DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 28.10.2021 r.

Poz. 3849

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpinski
Data: 28.10.2021 19:19:11

UCHWAŁA NR XXXVII/490/2021
RADY MIEJSKIEJ W ŻUKOWIE

z dnia 28 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Tuchom – w rejonie Jeziora Tuchomskiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372) Rada Miejska w Żukowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr L/842/2010 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowo zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/828/2002 z dnia 9 października 2002 r., zmienionego uchwałami Nr IX/195/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXVII/629/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XXXVII/630/2005 z dnia 30 listopada 2005 r., Nr XLVII/772/2006 z dnia 9 października 2006 r., Nr XVIII/310/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r., Nr XXXII/344/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r., Nr XXXIII/349/2013 z dnia 9 maja 2013 r., Nr XVI/171/2015 z dnia 27 października 2015 r., oraz Nr XI/151/2019 z dnia 27.08.2019 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Tuchom – w rejonie Jeziora Tuchomskiego, zwany dalej planem.

2. Planem są objęte tereny o powierzchni 88,27 ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, rekreacji indywidualnej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych śródlądowych i lasy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Na terenie objętym planem nie występują:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

2) obszary przestrzeni publicznych;

3) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

§ 3. 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

1) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);

3) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych, w działkach budowlanych lub rolniczych. Dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody (np. studni głębinowych), realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych, w działkach budowlanych lub rolniczych. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, ścieki sanitarne należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, zbiorniki należy zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – obowiązuje zakaz odprowadzania powierzchniowego wód z powierzchni utwardzonych. Z dróg publicznych ustala się odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej, studni chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów odwadniających drogi, w tym znajdujących się poza obszarem planu. Z pozostałych terenów ustala się odprowadzenie wód do lokalnych sieci kanalizacji deszczowej, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych w obrębie działek, do których inwestor ma tytuł prawny. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych, w działkach budowlanych lub rolniczych. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy tej działki, jednocześnie w odległości nie mniejszej niż 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 20. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii. Urządzenia pozyskujące energię odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;

5) zaopatrzenie w gaz – bezprzewodowo lub z sieci gazowej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych, w działkach budowlanych lub rolniczych;

6) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii. Urządzenia pozyskujące energię odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających

energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;

7) telekomunikacja - z sieci znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych, w działkach budowlanych lub rolniczych;

8) usuwanie stałych odpadów komunalnych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) na rysunku planu zaznaczono osie istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia wraz ze strefami ochronnymi o szerokości 7,00m od osi linii średniego napięcia do granicy strefy. W pasie stref ochronnych linii energetycznych średniego napięcia obowiązują zakazy i ograniczenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych. Dopuszcza się likwidację stref po przeniesieniu, skablowaniu lub likwidacji linii;

10) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych. Ich wysokość nie może być wyższa niż 15 m;

11) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi krajowej nr 20 w odległości nie mniejszej niż 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym, powyższy zakaz nie dotyczy sieci przebudowywanych;

12) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 20;

13) zabrania się umieszczania w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20 urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu. Zarządca nie dopuszcza lokalizowania w sąsiedztwie drogi krajowej nr 20 reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz), m. in. typu LED;

14) na terenach rolniczych obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych, odwadniających teren objęty planem. Na terenach pozostałych obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych, odwadniających teren objęty planem, do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się przebudowę lub skanalizowanie rowów pod warunkiem zachowania przepływu wód;

15) na obszarze planu mogą występować niezinwentaryzowane dreny i sączki drenarskie. W przypadku ich przerwania należy je przebudować, przywracając spójność systemu drenarskiego.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

1) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z gminnych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, w tym poprzez działki znajdujące się poza planem;

2) obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi krajowej nr 20. W przypadku zmiany sposobu zagospodarowania działek istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 20 należy zlikwidować, a obsługę komunikacyjną zorganizować w oparciu o drogi wewnętrzne lub gminne drogi publiczne;

3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi, jednocześnie nie mniejsze niż 12,5 x 12,5m. Wydzielone drogi wewnętrzne winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;

4) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy zagrodowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 1 gospodarstwo,

c) dla zabudowy rekreacji indywidualnej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej,

d) dla lokali usługowych poza częścią hotelową i pensjonatową należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 100m^2 powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (biuro, sklep, fryzjer itp.),

e) dla części hotelowej i pensjonatowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny, pokój hotelowy lub apartament,

f) dla obiektów magazynowych, składowych i przemysłowych należy przyjąć minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,

g) na terenie 2US ustala się realizację nie mniej niż 5 miejsc,

h) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,

i) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie parkingu podziemnego, garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą,

j) przez miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

1) ustala się minimalną wielkość nowej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową lub usługową: 1000m^2;

2) ustala się minimalną wielkość nowej działki przeznaczonej pod rekreację indywidualną: 400m^2;

3) ustala się minimalną wielkość nowej działki przeznaczonej dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: 1000m$^{2;}$

4) powyższe wielkości nie dotyczą podziału w celu powiększenia sąsiedniej działki albo regulacji granic;

5) dla działek przeznaczonych na tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, lasy, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej;

7) dopuszcza się zabudowę na działkach o parametrach mniejszych niż określone w niniejszej uchwale, w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi publiczne, a także w przypadku, gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu;

8) ustala się podział działek zgodnie z ustaleniami planu, przy czym obowiązuje zakaz dokonywania podziałów działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

9) dopuszcza się łączenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) jednocześnie obowiązuje zakaz podziałów działek znajdujących się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko-parkowego i historycznego folwarku, oznaczonych na rysunku planu jako „strefa ochrony historycznego folwarku we wsi Tuchomek” i „strefa ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego ujętego w ewidencji zabytków”. Dopuszcza się połączenie wtórnie wydzielonych działek w celu odtworzenia historycznych działek geodezyjnych;

11) jednocześnie obowiązuje zakaz podziałów działek znajdujących się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego WI, oznaczonej na rysunku planu.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

1) dla działek przeznaczonych na tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, lasy, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość;

2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową lub usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000m^2;

3) dla działek przeznaczonych pod rekreację indywidualną ustala się wielkość nie mniejszą niż 400m^2;

4) dla działek przeznaczonych pod obiekty przemysłowe, składy i magazyny ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000m^2;

5) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6m;

6) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;

7) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45^o i nie większy niż 135^o;

8) jednocześnie obowiązuje zakaz podziałów działek znajdujących się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko-parkowego i historycznego folwarku, oznaczonych na rysunku planu jako „strefa ochrony historycznego folwarku we wsi Tuchomek” i „strefa ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego ujętego w ewidencji zabytków”. Dopuszcza się łączenie wtórnie wydzielonych działek w celu odtworzenia historycznych działek geodezyjnych.

6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

1) obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 Subniecka Gdańska, w związku z powyższym obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;

3) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji przedsięwzięć. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska;

4) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;

5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

6) zarządca drogi krajowej nr 20 nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa tej drogi krajowej;

7) w przypadku lokalizacji lokali usługowych o funkcji akustycznie chronionej obowiązuje poziom hałasu określony w normach budowlanych;

8) w przypadku lokalizacji obiektów usługowych o funkcji akustycznie chronionej obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

9) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w zasięgu oddziaływań akustycznych wymagane jest zastosowanie środków technicznych w celu doprowadzenia poziomu hałasu do obowiązujących norm;

10) prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów;

11) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;

12) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;

13) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach stanowiących strome skarpy należy sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp;

14) dopuszcza się realizację zbiorników rekreacyjnych, retencyjnych i przeciwpożarowych na obszarze całego planu;

15) dopuszcza się przebudowę, regulację lub zmianę przebiegu rowów melioracyjnych oraz istniejących zbiorników retencyjnych. Obowiązuje zakaz ich zasypywania. Ważniejsze zbiorniki i rowy melioracyjne oznaczono na rysunku planu;

16) w celu umocnienia brzegów cieków, zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych należy zastosować obudowę biologiczną lub obudowę z materiałów naturalnych.

