z ustaleniami planu - poprzez:
- a) przyjęcie uzasadnionych technicznie i ekonomicznie rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej,
  - b) ustalenie optymalnego przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania i kształtowania zabudowy,
  - c) umożliwienie korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli w dotychczasowy sposób (na podstawie art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie ustaleń § 13 pkt 4 tekstu planu),
  - d) ustalenie w planie możliwości dotychczasowego użytkowania jako tereny rolnicze (R), tereny zieleni nieurządzonej (ZR) oraz tereny wód śródlądowych (WS) – do czasu realizacji planowanego (w studium) przebiegu w granicach opracowania drogi głównej,
  - e) umożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w obowiązującym planie miejscowym obszaru objętego uchwałą nr IV/27/2015 Rady Gminy Tuchomie z dnia 8 maja 2015 r.,
  - f) ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (w ustaleniach dla terenów w Rozdziale 3):

- dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW - na 30%,
- dla terenu projektowanej zabudowy usługowej U - na 30%,
- dla terenów projektowanych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - na 30%,
- dla terenów rolniczych R, terenów zieleni nieurządzone ZR, lasów ZL, wód powierzchniowych śródlądowych WS - ze względu, że w następstwie wejścia w życie planu miejscowego nie nastąpi zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości – na 0%,
- dla terenów projektowanej zieleni izolacyjnej ZP – ze względu na wymaganą wspólną realizację z zagospodarowaniem terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - na 30%,
- dla terenu projektowanej infrastruktury technicznej gazownictwa G - terenu lokalizacji stacji zgazowania skroplonego gazu ziemnego LNG - na 30%,
- dla terenów projektowanej drogi wewnętrznej KDW - na 30%;

8) **prawo własności** poprzez:

- a) uwzględnienie w ustaleniach planu, w tym w rozgraniczaniu terenów o różnym przeznaczeniu, struktury własności - występujących w granicach planu gruntów prywatnych,
- b) dostosowanie układu urbanistycznego do istniejących granic gruntów,
- c) szczegółowe rozpatrzenie wszystkich wniosków złożonych do planu, w tym od właścicieli nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego opracowaniem,
- d) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniosków i stopniu ich uwzględnienia w projekcie planu w zestawieniu tabelarycznym dołączonym do dokumentacji prac planistycznych;

9) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa** poprzez:

- a) zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz dokonanie uzgodnienia projektu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- b) spełnienie w planie miejscowym wymogów potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa w zakresie planowania przestrzennego,
- c) uwzględnienie wniosku Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku dotyczącego umieszczenia w planie zapisu o obowiązku zgłaszania planowanych obiektów o wysokości równej lub wyższej od 50 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym (Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa);

10) **potrzeby interesu publicznego** - rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym - poprzez:

- a) określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji publicznej (w § 11 uchwały i w ustaleniach dla terenów w Rozdziale 3), w tym:
  - zachowanie do dalszego użytkowania oraz dopuszczenie możliwości rozbudowy istniejących w sąsiedztwie terenu obiektów komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym (drogi krajowej),
  - ustalenie możliwości budowy na terenach objętych planem nowych dróg o znaczeniu lokalnym,

