

UCHWAŁA Nr XXXIX/350/09
RADY MIEJSKIEJ w TUCHOLI
z dnia 23 października 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 3660, 3661, 3662, 3663, 3664 w Tucholi przy ul. Usługowej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm. z 2002 r. Dz.U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Dz.U. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Dz.U. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Dz.U. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Dz.U. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Dz.U. Nr 52, poz. 420), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuchola, uchwalonego przez Radę Miejską w Tucholi uchwałą nr XLVIII/429/06 z dnia 29 września 2006 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 3660, 3661, 3662, 3663, 3664 w Tucholi przy ul. Usługowej.

2. Integralną część uchwały stanowi rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do uchwały, które nie podlegają ogłoszeniu są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3.

§ 2.1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów - nakazy, zakazy i warunki.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3. W realizacji miejscowego planu, oprócz ustaleń przepisów zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy odrębne wraz z aktami wykonawczymi.

§ 4. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) P/S/U/H/T-W - teren zabudowy przemysłowo-składowej, usługowo-handlowej, i targowo-wystawienniczej;
- 5) Wymiary.
 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) planie – należy przez to rozumieć plan określony w § 1.1. niniejszej uchwały;
 - 2) symbolu terenu – należy przez to rozumieć identyfikacyjne oznaczenie terenu, wydzielonego za pomocą linii rozgraniczających o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, składające się z liter zgodnie z oznaczeniami rysunku planu miejscowego stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały;
 - 3) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej niniejszą uchwałą;
 - 4) numerze działki – należy przez to rozumieć numer według rejestru ewidencji gruntów;
 - 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunkach planów liniami rozgraniczającymi;
 - 6) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemi ukształtowaną głównie pod wpływem czynników naturalnych;

- 7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji;
- 8) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x60 cm, umieszczoną na budynku, ogrodzeniu lub wolno stojącą, o maksymalnej powierzchni 4 m² i wysokości do 6,0 m;
- 9) terenie zabudowy przemysłowo-składowej, usługowo-handlowej i targowo-wystawienniczej – należy przez to rozumieć wszelką działalność inwestycyjną w zakresie tych funkcji z wyłączeniem obiektów i instalacji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów stanowiących zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902 z późn. zm.);
- 10) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, której nie może przekroczyć żadna nadziemna część budynków na tym terenie, z wyłączeniem okapów i gzymsów o głębokości do 0,8 m, oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp o głębokości do 1,3 m.

Rozdział 2

Ogólne zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§ 6.1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych;
- 2) usuwanie drzew wymaga stosownego zezwolenia, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku realizacji funkcji określonych planem lub inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt zabytkowy prace ziemne należy wstrzymać do momentu wykonania i udokumentowania badań archeologicznych.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym granicami opracowania nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: teren leży w zasięgu strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Brdy „Czyżkówko” w Bydgoszczy na mocy decyzji administracyjnej nr OŚ-X-6210/104/98 Wojewody Bydgoskiego z dnia 14 grudnia 1998 r..

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział na działki budowlane – zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się możliwość łączenia działek budowlanych z uwzględnieniem zachowania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania wskazanych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z obowiązującymi przepisami prace nad projektem budowlanym należy poprzedzić przeprowadzeniem badań geologiczno-inżynierskich w celu określenia warunków posadowienia obiektu oraz inwentaryzacji uzbrojenia.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

8. Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w przypadku lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego (sieci i przyłącza) w terenach prywatnych obowiązuje nakaz udostępniania go do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
- 2) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami szczególnymi, z zachowaniem warunków gestora sieci, zakaz budowy indywidualnych ujęć wody;
- 3) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci, do czasu realizacji tego systemu tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego, czasowo opróżnianego zbiornika na nieczystości płynne, pod warunkiem wytwarzania ścieków w ilości nie przekraczającej 10 m³ na dobę, po wybudowaniu odpowiedniego kolektora nakaz przyłączenia do niego odpływu ścieków; zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzanie wód opadowych tymczasowo do gruntu, po uprzednim oczyszczeniu do stopnia określonego w odrębnych przepisach prawa, docelowo wskazane wykonanie kanalizacji deszczowej;
- 5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą – z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw ekologicznych, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „WZUW”, zlokalizowanej poza południową granicą opracowania planu,

- b) projektowaną linię niskiego napięcia należy układać w istniejących i projektowanych drogach z uwzględnieniem ochrony istniejącego adoptowanego drzewostanu, a w przypadku braku ww. możliwości dopuszcza się przebieg przez tereny funkcjonalne, po uzyskaniu odpowiednich zgód właścicieli,
- c) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;
- 7) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
 - a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
 - b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych,
 - c) w zakresie telefonii komórkowej obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych;
- 8) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:
 - a) gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia tych odpadów, w ilości dostosowanej do liczby mieszkańców, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu - wywóz odpadów przez służby posiadające stosowną koncesję na tego typu usługi,
 - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§ 7. Dla terenu oznaczonego symbolem P/S/U/H/T-W obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy przemysłowo-składowej, usługowo-handlowej i targowo-wystawienniczej;
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych bądź sprzecznych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, wymóg stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla wszystkich budynków w obrębie jednej działki;
 - 2) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek;
 - 3) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych wielkoformatowych, – służących wyłącznie reklamie usług związanych z tym terenem;
 - 5) reklamy, szyldy i tablice informacyjne: dopuszcza się lokalizowanie szyldów na elewacji frontowej dostosowanych do wystroju, kolorystyki i charakteru elewacji;
 - 6) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych;
 - 7) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) wysokość budynków i innych obiektów budowlanych (mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższego punktu tego obiektu) nie może przekroczyć 12,0 m - z wyłączeniem urządzeń wentylacji, przewodów spalinowych i innych urządzeń technicznych,
 - 2) program funkcjonalny obiektów powinien uwzględniać specyfikę przeznaczenia;
 - 3) kształt, geometria dachów i forma architektoniczna obiektów w granicach jednej działki powinna nawiązywać do siebie architektonicznie, stanowić harmonijny zespół zabudowy z wykorzystaniem jednolitych materiałów wykończeniowych dachu, detalu architektonicznego itp. - ze szczególnym uwzględnieniem kolorystyki;
 - 4) ustala się ograniczenie wysokości ogrodzeń maksymalnie do 1,60 m;
 - 5) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 10%, wskazane wprowadzenie pasów zieleni ochronnej;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni działki.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenów: z istniejących dróg gminnych dojazdowych – zlokalizowanych poza granicami planu;
 - 2) min. 2 miejsca ogólnodostępne na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej – za zgodą i na warunkach gestorów sieci;
 - 4) wewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu powinna być bezkolizyjna, należy wydzielić drogi pożarowe, miejsca załadunku, rozładunku i parkingowe w sposób zapewniający sprawny wjazd i wyjazd na drogę publiczną oraz bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego.
5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się 30%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tucholi.

§ 10. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Tucholi.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Paweł Cieślewicz