7. Ustalenia i zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) fragment planu, oznaczony na rysunku planu, stanowi „strefę ochrony historycznego folwarku we wsi Tuchomek”. Obowiązują w niej ograniczenia gabarytów zabudowy. Szczegółowe ustalenia dla niniejszego obszaru znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”;

2) fragment planu oznaczony na rysunku planu jako „strefa ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego ujętego w ewidencji zabytków”, stanowi zespół dworsko-parkowy, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. W obrębie zespołu znajdują się:

   a) park na terenie 3ZP,U ujęty w gminnej ewidencji zabytków,

   b) budynki na terenie 3ZP,U, oznaczone na rysunku jako "budynki zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków", tj. dwór w zespole dworsko-parkowym i dom mieszkalny w zespole dworsko-parkowym. W zespole obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków (teren 3ZP,U). Szczegółowe ustalenia dla zespołu dworsko-parkowego: parku i budynków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków znajdują się w Rozdziale II” Ustalenia szczegółowe";

3) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat zabudowy historycznej”, tj. budynek mieszkalny w zespole dworsko – parkowym i budynek gospodarczy w obrębie historycznego folwarku, budynek mieszkalny przy ul. Spacerowej 36 i budynek mieszkalno-gospodarczy przy ul. Spacerowej 49, współtworzą klimat zabudowy historycznej i stanowią relikt historycznej zabudowy ruralistycznej. Szczegółowe ustalenia dla chronionego budynku znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”;

4) w obrębie planu występują: strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków (strefa WI) oraz strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków (strefa WII i WIII). Strefy te są ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, dla których wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu. Dla poszczególnych stref wprowadza się następujące ustalenia:

   a) dla strefy WI obowiązuje zakaz zabudowy, w tym realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zakaz orki i wydobywania surowca, zakaz wprowadzania zieleni wysokiej, w tym samosiewów,

   zakaz karczunku (przy usuwaniu drzewostanu należy zachować część korzeniową). W przypadku zamiaru dokonania wycinki drzewostanu należy stosować zrywkę w technice nasiębiernej; zakazuje się stosowania zrywki wleczonej. Obowiązuje nakaz zachowania i uczytelnienia formy krajobrazowej i topograficznej. Strefa podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) dla stref WII i WII wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu w obrębie stanowiska archeologicznego i jego strefy wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej. Powyższe ustalenie dotyczy realizacji inwestycji w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego, stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obiektów ujętych w ewidencji zabytków oraz obiektów o wartościach historyczno – kulturowych współtworzących klimat zabudowy historycznej.

8. Ustalenia w zakresie lokalizowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów dla całego obszaru planu:

1) poza pierzeją ul. Gdyńskiej obowiązuje zakaz lokalizacji reklam, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;

2) dopuszcza się lokalizację szyldów wyłącznie w postaci tablic informacyjnych, na następujących zasadach:

a) łączna powierzchnia wszystkich szyldów zlokalizowana na działce nie może być większa niż 1,5 m2,

b) obowiązuje zakaz sytuowania w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej,

c) obowiązuje zakaz lokalizacji tablic informacyjnych przedsiębiorstwa emitujących zmienne światło,

d) tablica informacyjna może być mocowana jedynie na ogrodzeniach lub na elewacjach budynków, w sposób nie zakrywający detalu architektonicznego i okien,

e) wielkość i formę szyldów należy dostosować do wystroju elewacji budynku,

f) w przypadku, gdy na działce lub w budynku działalność prowadzi wiele podmiotów, obowiązuje zasada, iż dopuszczalne jest lokalizowanie jednej tablicy informacyjnej przedsiębiorstwa na jedną działalność, ze wskazaniem do grupowania tablic informacyjnych w jednym miejscu działki.

9. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z placem budowy lub związanych z funkcjami usługowymi (np. stragany handlowe, balon z kortem tenisowym, namioty gastronomiczne, sceny, podesty itp.). Jednocześnie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy lub nie związanych z funkcjami usługowymi w trakcie incydentalnych imprez (np. stragany handlowe, namioty gastronomiczne, sceny, podesty itp.) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko-parkowego i historycznego folwarku, oznaczonych na rysunku planu jako „strefa ochrony historycznego folwarku we wsi Tuchomek” i „strefa ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego ujętego w ewidencji zabytków”;

2) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi;

3) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do wód śródlądowych powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu wód, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

4) cały obszar planu położony jest w granicach stref ograniczenia wysokości zabudowy od lotniska. W związku z powyższym obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z funkcjonowaniem Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, w tym w zakresie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych (budynków i budowli, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności), maksymalnej wysokości obiektów naturalnych, maksymalnej wysokości obiektów umieszczonych na obiektach budowlanych oraz ochrony lotniczych urządzeń nadziemnych – radarów dozorowania i radaru meteo, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym dokumentacji rejestracyjnej lotniska;

5) ze względu na położenie części obszaru planu w zasięgu powierzchni stożkowej, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy obowiązuje dopuszczalna wysokość zabudowy zgodnie ze

strefami ograniczenia wysokości zabudowy od portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, oznaczonymi na rysunku planu.

§ 4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. Ustalenia dla terenów o symbolach **1ZL** o powierzchni 3,92ha, **6ZL** o powierzchni 0,43ha i **7ZL** o powierzchni 0,13ha:

1) teren lasów;

2) obowiązuje zakaz realizacji budynków;

3) dla obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 10,0m.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu **2US** o powierzchni 1,37ha:

1) teren sportu i rekreacji, z dopuszczeniem realizacji obiektów sportowych (minigolf, korty tenisowe, boiska sportowe, ścieżki rowerowe, wybiegi i tory przeszkód dla koni, itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw itp.), budynków usługowych związanych z obsługą użytkowników (budynki gastronomiczne, kioski handlowe, toalety publiczne, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, przebieralnie, kluby sportowe, kąpieliska itp.), niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu. Na terenie dopuszcza się organizację imprez masowych;

2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;

3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

4) obowiązuje nie mniej niż 80% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;

5) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 10%;

6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,1;

7) obowiązuje wysokość dla budynków nie większa niż 5,0m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;

9) obowiązują dachy strome, dwu- lub czterospadowe, o kątach nachylenia od 30 do 45. Dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą. Dla pokryć dachów ceramicznych obowiązują naturalne i matowe kolory materiału ceramicznego (czerwienie, brązy lub grafity). Dla pokryć blaszanych obowiązuje kolorystyka w odcieniach szarości lub czerni. Dopuszcza się budowę lukarn. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Dopuszcza się lukarny maksymalnie na 30% powierzchni połaci dachowej;

10) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 7. Ustalenia dla terenu o symbolu **3ZP,U** o powierzchni 0,95ha:

1) teren zieleni urządzonej lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem realizacji niekubaturowych obiektów sportowych (kąpieliska), niekubaturowych obiektów wypoczynku, rekreacji i rozrywki (ogródki jordanowskie, place zabaw itp.), niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;

2) teren oznaczony na rysunku planu jako „strefa ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego ujętego w ewidencji zabytków”, stanowi zespół dworsko-parkowy, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. W przypadku działań prowadzonych w obrębie elementów chronionych obowiązuje wymóg stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W obrębie powyższego

zespołu znajduje się park ujęty w gminnej ewidencji zabytków wraz z budynkami oznaczonymi na rysunku jako "budynki zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków", tj. dwór w zespole dworsko-parkowym i dom mieszkalny w zespole dworsko-parkowym. W obrębie powyższej strefy ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

a) ochrona i zachowanie historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury,

b) rewitalizacja i konserwacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego,

c) usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych;

3) ochronie i zachowaniu podlegają budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków”, tj. dwór w zespole dworsko – parkowym i dom mieszkalny w zespole dworsko - parkowym. W przypadku działań prowadzonych w obrębie elementów chronionych obowiązuje wymóg stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ochronie podlega historyczna bryła, historyczny kształt dachu, wielkość i kształt historycznych otworów okiennych i drzwiowych, tradycyjne podziały stolarki okiennej i drzwiowej, historyczny detal architektoniczny i historyczna kolorystyka. Dopuszcza się harmonijną przebudowę budynków, obowiązuje zakaz ich rozbudowy i nadbudowy;

4) budynek mieszkalny w zespole dworsko – parkowym oznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat zabudowy historycznej”, współtworzy klimat zabudowy historycznej i stanowi relikt historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła, historyczny kształt dachu, wielkość i kształt historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę budynku, obowiązuje zakaz jego rozbudowy i nadbudowy;

5) ochronie i zachowaniu podlega zabytkowy park. Ochronie podlega historyczny układ parku (w tym historyczny przebieg ścieżek i alei), historyczne ukształtowanie terenu, historyczna zieleń komponowana, istniejący starodrzew oraz elementy zachowanej małej architektury (w tym kamienne ogrodzenie parku od południa). Obowiązuje rekompensacja przyrodnicza w nawiązaniu do gatunków drzew występujących w obrębie parku w stosunku 1:1. Działania w obrębie zabytkowego parku ujętego w ewidencji zabytków, w tym związane z jego urządzeniem i pielęgnacją wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków;

7) dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;

8) obowiązuje nie mniej niż 80% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna.