- zapewnienie ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów oraz sposobu ich realizacji w ustaleniach dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami przydomowymi (MW) i terenu zabudowy usługowej (U),
  - b) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów publicznej infrastruktury technicznej (w § 12 uchwały), w tym:
    - zachowanie do dalszego użytkowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
    - ustalenie możliwości remontu, odbudowy i przebudowy istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dopuszczenie możliwości budowy w granicach obszaru objętego planem obiektów infrastruktury technicznej lokalnej i ponadlokalnej, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych,
  - c) umożliwienie zapisami planu miejscowego wykorzystania odnawialnych źródeł energii (słońca i wiatru) stanowiącego dla mieszkańców korzyści ekologiczne i ekonomiczne, wynikające z wykorzystania powszechnego, odnawialnego surowca do produkcji przyjaznej człowiekowi i środowisku energii elektrycznej, w sposób nie powodujący powstawania szkodliwych i uciążliwych produktów ubocznych:
    - ustalenie możliwości lokalizacji w granicach planu urządzeń, instalacji i obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii, stanowiących indywidualne mikroinstalacje (w rozumieniu przepisów odrębnych),
  - d) wyposażenie obszaru planu w obiekty i obszary służące potrzebom mieszkańców z zakresu wypoczynku, obejmujące:
    - infrastrukturę sportowo-rekreacyjną oraz obiekty małej architektury (w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW, terenów zabudowy usługowej - U, tereny zieleni izolacyjnej – ZP),
    - ciągi pieszo-rowerowe przeznaczone dla funkcji rekreacyjno-sportowych jako dopuszczalne zagospodarowanie towarzyszące na terenach zieleni urządzonej i w granicach terenów komunikacji,
    - biologicznie czynne tereny otwarte służące rekreacji, obejmujące tereny zieleni izolacyjnej (ZP), tereny zieleni nieurządzonej (ZR) i lasy (ZL),
  - e) ustalenie, że dla obszaru planu brak „obszarów przestrzeni publicznej”, w rozumieniu ustawy o planowaniu przestrzennym, określonych tak w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
  - f) określenie wymagań dotyczących kształtowania ładu przestrzennego w ustaleniach dla ogólnodostępnych terenów o charakterze publicznym:
    - terenów zieleni izolacyjnej (ZP),
    - terenów zieleni nieurządzonej (ZR) i - lasów (ZL),
    - terenów wód powierzchniowych śródlądowych (WS),
    - terenów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej (drog: KDW, terenów infrastrukturalnych: G);
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:**
- a) określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowanie zasad ich modernizacji, rozbudowy i budowy (w § 12 uchwały),
  - b) nie ograniczanie lokalizowania inwestycji z zakresu łączności publicznej, w tym realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowych, zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi tj. ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 880 z późn. zm.);

- 12) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, poprzez:
  - a) ogłoszenie i obwieszczenie (w tym na stronie internetowej Gminy Tuchomie) o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o możliwości składania wniosków,
  - b) podanie do publicznej wiadomości informacji o postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Tuchomie - działek nr 505/5 i 505/6 położonych w obrębie geodezyjnym Tuchomie oraz o możliwości składania uwag i wniosków do opracowanego projektu dokumentu,
  - c) ogłoszenie i obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) o wyłożeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i o możliwości składania uwag,
  - d) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz udostępnienie na stronie internetowej Gminy Tuchomie wyłożonej do publicznego wglądu dokumentacji projektu planu miejscowego w formie elektronicznej,
  - e) umożliwienie wyżej omówionego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego również za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej;
- 13) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez:
  - a) zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - b) przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zastosowanie się do przepisów art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
  - c) zapewnienie możliwości wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzenia projektu planu;
- 14) potrzebę **zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez określenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (w § 12 uchwały) w tym sposobów zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie mieszkańcom odpowiedniej ilości i jakości wody.

**2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Tuchomie zważył interes publiczny i interesy prywatne**, poprzez:

- 1) uwzględnienie wniosków i uwag złożonych do planu przez osoby prywatne - w sposób omówiony w ust. 1 pkt 8b i 8c uzasadnienia;
- 2) uwzględnienie w planie potrzeb interesu publicznego - w sposób omówiony w ust. 1 pkt 10 uzasadnienia;
- 3) dokonanie w planie zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenów we właściwych relacjach pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę (uwzględniając interesy prywatne) w stosunku do inwestycji publicznych, poprzez:
  - a) zaprojektowanie hierarchicznej struktury układu niezbędnych dróg (obejmującego drogę dojazdową wewnętrzną na terenach KDW) - zapewniających właściwą obsługę komunikacyjną przyległych do pasa drogowego drogi krajowej nr 20 terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej,