§ 8. Ustalenia dla terenu o symbolu **4U** o powierzchni 2,43ha:

1) teren zabudowy usługowej. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu;

2) na terenie znajduje się budynek gospodarczy w obrębie historycznego folwarku, oznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat zabudowy historycznej”, współtworzy klimat zabudowy historycznej i stanowi relikt historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła, historyczny kształt dachu, wielkość i kształt historycznych otworów okiennych i drzwiowych, tradycyjne podziały stolarki okiennej i drzwiowej, zachowany detal architektoniczny. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynku obowiązuje zakaz jego nadbudowy;

3) fragment planu, oznaczony na rysunku planu, stanowi „strefę ochrony historycznego folwarku we wsi Tuchomek”. Obowiązują w niej ograniczenia gabarytów zabudowy oraz zachowanie układu folwarcznego poprzez sytuowanie budynków wokół gospodarczego majdanu. W obrębie założenia obowiązuje:

a) obowiązuje zachowanie historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury,

b) rewitalizacja i konserwacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego,

c) usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych,

d) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,

e) należy utrzymać proporcje nowej i przebudowywanej zabudowy w skali dostosowanej do historycznej zabudowy folwarcznej,

f) parametry nowej zabudowy (wysokość, poziom posadowienia parteru, proporcje obrysów zewnętrznych, kształt dachów i ich układ w stosunku do drogi, pokrycie itp.) należy dostosować do geometrii historycznej zabudowy, zlokalizowanej w układzie folwarcznym;

4) obowiązuje zakaz realizacji budynków na obszarze historycznego podwórza (majdanu), oznaczonego na rysunku planu;

5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

7) obowiązuje nie mniej niż 40% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;

8) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%;

9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;

10) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9;

11) obowiązuje wysokość budynków maksymalnie do 9,0m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;

12) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu, nie większy niż 0,60m;

13) obowiązuje maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

14) obowiązują dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 70% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku): strome, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 18º do 25º (na wysokiej ściance kolankowej od 0,8 do 1,8 m) lub od 40º do 45º. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy główne winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą. Dla pokryć dachów ceramicznych i z blachodachówek obowiązują naturalne i matowe kolory materiału ceramicznego (czerwienie, brązy lub grafity). Dla pokryć papowych i blaszanych obowiązuje kolorystyka w odcieniach szarości lub czerni. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Dopuszcza się wystawki i lukarny maksymalnie na 30% powierzchni połaci dachowej. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów;

15) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

§ 9. Ustalenia dla terenów o symbolach **5WS** (Jezioro Tuchomskie) o powierzchni 0,07ha i **13WS** o powierzchni 0,46ha:

1) teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszcza się realizację pomostów, kąpielisk, urządzeń melioracyjnych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej;

3) na terenie 13WS występuje stanowisko archeologiczne WII, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu. W obrębie strefy wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. Ustalenia dla terenów o symbolach **8ML** o powierzchni 0,42ha, **9ML** o powierzchni 1,64ha, **10ML** o powierzchni 0,87ha, **11ML** o powierzchni 1,37ha i **19ML** o powierzchni 1,82ha:

1) teren zabudowy rekreacji indywidualnej. Ustala się realizację jednego budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej. Obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu;

2) na fragmentach terenów 8ML, 9ML, 10ML, 11ML i 19ML występuje stanowisko archeologiczne WII, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu. W obrębie strefy wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5m od granic działek budowlanych;

5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

6) obowiązuje nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;

7) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 20%;

8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;

9) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6;

10) obowiązuje wysokość dla budynków nie większa niż 9,0m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;

11) obowiązuje maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

12) obowiązują dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 70% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku): strome, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy główne winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą. Dla pokryć dachów ceramicznych i z blachodachówek obowiązują naturalne i matowe kolory materiału ceramicznego (czerwienie, brązy lub grafity). Dla pokryć papowych i blaszanych obowiązuje kolorystyka w odcieniach szarości lub czerni. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Dopuszcza się wystawki i lukarny maksymalnie na 30% powierzchni połaci dachowej. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów;

13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 11. Ustalenia dla terenów o symbolach **12MN,U** o powierzchni 1,99ha, **16MN,U** o powierzchni 1,24ha, **37MN,U** o powierzchni 0,35ha, **39MN,U** o powierzchni 0,22ha i **40MN,U** o powierzchni 2,21ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zamiennie. Ustala się realizację jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno - usługowego na jednej działce budowlanej. Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu;

2) na fragmentach terenów 12MN,U i 16MN,U występuje stanowisko archeologiczne WII, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu. W obrębie strefy wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) na fragmencie terenu 40MN,U występuje stanowisko archeologiczne WIII, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu. W obrębie strefy wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5m od granic działek budowlanych;

6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

7) obowiązuje nie mniej niż 50% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;

8) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 25%;

9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;

10) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9;

11) obowiązuje wysokość:

a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej: maksymalnie do 9,0m ,

b) dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych: maksymalnie do 6,0m ,

c) dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;

12) obowiązuje maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

13) obowiązują dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 70% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku): strome, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy główne winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą. Dla pokryć dachów ceramicznych i z blachodachówek obowiązują naturalne i matowe kolory materiału ceramicznego (czerwienie, brązy lub grafity). Dla pokryć papowych i blaszanych obowiązuje kolorystyka w odcieniach szarości lub czerni. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Dopuszcza się wystawki i lukarny maksymalnie na 30% powierzchni połaci dachowej. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów;

14) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 12. Ustalenia dla terenu o symbolu **14MN,U,ML** o powierzchni 4,69ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej lub zabudowy rekreacji indywidualnej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudową usługową oraz zabudową rekreacji indywidualnej. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej lub zabudowy rekreacji indywidualnej zamiennie. Ustala się realizację jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku mieszkalno - usługowego lub jednego budynku rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej. Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Dopuszcza się zachowanie istniejących produkcyjnych zakładów rzemieślniczych (w tym istniejącej stolarni), dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu;

2) na terenie znajduje się budynek mieszkalno-gospodarczy w obrębie wsi Tuchom przy ul. Spacerowej 49, oznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat zabudowy historycznej”, który współtworzy klimat zabudowy historycznej i stanowi relikt historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła i historyczny kształt głównego dachu i zachowany, historyczny detal architektoniczny. Dopuszcza się harmonijną przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku. W przypadku nadbudowy budynku dopuszcza się nadbudowę jednej kondygnacji (poddasza użytkowego) na wysokiej ściance kolankowej o wysokości od 0,8m do 1,8m, przy zachowaniu nachylenia i kształtu dachu, zgodnego z dachem historycznym;

3) na fragmencie terenu występuje stanowisko archeologiczne WII, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu. W obrębie strefy wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granic tych działek;

6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w formie bliźniaczej;

7) obowiązuje nie mniej niż 50% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;

8) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 25%;

9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;

10) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9;

11) obowiązuje wysokość:

a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub rekreacji indywidualnej: maksymalnie do 9,0m ,

b) dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych: maksymalnie do 6,0m ,

c) dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;

12) obowiązuje maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

13) obowiązują dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 70% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku): strome, dwuspadowe, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, nachylonych pod jednakowym kątem do kalenicy głównej. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy główne winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Dla pokryć dachów ceramicznych i z blachodachówek obowiązują naturalne i matowe kolory materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy). Dla pokryć papowych i blaszanych obowiązuje kolorystyka w odcieniach szarości lub czerni. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Dopuszcza się wystawki i lukarny maksymalnie na 30% powierzchni połaci dachowej. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów;

14) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu. Dla tynkowanych elewacji obowiązują kolory białe, beżowe, jasnoszare lub brązowe.

§ 13. Ustalenia dla terenu o symbolów **15MN** o powierzchni 0,43ha i **34MN** o powierzchni 1,92ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się realizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej. Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu;

2) na terenie 34MN znajduje się budynek mieszkalny w obrębie wsi Tuchom przy ul. Spacerowej 36, oznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat zabudowy historycznej”, który współtworzy klimat zabudowy historycznej i stanowi relikt historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają historyczne proporcje bryły oraz historyczny kształt dachu. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku z zachowaniem proporcji bryły głównej i historycznego kształtu dachu. Dopuszcza się przebudowę budynku, obowiązuje zakaz jego nadbudowy;

3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granic działek budowlanych;

5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

6) obowiązuje nie mniej niż 40% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;

7) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 25%;

8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;

9) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9;

10) obowiązuje wysokość:

a) dla zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie do 9,0m ,

b) dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych: maksymalnie do 6,0m ,

c) dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;

11) obowiązuje maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

12) obowiązują dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 70% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku): strome, dwuspadowe, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, nachylonych pod jednakowym kątem do kalenicy głównej. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy główne winny być kryte dachówką lub blachodachówką. Dla pokryć dachów ceramicznych i z blachodachówek obowiązują naturalne i matowe kolory materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy). Dla pokryć papowych i blaszanych obowiązuje kolorystyka w odcieniach szarości lub czerni. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Dopuszcza się wystawki i lukarny maksymalnie na 30% powierzchni połaci dachowej. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów;

13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu. Dla tynkowanych elewacji obowiązują kolory białe, beżowe, jasnoszare lub brązowe.

§ 14. Ustalenia dla terenów o symbolach **17MN** o powierzchni 0,51ha, **20MN** o powierzchni 3,39ha, **21MN** o powierzchni 4,35ha, **32MN** o powierzchni 3,70ha, **33MN** o powierzchni 2,86ha, **43MN** o powierzchni 0,10ha i **44MN** o powierzchni 1,29ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się realizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej. Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu;

2) na fragmentach terenów 20MN i 21MN występuje stanowisko archeologiczne WI – cmentarzysko kurhanowe, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu. Obowiązuje zakaz zabudowy, w tym realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zakaz orki i wydobywania surowca, zakaz wprowadzania zieleni wysokiej, w tym samosiewów, zakaz karczunku (przy usuwaniu drzewostanu należy zachować część korzeniową). W przypadku zamiaru dokonania wycinki drzewostanu należy stosować zrywkę w technice nasiębiernej; zakazuje się stosowania zrywki wleczonej. Obowiązuje nakaz zachowania i uczytelnienia formy krajobrazowej i topograficznej. Strefa podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) na fragmentach terenów 20MN, 21MN i 32MN występuje stanowisko archeologiczne WII, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu. W obrębie strefy wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5m od granic działek budowlanych;

6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

7) obowiązuje nie mniej niż 40% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;

8) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 25%;

9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;

10) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9;

11) obowiązuje wysokość:

a) dla zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie do 9,0m ,

b) dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych: maksymalnie do 6,0m ,

c) dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;

12) obowiązuje maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

13) obowiązują dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 70% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku): strome, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy główne winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą. Dla pokryć dachów ceramicznych i z blachodachówek obowiązują naturalne i matowe kolory materiału ceramicznego (czerwienie, brązy lub grafity). Dla pokryć papowych i blaszanych obowiązuje kolorystyka w odcieniach szarości lub czerni. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Dopuszcza się wystawki i lukarny maksymalnie na 30% powierzchni połaci dachowej. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów;

14) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 15. Ustalenia dla terenów o symbolach **18RM** o powierzchni 1,46ha i **38RM** o powierzchni 3,54ha:

1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu. Dopuszcza się budowę wolno stojących budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży;

2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5m od granic działek budowlanych;

4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

5) obowiązuje nie mniej niż 50% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;

6) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 20%;

7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;

8) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6;

9) obowiązuje wysokość dla budynków nie większa niż 11,0m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;

10) obowiązuje maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

11) obowiązują dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 70% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku): strome, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy główne winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą. Dla pokryć dachów ceramicznych i z blachodachówek obowiązują naturalne i matowe kolory materiału ceramicznego (czerwienie, brązy lub grafity). Dla pokryć papowych i blaszanych obowiązuje kolorystyka w odcieniach szarości lub czerni. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Dopuszcza się wystawki i lukarny maksymalnie na 30% powierzchni połaci dachowej. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów;

12) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 16. Ustalenia dla terenu o symbolu **22ZP** o powierzchni 0,75ha:

1) teren zieleni urządzonej;

2) na terenie występuje stanowisko archeologiczne WI, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu. Obowiązuje zakaz zabudowy, w tym realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zakaz orki i wydobywania surowca, zakaz wprowadzania zieleni wysokiej, w tym samosiewów

zakaz karczunku (przy usuwaniu drzewostanu należy zachować część korzeniową). W przypadku zamiaru dokonania wycinki drzewostanu należy stosować zrywkę w technice nasiębiernej; zakazuje się stosowania zrywki wleczonej. Obowiązuje nakaz zachowania i uczytelnienia formy krajobrazowej i topograficznej. Strefa podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 17. Ustalenia dla terenów o symbolach **23MN,U** o powierzchni 2,17ha, **24MN,U** o powierzchni 1,35ha, **25MN,U** o powierzchni 1,40ha, **26MN,U** o powierzchni 0,48ha, **27MN,U** o powierzchni 0,84ha, **28MN,U** o powierzchni 6,42ha, **29MN,U** o powierzchni 3,53ha i **30MN,U** o powierzchni 2,14ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zamiennie. Ustala się realizację jednego budynku mieszkalnego lub jednego budynku mieszkalno - usługowego na jednej działce budowlanej. Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu,

2) na fragmentach terenów 25MN,U i 29MN,U występuje stanowisko archeologiczne WI – cmentarzysko kurhanowe, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu. Obowiązuje zakaz zabudowy, w tym realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zakaz orki i wydobywania surowca, zakaz wprowadzania zieleni wysokiej, w tym samosiewów, zakaz karczunku (przy usuwaniu drzewostanu należy zachować część korzeniową). W przypadku zamiaru dokonania wycinki drzewostanu należy stosować zrywkę w technice nasiębiernej; zakazuje się stosowania zrywki wleczonej. Obowiązuje nakaz zachowania i uczytelnienia formy krajobrazowej i topograficznej. Strefa podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) na fragmencie terenu 29MN,U występuje stanowisko archeologiczne WII, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu. W obrębie strefy wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej nr 20 obowiązuje również dla wolno stojących szyldów, tablic reklamowych i informacyjnych;

5) dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granic działek budowlanych;

6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

7) obowiązuje nie mniej niż 30% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;

8) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%;

9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;

10) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2;

11) obowiązuje wysokość:

a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej: maksymalnie do 11,0m ,

b) dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych: maksymalnie do 6,0m ,

c) dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;

12) obowiązuje maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

13) obowiązują dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 70% powierzchni wszystkich dachów na danym budynku): strome, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 22º do 50º. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Dachy główne winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą. Dla pokryć dachów ceramicznych i z blachodachówek obowiązują naturalne i matowe kolory materiału ceramicznego (czerwienie, brązy lub grafity). Dla pokryć papowych i blaszanych obowiązuje kolorystyka w odcieniach szarości lub czerni. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Dopuszcza się wystawki i lukarny maksymalnie na 30% powierzchni połaci dachowej. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów;

14) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 18. Ustalenia dla terenu o symbolu **31U,P** o powierzchni 0,60ha:

1) teren zabudowy usługowej lub obiektów przemysłowych, składów i magazynów. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową oraz zabudową obiektów przemysłowych, składów i magazynów. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub obiektów przemysłowych, składów i magazynów zamiennie. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu;

2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej nr 20 obowiązuje również dla wolno stojących szyldów, tablic reklamowych i informacyjnych;

3) dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granic działek budowlanych;

4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej;

5) obowiązuje nie mniej niż 70% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;

6) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 10%;

7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;

8) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,8;

9) obowiązuje wysokość dla budynków nie większa niż 15,0m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 20,0m;

10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

11) obowiązują dachy dowolne.

§ 19. Ustalenia dla terenów o symbolach **35R** o powierzchni 4,23ha i **42R** o powierzchni 6,51ha:

1) teren rolniczy. Na terenie dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, która nie wymaga wyłączenia terenu z użytkowania rolniczego;

2) obowiązuje zakaz realizacji budynków;

3) dla obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;

4) dopuszcza się realizację rowów melioracyjnych.