- b) zaplanowanie na obszarze planu rozwiązań dotyczących systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (określonych w § 11 i § 12 uchwały) w sposób:
    - zapewniający spójność funkcjonalnego powiązania obszaru z układem zewnętrznym,
    - uzasadniony technicznie i ekonomicznie,
  - c) zlokalizowanie w obszarze planu zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej (w obrębie terenów MW) - służącej m. in. działalności związanej z lokalną obsługą mieszkańców w usługi podstawowe,
  - d) przeznaczenie terenów zieleni urządzonej w granicach terenu MW i terenu ZP - jako ogólnie dostępnych parków, zieleńców i skwerów - służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców z zakresu wypoczynku, jednocześnie poprawiających walory estetyczne i krajobrazowe,
  - e) zachowanie istniejących terenów biologicznie czynnych - ustalenie zakazu zabudowy w obrębie terenów zieleni nieurządzonej (ZR), terenów rolniczych (R), lasów (ZL) i terenu wód powierzchniowych śródlądowych (WS) - stanowiących kontynuację terenów otwartych i pozostawiające środowisko w bezpośrednim sąsiedztwie w niezmiennym stanie;
- 4) ustalenie w planie przeznaczenia części terenów jako tereny dróg wewnętrznych (KDW) zostało dokonane w wyważonych relacjach pomiędzy interesem indywidualnym a interesem gminy:
- a) drogi wewnętrzne zostały wprowadzone do projektu planu ze względu na przeznaczenie pod zabudowę działek prywatnego właściciela,
  - b) części nieruchomości prywatnych przeznaczono w planie pod drogi wewnętrzne za wiedzą i zgodą właściciela działek,
  - c) na każdej z części działek, które pozostają po przeznaczeniu ich części na drogę wewnętrzną możliwa jest lokalizacja zabudowy,
  - d) nie jest w interesie właścicieli zabudowa tej części działki przeznaczonej w planie pod drogę wewnętrzną, ponieważ ustalony sposób zagospodarowania terenu służy umożliwieniu przeznaczenia pozostałej części nieruchomości na cele budowlane,
  - e) określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów został zważony interes publiczny i interesy prywatne i nie uczyniono żadnego jednego z interesów nadrzędnym;
- 5) wykorzystanie w przyjętych w planie rozwiązaniach dostępnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w tym m. in. zestawionych w „Wykazie wykorzystanych materiałów planistycznych” w dokumentacji formalnoprawnej sporządzenia planu miejscowego.

**3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono** w sporządzonym planie miejscowym wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

- 1) **oparcie projektowanych struktur przestrzennych o dotychczasowy system komunikacyjny**, w tym:
- a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym, z istniejącą drogą krajową nr 20 położoną bezpośrednio poza północną granicą planu poprzez drogę wewnętrzną (KDW) projektowanym zjazdem wyposażonym w pas wyłączenia w lewo,
  - b) obsługę komunikacyjną terenów, związaną z planowanym zagospodarowaniem, w tym dostęp do drogi publicznej:
    - bezpośrednio projektowaną drogą wewnętrzną KDW, której przebieg określono na rysunku planu,
    - za pośrednictwem projektowanych wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnich;

2) uwzględnienie w ustaleniach planu, dotyczących przebiegu i parametrów dróg, **wymagań dla komunikacji publicznej** (umożliwienie włączenia do ewentualnego systemu obsługi w zakresie ogólnodostępnej komunikacji autobusowej itp.);

3) zapewnienie **rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów**, w tym:

- a) dopuszczenie w ustaleniach planu (w granicach terenów) budowy wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, pełniących funkcję dojścia i dojazdu do działek budowlanych (w § 11 pkt 4 uchwały),
  - b) uwzględnienie w ustaleniach szczegółowych dla terenów komunikacji możliwości umieszczenia w pasie drogowym ścieżek pieszo-rowerowych przeznaczonych dla funkcji rekreacyjno-sportowych,
  - c) zapewnienie dla zabudowy usługowej (w ustaleniach dla terenów MW, U) oraz dla zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (w ustaleniach dla terenów P) miejsc postojowych dla rowerów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji nowej zabudowy:
- a) na terenach dotychczas niezainwestowanych - poprzez kontynuację i realizację zabudowy z wykorzystaniem dostępu do istniejącej sieci komunikacyjnej oraz możliwości wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej nowej zabudowy,
  - b) umożliwienie zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu na użytkowanie nierolnicze oraz jego zabudowę przez ustalenia projektu planu dotyczące (zgodnie z wnioskami z podstawowego opracowania ekofizjograficznego) wyłącznie północno-zachodniej części terenu opracowania o powierzchni około 14,9 ha stanowiącej 48% obszaru planu,
  - c) planowanie ewentualnej zabudowy w obrębie obszaru w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne określone w art. 1 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) o powierzchni około 14,9 ha stanowiącej 48% obszaru planu,
  - d) wykluczenie pozostałej części terenów w planie z możliwości zainwestowania –ze względu na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru - podporządkowanej potrzebom zapewnienia dalszego prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej.