§ 20. Ustalenia dla terenu o symbolu **36US** o powierzchni 0,13ha:

1) teren sportu i rekreacji, z dopuszczeniem realizacji obiektów sportowych (minigolf, korty tenisowe, boiska sportowe, ścieżki rowerowe, wybiegi i tory przeszkód dla koni, itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw itp.), budynków usługowych związanych z obsługą użytkowników (świetlica wiejska, toalety publiczne, przebieralnie itp.), niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków zgodnie z ustaleniami planu. Na terenie dopuszcza się organizację imprez masowych;

2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;

3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

4) obowiązuje nie mniej niż 80% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;

5) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 10%;

6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,1;

7) obowiązuje wysokość dla budynków nie większa niż 5,0m. Dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;

9) obowiązują dachy strome, dwu- lub czterospadowe, o kątach nachylenia od 30º do 45º. Dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą. Dla pokryć dachów ceramicznych obowiązują naturalne i matowe kolory materiału ceramicznego (czerwienie, brązy lub grafity). Dla pokryć blaszanych obowiązuje kolorystyka w odcieniach szarości lub czerni. Dopuszcza się budowę lukarn. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Dopuszcza się lukarny maksymalnie na 30% powierzchni połaci dachowej;

10) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 21. Ustalenia dla terenu o symbolu **41WS** (rz. Strzelenka) o powierzchni 0,37ha:

1) teren wód śródlądowych powierzchniowych;

2) istniejące ciek winien być zachowany, a realizacja inwestycji na niniejszym terenie nie może pogarszać stanu technicznego tego cieku. Przekrój hydrauliczny cieku winien zapewniać przepuszczenie maksymalnego natężenia przepływu wód, występującego w okresie jesiennego spływu i po zimowych roztopach;

3) dopuszcza się realizację mostów drogowych, pieszo – jezdnych, kładek dla pieszych, pomostów itp.;

4) obowiązuje zakaz kanalizowania cieku, zmieniania jego przebiegu oraz przekrywania za wyjątkiem ust. 3;

5) dopuszcza się umocnienie brzegów wyłącznie materiałami naturalnymi, np. faszyną, kamieniami, gabionami itp.;

6) zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez teren.

§ 22. Ustalenia dla publicznych dróg dojazdowych o symbolach **01KDD** (ul. Kasztanowa, Swojska, Tęczowa) o powierzchni 1,57ha i **012KDD** (ul. Polna) o powierzchni 0,18ha:

1) obowiązuje szerokość drogi 01KDD w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 8,0m i nie większa niż 12,0m;

2) obowiązuje szerokość drogi 012KDD w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu, jednocześnie równa 8,0m;

3) na fragmencie drogi 01KDD występuje stanowisko archeologiczne WII, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu. W obrębie strefy wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia

wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 23. Ustalenia dla dróg wewnętrznych o symbolach **02KDW** o powierzchni 1,50ha, **04KDW** o powierzchni 0,05ha, **05KDW** o powierzchni 0,08ha, **06KDW** o powierzchni 1,75ha, **07KDW** o powierzchni 0,10ha, **09KDW** o powierzchni 0,16ha, **010KDW** o powierzchni 0,04ha, **011KDW** o powierzchni 0,19ha, **013KDW** o powierzchni 0,04ha, **014KDW** o powierzchni 0,02ha:

1) obowiązuje szerokość dróg 02KDW, 04KDW, 05KDW, 07KDW, 10KDW, 13KDW i 14KDW w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnych z rysunkiem planu;

2) obowiązuje szerokość drogi 06KDW w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 4,5m i nie większa niż 15,0m;

3) obowiązuje szerokość drogi 09KDW w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu, jednocześnie równa 8,0m. Na zakończeniu drogi należy wykonać plac do nawracania, w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu, o wymiarach nie mniejszych niż 13,5 x 13,5 m;

4) obowiązuje szerokość drogi 011KDW w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu, jednocześnie równa 6,0m. Na zakończeniu drogi należy wykonać plac do nawracania, w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu, o wymiarach nie mniejszych niż 13,5 x 13,5 m;

5) drogi stanowią jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;

6) na drogach 04KDW i 05KDW oraz na fragmentach dróg 02KDW, 09KDW i 010KDW występuje stanowisko archeologiczne WII, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu. W obrębie strefy wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 24. Ustalenia dla publicznych dróg lokalnych o symbolach **03KDL** (ul. Spacerowa) o powierzchni 0,79ha i **015KDL** (ul. Dębowa) o powierzchni 0,07ha: obowiązuje szerokość dróg w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnych z rysunkiem planu.

§ 25. Ustalenia dla publicznej drogi głównej przyspieszonej o symbolu **08KDGP** (ul. Gdyńska - droga krajowa nr 20) o powierzchni 0,13ha: obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnych z rysunkiem planu.

§ 26. Ustalenia dla parkingu o symbolu **016KDP** o powierzchni 0,24ha:

1) obowiązuje zakaz realizacji budynków;

2) w pasie o szerokości nie mniejszym niż 5,0m od linii rozgraniczających drogi 03KDL obowiązuje nasadzenie zieleni wysokiej o charakterze izolacyjno-krajobrazowym.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 27. Dla obszaru planu będącego własnością komunalną i Skarbu Państwa oraz terenów rolniczych, wód powierzchniowych, lasów, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości, dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę.

§ 28. 1. Zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) dla gruntów rolnych stanowiących użytki kl. I-III nie wymagana jest zgoda właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, jeśli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:

a) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy,

b) położone są w odległości nie większej niż 50m od granicy najbliższej działki budowlanej,

c) położone są w odległości nie większej niż 50m od drogi publicznej,

d) ich powierzchnia nie przekracza 0,5ha, bez względu na czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

2. Obszar planu spełnia łącznie powyższe warunki, określone w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), tzn.:

a) ponad połowa gruntów rolnych stanowiących użytki kl. III na obszarze planu, które nie zostały przeznaczone na cele nierolnicze w uprzednio obowiązujących planach, zawiera się w obszarze zwartej zabudowy (na terenie 016KDP cały obszar gruntów rolnych stanowiących użytki kl. III znajduje się w obszarze zwartej zabudowy; na terenach 40MN,U i 015KDL 0,0601 ha z ogólnej powierzchni 0,0830 ha gruntów rolnych stanowiących użytki kl. III znajduje się w obszarze zwartej zabudowy, co stanowi 72%; na terenach 21MN,U, 29MN,U, 06KDW i 01KDD 0,1887 ha z ogólnej powierzchni 0,2254 ha gruntów rolnych stanowiących użytki kl. III znajduje się w obszarze zwartej zabudowy, co stanowi 84%; na terenie 34MN cały obszar gruntów rolnych stanowiących użytki kl. III znajduje się w obszarze zwartej zabudowy),

b) grunty rolne stanowiące użytki kl. III na obszarze planu, które nie zostały przeznaczone na cele nierolnicze w uprzednio obowiązujących planach, są położone w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej (liczono odległość 50 m od granic: dz. nr 21/23 i 21/36 do terenu 016KDP; dz. nr 143/16 i 143/21 do terenów 40MN,U i 015KDL; dz. nr 41/37 i 41/47 do terenów 21MN,U, 29MN,U, 06KDW i 01KDD; dz. nr 41/24 do terenu 34MN),

c) grunty rolne stanowiące użytki kl. III na obszarze planu, które nie zostały przeznaczone na cele nierolnicze w obowiązujących uprzednio planach, są położone w odległości nie większej niż 50 m od drogi publicznej (teren 016KDP przylega do istniejącej publicznej drogi gminnej (03KDL); teren 40MN,U przylega do istniejącej i planowanej publicznej drogi gminnej (015KDL); tereny 21MN,U, 29MN,U, 06KDW przylegają do istniejącej i planowanej publicznej drogi gminnej (01KDD); obszar na terenie 34MN jest położony w odległości 35 m od istniejącej publicznej drogi gminnej – teren 03KDL),

d) powierzchnia gruntów rolnych stanowiących użytki kl. III na obszarze planu, które nie zostały przeznaczone na cele nierolnicze w uprzednio obowiązujących planach, łącznie nie przekracza 0,5 ha i wynosi 0,4995 ha (na terenie 016KDP - 0,1783 ha; na terenach 40MN,U i 015KDL - 0,0830 ha; na terenach 21MN,U, 29MN,U, 06KDW i 01KDD - 0,2254 ha; na terenie 34MN - 0,0128 ha). W związku z powyższym grunty rolne stanowiące użytki kl. III na obszarze planu, które nie zostały przeznaczone na cele nierolnicze w uprzednio obowiązujących planach, nie wymagają zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 29. Zmienia się przeznaczenie prywatnych gruntów leśnych na cele nieleśne na fragmentach działek nr 9/2, 57/18 i 57/19 w obrębie ewidencyjnym Tuchom, gm. Żukowo, o łącznej powierzchni 0,2291 ha za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego na podstawie decyzji o sygn. WBG-OGR.404.6.2019.AS z dnia 29 stycznia 2019 r.

§ 30. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych, będących własnością Skarbu Państwa, na cele nieleśne na fragmentach działek nr 9/1, 257/5 i 257/13 w obrębie ewidencyjnym Tuchom, o łącznej powierzchni 0,5409 ha za zgodą Ministra Środowiska na podstawie decyzji o sygn. DL-NL.4130.42.2019.KB z dnia 2 września 2020 r.

§ 31. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tuchom, obszaru położonego nad Jeziorem Tuchomskim przy południowo - zachodniej granicy wsi, gmina Żukowo, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/221/2007 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 20 poz. 533 z dnia 14.03.2008 r.),

2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tuchom, obszaru położonego nad jeziorem Tuchomskim przy południowo-zachodniej granicy wsi, gmina Żukowo, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXXII/340/2013 Rady Miejskiej W Żukowie z dnia 26 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Poz. 2471 z dnia 10 czerwca 2013 r.),

3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Tuchom, działki nr 55/8, 55/9, 55/12, 55/13, 55/18, 55/20, 55/21, w gminie Żukowo, zatwierdzonego Uchwałą Nr III/71/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 12 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 54 poz. 846 z dnia 17.04.2003 r.),

4) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Tuchom, działki nr 55/8, 55/9, 55/12, 55/13, 55/18, 55/20, 55/21, w gminie Żukowo, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXIV/405/2008

Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 35 poz. 650 z dnia 11.03.2009 r.),

5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo dla działek nr 55/14, 55/15 obręb Tuchom, zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/65/99 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 25 lutego 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 55 poz. 231 z dnia 04.06.1999 r.),

6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 53/11, 53/12, 53/14, 53/16, 53/18 do 53/29, 53/31 do 53/33, 53/35 do 53/41, 53/44 53/46 do 53/48, 53/52 do 53/54, 54/22, 54/23 we wsi Tuchom, gmina Żukowo, zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/128/2003 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 10 marca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 81 poz. 1321 z dnia 20.06.2003 r.),

7) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 53/11, 53/12, 53/14, 53/16, 53/18 d0 53/29, 53/31 do 53/33, 53/35 do 53/41, 53/44 53/46 do 53/48, 53/52 do 53/54, 54/22, 54/23 we wsi Tuchom, gmina Żukowo, zatwierdzonej Uchwałą Nr IV/50/2006 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 grudnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 83 poz. 1291 z dnia 23.04.2007 r.),

8) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo dla działek nr 41/1 do 41/46 obręb Tuchom, zatwierdzonego Uchwałą Nr XV/235/99 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 18 października 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 18 poz. 87 z dnia 28.02.2000 r.),

9) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo dla działek nr 41/1 do 41/46 obręb Tuchom, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXIV/425/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 35 poz. 670 z dnia 11.03.2009 r.),

10) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Tuchom, działki nr 23/3, 23/4, 23/5, w gminie Żukowo, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLV/798/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30.08.2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 8 poz. 81 z dnia 15.01.2003 r.),

11) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Tuchom, działki nr 23/3, 23/4, 23/5, w gminie Żukowo, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXIV/408/2008 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 35 poz. 653 z dnia 11.03.2009 r.),

12) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo dla działek nr 21/3, 21/29, 21/30, 21/31, 21/32, 21/33 obręb Tuchom, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/248/99 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 24 listopada 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 40 poz. 252 z dnia 07.04.2000 r.),

13) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Tuchom, działki nr 56/7, 56/8, 56/10, 56/12, 56/13, 56/14, 56/15, 56/16, 56/18, 56/19, 56/20, 56/21, 56/22, 56/23, 56/24, 56/25, w gminie Żukowo, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLV/799/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 30 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 17 poz. 181 z dnia 03.02.2003 r.),

14) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Tuchom, działki nr 56/7, 56/8, 56/10, 56/12, 56/13, 56/14, 56/15, 56/16, 56/18, 56/19, 56/20, 56/21, 56/22, 56/23, 56/24, 56/25, w gminie Żukowo, zatwierdzonej Uchwałą Nr VII/124/2007 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 13 kwietnia 2007 r. w sprawie uchwalenia (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 140 poz. 2597 z dnia 02.10.2007 r.),

15) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 54/20 we wsi Tuchom, gmina Żukowo, zatwierdzonego Uchwałą Nr XL/647/2002 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 28 marca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 41 poz. 957 z dnia 19.06.2002 r.),

16) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tuchom, obszaru położonego nad jeziorem Tuchomskim przy południowo-zachodniej granicy wsi, gmina Żukowo, zatwierdzonego uchwałą Nr IV/42/2019 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 29 stycznia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 1087 z dnia 06.03.2019 r.).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żukowo.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Żukowo.

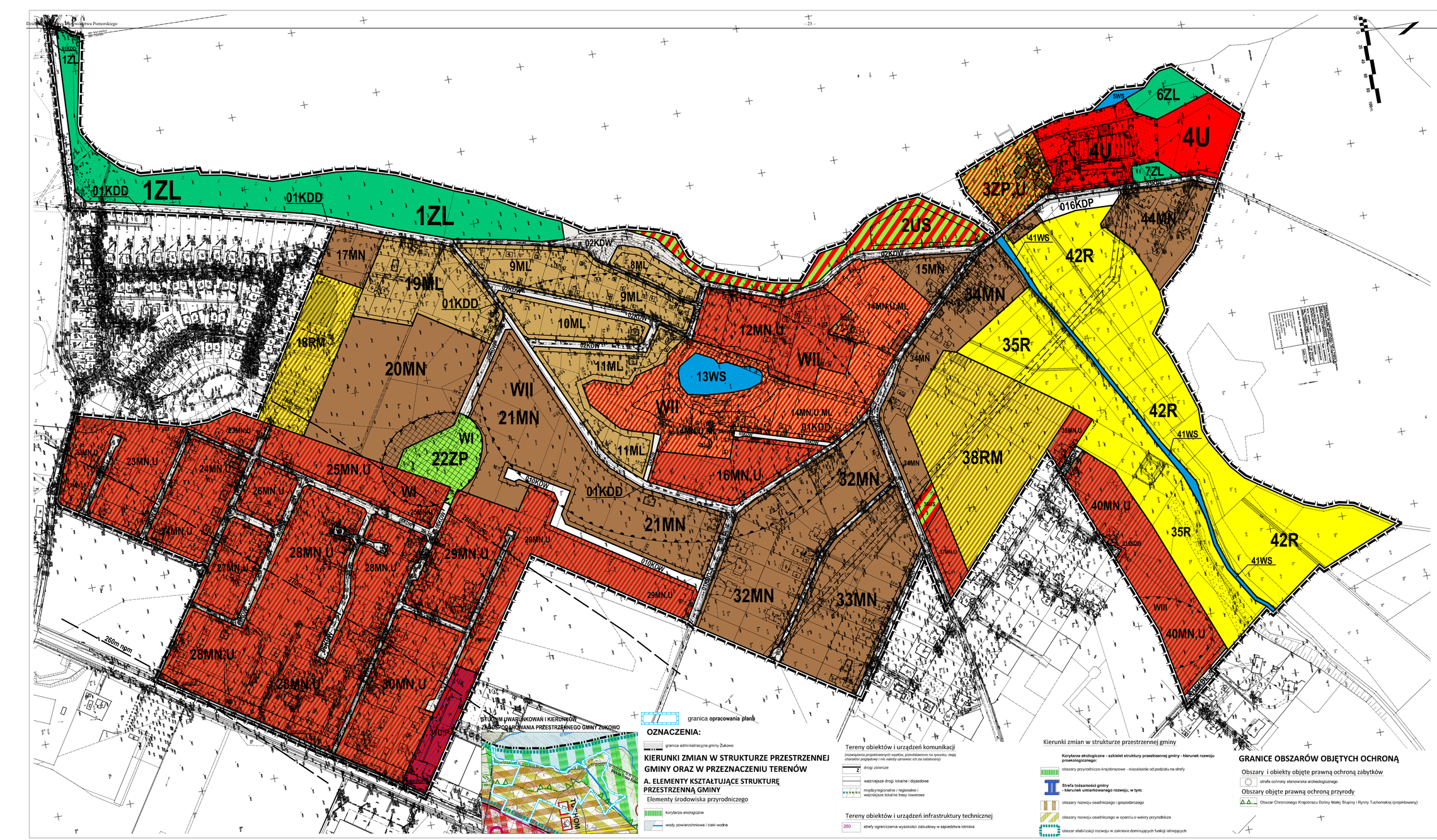
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żukowie