#### **V. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Z uwagi na to, że Gmina Tuchomie nie sporządziła dotychczas sformalizowanej kompleksowej analizy i oceny zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 32 ust. 1 i nie podjęto uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie jest możliwa ocena zgodności uchwały z przedmiotową analizą.

Zakłada się, że wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym nie miałyby wpływu na ustalenia sporządzonego projektu uchwały, tym bardziej, że planowane rozwiązania są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuchomie.

#### **VI. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Dla potrzeb planu sporządzono „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Tuchomie - działek nr 505/5 i 505/6 położonych w obrębie geodezyjnym Tuchomie”, w której określono wpływ

uchwalenia planu na dające się określić dochody i wydatki gminy, w tym przedstawiono ewentualne skutki finansowe dla budżetu gminy w bliższej i dalszej perspektywie.

Opracowanie - pełniące rolę specjalistycznej opinii odnoszącej się do przyjętych w planie ustaleń pod względem ich realności i efektywności ekonomicznej w formie oszacowania przybliżonych kosztów realizacji ustaleń planu oraz osiągnięcia prawdopodobnych zysków lub korzyści innego typu - posłużyło ich ocenie przez Radę Gminy.

Główne walory ekonomiczne związane z uchwaleniem planu:

- 1) zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania części terenów umożliwiająca nową zabudowę przemysłową, stanowiąca dla gminy korzyści ekonomiczne (podatki) i społeczne (miejsca pracy);
- 2) zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania terenów umożliwiająca nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, stanowiąca dla gminy korzyści społeczne (zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i bytowych) i ekonomiczne (podatki).

W przypadku odstąpienia od realizacji ustaleń projektu planu, najprawdopodobniej zachowany zostałby obecny stan środowiska przyrodniczego oraz użytkowania gruntów niezabudowanych. Planowana pod zainwestowanie część terenu w dalszym ciągu wykorzystywana byłaby rolniczo, a na terenach, na których użytkowanie rolnicze zostało przerwane, w dalszym stopniu postępowałyby sukcesja roślinności, prowadząca do renaturyzacji terenu. Odstąpienie od realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynąć może negatywnie na dalsze kształtowanie ładu przestrzennego na terenach w obrębie geodezyjnym Tuchomie. Dalszy rozwój struktury osadniczej w ujęciu omawianym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest również naturalną kontynuacją zasad ich zagospodarowania i zabudowy zgodnie z przyjętymi w studium gminy Tuchomie.

Sporządzona prognoza skutków finansowych wykazała, że na skutek realizacji ustaleń planu nastąpi wzrost dochodów gminy w zakresie podatku od nieruchomości oraz związanych z rozwojem sfery produkcyjno-usługowej oraz innymi korzyściami społecznymi i ekonomicznymi, które niewątpliwie się pojawią być może dopiero kilka lat od uchwaleniu planu i są obecnie trudne do oszacowania. Na skutek uchwalenia planu nie przewiduje się (poza kosztem sporządzenia planu miejscowego) dodatkowych kosztów do poniesienia przez gminę. Gmina może ewentualnie ponieść - poza dotychczas planowanymi w związku z realizacją programów gminnych - koszty realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które finansowane są także ze źródeł zewnętrznych, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami (są one obecnie trudne do oszacowania i będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów).

## **VII. Wnioski.**

Tryb formalno-prawny opracowania projektu planu miejscowego został udokumentowany zgodnie z wymogami ustawowymi w dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

Wobec wyczerpania procedury trybu sporządzania planu miejscowego uzasadnione jest uchwalenie przedłożonego dokumentu.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść podjętej uchwały Rady Gminy, staną się aktem prawa miejscowego dla części obszaru gminy Tuchomie - działek nr 505/5 i 505/6 położonych w obrębie geodezyjnym Tuchomie.