Witold Szmidtke

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVII/490/2021
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 28 września 2021 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Tuchom
- w rejonie Jeziora Tuchomskiego

Skala 1 : 2 000



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻUKOWO

granica opracowania planu

OZNACZENIA:

granica administracyjna gminy Żukowo

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

A. ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ GMINY

Elementy środowiska przyrodniczego

- korytarze ekologiczne
- wody powierzchniowe i cieki wodne

Tereny obiektów i urządzeń komunikacji

(rozwinięcia projektowych węzłów, przedstawiono na rysunku, mają charakter poglądowy i nie należy uznawać ich za ostateczny)

- drogi zbiorcze
- ważniejsze drogi lokalne i dojazdowe
- międzyregionalne / regionalne / ważniejsze lokalne trasy rowerowe

Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

- 280 strefy ograniczenia wysokości zabudowy w sąsiedztwie lotniska

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Korytarze ekologiczne - szkielet struktury przestrzennej gminy - kierunek rozwoju proekologicznego:

- obszary przyrodniczo-krajobrazowe - niezależnie od podziału na strefy

Strefa tożsamości gminy - kierunek umiarkowanego rozwoju, w tym:

- obszary rozwoju osadniczego i gospodarczego
- obszary rozwoju osadniczego w oparciu o walory przyrodnicze
- obszar stabilizacji rozwoju w zakresie dominujących funkcji istniejących

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ

Obszary i obiekty objęte prawną ochroną zabytków

- strefa ochrony stanowiska archeologicznego

Obszary objęte prawną ochroną przyrody

- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Małej Słupiny i Rynny Tuchomskiej (projektowany)

LEGENDA:

- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- oś napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia
- pas strefy ochronnej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia
- budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego ujętego w ewidencji zabytków
- budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat zabudowy historycznej
- strefa ochrony historycznego folwarku we wsi Tuchomek
- obszar historycznego podwórza (majdanu)
- WI strefa pełnej ochrony stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków
- WII, WIII strefy ochrony stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków
- pas zieleni wysokiej izolacyjno-krajobrazowej
- 280m npm izochrony strefy ograniczenia wysokości zabudowy w sąsiedztwie lotniska
- zbiorniki i rowy melioracyjne

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- MN,U,ML tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , zabudowy usługowej lub zabudowy rekreacji indywidualnej
- ML tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
- RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- U tereny zabudowy usługowej
- U,P tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- US tereny sportu i rekreacji
- ZP,U tereny zieleni urządzonej lub zabudowy usługowej
- ZP tereny zieleni urządzonej
- R tereny rolnicze
- ZL lasy
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDGP teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDL teren publicznej drogi lokalnej
- KDD teren publicznych dróg dojazdowych
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- KDP parking

STUDIO DZ Daniel Załuski
80-283 Gdańsk, ul. Potokowa 38, tel. 607 082 359 studiodz@studiodz.com.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla części wsi Tuchom
- w rejonie Jeziora Tuchomskiego

ZLECENIODAWCA: BURMISTRZ Gminy Żukowo	GŁÓWNY PROJEKTANT	arch. inż. Daniel Zięcik , poż. PO upr. urb. nr UAN-7006 w SARP/2002	
	WSPÓŁPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Dunajko upr. urb. nr 7/2010	
	WSPÓŁPROJEKTANT	mgr inż. arch. Joanna Grabia-Kwiecińska PIZP nr 11-3/2014	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/490/2021

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 28 września 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska w Żukowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu w dniach 09.02.2021 r. do 03.03.2021 r. oraz w ciągu 15 dni po wyłożeniu (t.j. do 18.03.2021 r.), do ustaleń projektu planu miejscowego wniesiono uwagi, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Rozpatruje się złożone uwagi w pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w następujący sposób:

1. **Uwaga pierwsza:**

Uwaga osoby fizycznej z dnia 19.02.2021 r. (nr rej. 8542), dla dz. nr 50/19, 50/20, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/27, 50/28 (tereny 21MN i 29MN,U), w zakresie:

1) dopuszczenia zabudowy bliźniaczej,

2) dopuszczenia garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku,

3) zwiększenia powierzchni zabudowy do nie większej niż 35%,

4) podniesienia wysokości budynków mieszkalnych do 10m,

5) obniżenia minimalnej wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej do 800m2, dla bliźniaczej do 400m2.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ustalenia planu znacząco zwiększają możliwości zabudowy przedmiotowych działek w stosunku do obowiązującego planu. Dalsza intensyfikacja zabudowy prowadziłaby do naruszenia ładu przestrzennego wsi Tuchom. Ustalenia w zakresie parametrów zabudowy dla przedmiotowych działek zostały przyjęte w wyniku wielokrotnych uzgodnień planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

Burmistrz pozytywnie rozpatrzył uwagę w zakresie obniżenia minimalnej wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej do 800m2. Pismem o sygn. UN-P.6722.231.2014.MMC/JE z dn. 14.06.2021r. Burmistrz przekazał zmieniony plan do ponownego uzgodnienia do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, m.in. w celu obniżenia minimalnej wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej do 800m2. W uzgodnieniu o sygn. ZN.5150.154.8.2017.TI/SK/JK/AW z dn. 01.07.2021r. Konserwator nakazał zachowanie minimalnej wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie mniejszej niż 1000m2. W związku z powyższym ostatecznie uwaga nie została uwzględniona.

Uwaga w zakresie dopuszczenia garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego jest bezzasadna. Plan dopuszcza takie rozwiązania.

2. **Uwaga druga:**

Uwaga osoby fizycznej z dnia 24.02.2021 r. (nr rej. 9382), dla dz. nr 9/1 i 9/2 (tereny 3ZP,U i 4U) oraz dla dz. 21/8 i fr. dz. nr 21/7 (teren 016KDP), w zakresie:

1) wyłączenia budynków nr 26, 31 i 32 z ochrony konserwatorskiej, podniesienia wysokości budynków do 3 kondygnacji nadziemnych z podpiwniczeniem, obniżenia powierzchni głównych dachów do 50%, nie określania wysokości ścianki kolankowej,

2) likwidacji pasa izolacyjnego zieleni na 016KDP,

3) zmiana przeznaczenia terenu z usługowego na usługowo – rekreacyjno – turystyczno - sportowy (dotyczy terenu 3ZP,U).

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ustalenia w zakresie ochrony obiektów zabytkowych na przedmiotowej działce zostały przyjęte w wyniku wielokrotnych uzgodnień planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. Zatem negatywnie rozpatrzono wyłączenie budynków nr 26, 31 i 32 z ochrony konserwatorskiej oraz likwidację pasa izolacyjnego zieleni na 016KDP, t.j. pomiędzy projektowanym parkingiem a drogą publiczną.

Burmistrz pozytywnie rozpatrzył uwagę w zakresie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków 26, 31 i 32. Pismem o sygn. UN-P.6722.231.2014.MMC/JE z dn. 14.06.2021r. Burmistrz przekazał zmieniony plan do ponownego uzgodnienia do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, m.in. określając zakres dopuszczalnych zmian w budynkach zabytkowych. W uzgodnieniu o sygn. ZN.5150.154.8.2017.TI/SK/JK/AW z dn. 01.07.2021r. Konserwator nakazał zachowanie wszystkich ustaleń konserwatorskich dla powyższych budynków. W związku z powyższym ostatecznie uwaga nie została uwzględniona.

Uwaga w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 3ZP,U z usługowego na usługowo – rekreacyjno – turystyczno - sportowy jest bezzasadna. Plan ustala takie przeznaczenie. Jest to teren zieleni urządzonej lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem realizacji niekubaturowych obiektów sportowych (kąpieliska), niekubaturowych obiektów wypoczynku, rekreacji i rozrywki (ogródki jordanowskie, place zabaw itp.), niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. **Uwaga trzecia:**

Uwaga osób fizycznych z dnia 08.03.2021 r. (nr rej. 11311), dla dz. nr 53/22 (teren 28MN,U), w zakresie zwiększenia powierzchni zabudowy do nie większej niż 35%.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ustalenia planu zachowują dla przedmiotowej działki powierzchnię zabudowy nie większą niż 30%, taką samą jak w obowiązującym planie. Dalsza intensyfikacja zabudowy prowadziłaby do naruszenia ładu przestrzennego wsi Tuchom. Ustalenia w zakresie parametrów zabudowy dla przedmiotowej działki zostały przyjęte w wyniku wielokrotnych uzgodnień planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

4. **Uwaga czwarta:**

Uwaga osoby fizycznej z dnia 16.03.2021 r. (nr rej. 12907), dla dz. nr 50/7÷50/18 (teren 21MN i droga 06KDW), w zakresie:

1) dopuszczenia zabudowy bliźniaczej,

2) dopuszczenia nachylenia głównych dachów 25º- 45º stopni,

3) podniesienia wysokości budynków mieszkalnych do 10m,

4) obniżenia minimalnej wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej do 800m^2,

5) likwidacji drogi 06KDW na dz. nr 50/15.

- **ad. pkt 1-4 uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ustalenia planu znacząco zwiększają możliwości zabudowy przedmiotowych działek w stosunku do obowiązującego planu. Dalsza intensyfikacja zabudowy prowadziłaby do naruszenia ładu przestrzennego wsi Tuchom. Ustalenia w zakresie parametrów zabudowy dla przedmiotowych działek zostały przyjęte w wyniku wielokrotnych uzgodnień planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

Burmistrz pozytywnie rozpatrzył uwagę w zakresie obniżenia minimalnej wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej do 800m^2. Pismem o sygn. UN-P.6722.231.2014.MMC/JE z dn. 14.06.2021r. Burmistrz przekazał zmieniony plan do ponownego uzgodnienia do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, m.in. w celu obniżenia minimalnej wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej do 800m2. W uzgodnieniu o sygn. ZN.5150.154.8.2017.TI/SK/JK/AW z dn. 01.07.2021r. Konserwator nakazał zachowanie minimalnej wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie mniejszej niż 1000m2. W związku z powyższym ostatecznie uwaga nie została uwzględniona.

- **ad. pkt 5 uwaga została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Przywrócenie wnioskowanego układu dróg wewnętrznych, jak w obowiązujących planach nie wpłynie na obniżenie funkcjonalności układu drogowego. Dzięki uwzględnieniu uwagi w zakresie likwidacji drogi wewnętrznej na dz. nr 50/15 zostaną zachowane prawa nabyte właściciela nieruchomości.

5. **Uwaga piąta:**

Uwaga osób fizycznych z dnia 16.03.2021 r. (nr rej. 12910), dla dz. nr 50/3 (teren 21MN), w zakresie:

1) dopuszczenia dachów wielospadowych,
2) dopuszczenia nachylenia głównych dachów 25º-45º stopni,
3) podniesienia wysokości budynków mieszkalnych do 10m,
4) obniżenia minimalnej wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej do 800m^2,
5) dopuszczenia zabudowy bliźniaczej.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ustalenia planu zwiększają możliwości zabudowy przedmiotowej działki w stosunku do obowiązującego planu. Dalsza intensyfikacja zabudowy prowadziłaby do naruszenia ładu przestrzennego wsi Tuchom. Ustalenia w zakresie parametrów zabudowy dla przedmiotowej działki zostały przyjęte w wyniku wielokrotnych uzgodnień planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

Burmistrz pozytywnie rozpatrzył uwagę w zakresie obniżenia minimalnej wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej do 800m2. Pismem o sygn. UN-P.6722.231.2014.MMC/JE z dn. 14.06.2021r. Burmistrz przekazał zmieniony plan do ponownego uzgodnienia do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, m.in. w celu obniżenia minimalnej wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej do 800m2. W uzgodnieniu o sygn. ZN.5150.154.8.2017.TI/SK/JK/AW z dn. 01.07.2021r. Konserwator nakazał zachowanie minimalnej wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie mniejszej niż 1000m2. W związku z powyższym ostatecznie uwaga nie została uwzględniona.

6. **Uwaga szósta:**

Uwaga osoby fizycznej z dnia 16.03.2021 r. (nr rej. 12913), dla dz. nr 50/35 (teren 21MN), w zakresie:

1) obniżenia minimalnej wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej do 900m^2,

2) dopuszczenia nachylenia głównych dachów 25º-45º stopni,

3) podniesienia wysokości budynków mieszkalnych do 10m.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ustalenia planu zwiększają możliwości zabudowy przedmiotowej działki w stosunku do obowiązującego planu. Dalsza intensyfikacja zabudowy prowadziłaby do naruszenia ładu przestrzennego wsi Tuchom. Ustalenia w zakresie parametrów zabudowy dla przedmiotowej działki zostały przyjęte w wyniku wielokrotnych uzgodnień planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

Burmistrz pozytywnie rozpatrzył uwagę w zakresie obniżenia minimalnej wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej do 800m^2. Pismem o sygn. UN-P.6722.231.2014.MMC/JE z dn. 14.06.2021r. Burmistrz przekazał zmieniony plan do ponownego uzgodnienia do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, m.in. w celu obniżenia minimalnej wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej do 800m^2. W uzgodnieniu o sygn. ZN.5150.154.8.2017.TI/SK/JK/AW z dn. 01.07.2021r. Konserwator nakazał zachowanie minimalnej wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie mniejszej niż 1000m^2. W związku z powyższym ostatecznie uwaga nie została uwzględniona.

7. **Uwaga siódma:**

Uwaga osoby fizycznej z dnia 17.03.2021 r. (nr rej. 13110), dla dz. nr 9/1 i 9/2 (tereny 3ZP,U i 4U), w zakresie:

1) na terenie 3ZP,U przebudowy zabytkowego budynku mieszkalnego (Szarotka), zmiany przeznaczenia budynku na celi usługowe, dobudowy lukarn, zmiany otworów okiennych i drzwiowych,

2) na terenie 3ZP,U przebudowy zabytkowego budynku mieszkalnego (Kogucik), zmiany przeznaczenia budynku na celi usługowe, zmiany otworów okiennych i drzwiowych,

3) na terenie 4U podniesienia wysokości budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i do wysokości 12m, dopuszczenia nadbudowy zabytkowego budynku gospodarczego.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Burmistrz pozytywnie rozpatrzył uwagę w zakresie zmiany zakresu dopuszczalnych ingerencji budowlanych w budynkach zabytkowych oraz podniesienia wysokości budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i do wysokości 12m na terenie 4U. Pismem o sygn. UN-P.6722.231.2014.MMC/JE z dn. 14.06.2021r. Burmistrz przekazał zmieniony plan do ponownego uzgodnienia do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, m.in. określając zakres dopuszczalnych zmian w budynkach zabytkowych. W uzgodnieniu o sygn. ZN.5150.154.8.2017.TI/SK/JK/AW z dn. 01.07.2021r. Konserwator nakazał zachowanie wszystkich ustaleń konserwatorskich dla powyższych budynków zabytkowych oraz zachowanie parametrów dla budynków do 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości do 9m. W związku z powyższym ostatecznie uwaga nie została uwzględniona.

Uwaga w zakresie zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową jest bezzasadna. Plan ustala takie przeznaczenie.

8. **Uwaga ósma:**

Uwaga osoby fizycznej z dnia 17.03.2021 r. (nr rej. 13163), dla fragmentu dz. nr 23/33 (teren 40MN), w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Ustalenia planu zwiększają możliwości zabudowy przedmiotowej działki w stosunku do obowiązującego planu. Dalsza intensyfikacja zabudowy prowadziłaby do naruszenia ładu przestrzennego wsi Tuchom. Ustalenia w zakresie parametrów zabudowy dla przedmiotowej działki zostały przyjęte

w wyniku wielokrotnych uzgodnień planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/490/2021

Rady Miejskiej w Żukowie

z dnia 28 września 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 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 2021 r. poz. 1372).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

1) budowę i przebudowę dróg publicznych,

2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,

3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,

4) oświetlenie dróg publicznych,

5) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniającej drogi publiczne.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 305), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/490/2021
Rady Miejskiej w Żukowie
z dnia 28 września 2021 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę