

**UCHWAŁA NR XLIV/410/10
RADY MIEJSKIEJ W TUCHOLI**

z dnia 26 marca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu rekreacji indywidualnej, usług turystycznych i zieleni działek nr 961, nr 962 i nr 976 w miejscowości Borki obręb geodezyjny Raciąż gm. Tuchola.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.: z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Dz. U. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Dz. U. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Dz. U. Nr 127 poz. 880 i z 2008 r. Dz. U. Nr 199, poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413), stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuchola”, uchwalonym uchwałą Nr XLVIII/429/06 Rady Miejskiej w Tucholi z dnia 29 września 2006 r.,

**Rada Miejska uchwała,
co następuje:**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu rekreacji indywidualnej, usług turystycznych i zieleni działek nr 961, nr 962 i nr 976 w miejscowości Borki obręb geodezyjny Raciąż gm. Tuchola, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. Plan obejmuje działki nr 961, nr 962 i nr 976 w miejscowości Borki obręb geodezyjny Raciąż gm. Tuchola, położone po obu stronach drogi gminnej z Nadolnej Karczmy do Stobna.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są :

- 1) tereny rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu literami RI;
- 2) teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu literami UT;
- 3) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu literami ZP;
- 4) teren zieleni i wód otwartych, oznaczony na rysunku planu literami ZP, W;
- 5) teren leśny, oznaczony na rysunku planu literami ZL;
- 6) teren leśny i przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu literami ZL, KX;
- 7) teren przejścia pieszego niepublicznego, oznaczony na rysunku planu literami KX;
- 8) teren infrastruktury technicznej - gazownictwa, oznaczony na rysunku planu literą G;
- 9) teren drogi wewnętrznej niepublicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu literami KDWD;
- 10) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu literami KDD;
- 11) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu literami KDL.

§ 4. Brak treści

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice uchwalenia planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone,
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) linie wymiarowe.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w Rozdziale 2 uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanych budynków od linii rozgraniczającej terenu przylegającej drogi lub osi gazociągu;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) uciążliwości - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 8) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć budynki z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi lub gospodarczymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizującego podstawową funkcję terenu;
- 9) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonych niniejszą uchwałą.

§ 6. Brak treści

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 RI, 2 RI, 3 RI, 4 RI, 5 RI, 6 RI i 7 RI;
- 2) teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 8 UT;
- 3) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem 9 ZP;
- 4) teren zieleni i wód otwartych, oznaczony na rysunku planu symbolem 10 ZP, W;
- 5) teren leśny, oznaczony na rysunku planu symbolem 11 ZL;
- 6) teren leśny i przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem 12 ZL, KX;
- 7) teren przejścia pieszego niepublicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem 13 KX;
- 8) teren infrastruktury technicznej - gazownictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem 14 G;
- 9) teren drogi wewnętrznej niepublicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 15 KDWD;
- 10) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 16 KDD;
- 11) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 17 KDL, 18 KDL i 19 KDL.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach 1 RI, 2 RI, 3 RI, 4 RI, 5 RI, 6 RI i 7 RI, o których mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się:

- a) zabudowę rekreacji indywidualnej – orientacyjne obrysy projektowanych budynków z kolejnym numerem działki wykreślono na rysunku planu;
 - b) na każdej wydzielonej działce lokalizację 1 budynku gospodarczego (względnie garażu) lub gospodarczo – garażowego wolno stojącego, o architekturze nawiązującej do architektury budynku rekreacji indywidualnej lub dobudowanego do tego budynku, tworzącego z nim jednolitą bryłę architektoniczną;
 - c) podział na działki budowlane, zgodnie z orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego terenów wykreślonymi na rysunku planu, z tolerancją 5,0 m, lub łączenie działek w celu realizacji potrzeb jednego inwestora;
 - d) przeznaczenie jednej lub kilku działek na powiększenie terenu 8 UT, na których będą obowiązywać zasady zagospodarowania określone dla terenu 8 UT;
- 2) na terenach 1 RI, 2 RI, 3 RI, 4 RI, 5 RI, 6 RI i 7 RI, o których mowa w ust.1 pkt 1:
- a) zabudowa działki nie może przekroczyć 10% jej powierzchni;
 - b) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 80% powierzchni działki biologicznie czynnej;
 - c) ustala się obowiązek zachowania odległości projektowanych budynków i elementów zagospodarowania działki od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie 8 UT, o których mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się:
- a) zabudowę usługową wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, realizującą usługi określone w lit. c;
 - b) wprowadzenie funkcji mieszkaniowej do budynku usługowego;
 - c) usługi hotelarskie, gastronomiczne, handlowe oraz inne towarzyszące, związane z wypoczynkiem i rekreacją, dla których nie jest wymagane opracowanie raportu o oddziaływaniu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawą Prawo ochrony środowiska);
 - d) wszelkie formy zagospodarowania terenu związane ze sportem, wypoczynkiem i rekreacją (np. boisko do gier, korty tenisowe itp.);
 - e) przeznaczenie terenu wyłącznie dla realizacji potrzeb jednego inwestora;
- 4) na terenie 8 UT, o którym mowa w ust.1 pkt 2:
- a) zabudowa terenu nie może przekroczyć 20% jego powierzchni;
 - b) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 70% powierzchni terenu biologicznie czynnej;
- 5) na terenach 1 RI, 2 RI, 3 RI, 4 RI, 5 RI, 6 RI, 7 RI i 8 UT, o których mowa w ust.1 pkt 1 i pkt 2, dopuszcza się:
- a) lokalizację obiektów małej architektury związanej z funkcją terenu;
 - b) realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem o wysokości max. 1,6 m;
- 6) na terenach 1 RI, 2 RI, 3 RI, 4 RI, 5 RI, 6 RI, 7 RI i 8 UT, o których mowa w ust.1 pkt 1 i pkt 2, wprowadza się zakaz:
- a) lokalizowania garaży blaszanych oraz blaszanych budynków gospodarczych i gospodarczo - garażowych,
 - b) budowy ogrodzeń pełnych i z przęseł prefabrykowanych;
- 7) na terenach 9 ZP i 10 ZP, W, o których mowa w ust.1 pkt 3 i pkt 4, dopuszcza się:
- a) wprowadzenie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
 - b) budowę oświetlenia i elementów małej architektury;
 - c) realizację niezbędnych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - d) wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszcza się włączenie terenu 10 ZP, W, o którym mowa w ust.1 pkt 4, w granice terenu 8 UT, pod warunkiem zachowania jego przeznaczenia i zakazu zabudowy kubaturowej;

9)grunty leśne w granicach terenów 11 ZL i 12 ZL, KX, o których mowa w ust.1 pkt 5 i pkt 6, pozostawia się w dotychczasowym, leśnym użytkowaniu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1)uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia terenu w granicach otuliny Tucholskiego Parku Krajobrazowego, zawarte w obowiązującym akcie prawnym dotyczącym jego utworzenia;
- 2)należy wyznaczyć miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich łatwego wywozu na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub unieszkodliwiania wskazany przez władze gminne - gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3)przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest w zależności od potrzeb, uściślenie warunków geotechnicznych i hydrologicznych podłoża, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4)budynki należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w krajobraz i otaczającą zabudowę;
- 5)wprowadza się zakaz makroniwelacji terenu – należy zachować naturalne ukształtowanie terenu z dopuszczeniem prac niwelacyjnych związanych z lokalizacją obiektu budowlanego;
- 6)zgodnie z decyzją o strefie ochronnej pośredniej zewnętrznej ujęcia wody „Czyżkówko”:
 - a) zakazuje się gromadzenia ścieków, które wskutek braku odpowiednich zabezpieczeń mogą zanieczyszczać wody,
 - b) nakazuje się wykonywanie przeglądu, tj. szczelności szamb, częstotliwości ich opróżniania i ustalenia miejsc ich wywozu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w przypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekt zabytkowy prace należy wstrzymać, a o zaistniałym fakcie powiadomić właściwe służby ochrony zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny drogi publicznej dojazdowej 16 KDD oraz dróg publicznych lokalnych 17 KDL, 18 KDL i 19 KDL, stanowią przestrzeń publiczną w granicach uchwalenia planu.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1)ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2)budynki mieszkalne i usługowe o wysokości max. II kondygnacji nadziemnych (parter + poddasze użytkowe - dopuszcza się ściankę kolankową poddasza do 1,2 m) z możliwością podpiwniczenia, o ile pozwolą na to warunki gruntowe;
- 3)budynki gospodarcze lub gospodarczo – garażowe parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego;
- 4)poziom posadowienia parteru budynków - max. 0,8 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrysie rzutu budynku;
- 5)wysokość budynków max. 10,5 m npt licząc od rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku do górnej krawędzi głównej kalenicy;
- 6)dachy wysokie o spadku połąci od 35o do 50o, z głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o jednakowym kącie ich nachylenia, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z ust. 2 pkt 1 lit. c i pkt 7 lit. d.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1)na terenie 5 RI wyznacza się obszar o ograniczonej przydatności pod zabudowę, na którym posadowienie budynku powinno być bezwzględnie poprzedzone badaniami geotechnicznymi gruntu;

2)z uwagi na przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 (6,3 MPa):

- a) na terenach 6 RI i 7 RI odległość podstawowa budynków od istniejącego gazociągu nie może być mniejsza niż 20,0 m, a wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa naziemnego i podziemnego należy każdorazowo uzgadniać z gestorem sieci;
- b) na terenach 9 ZP i 19KDL wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy każdorazowo uzgadniać z gestorem sieci;
- c) na terenie 9 ZP elementy małej architektury oraz nasadzenia trwałe, takie jak drzewa i krzewy mogą być realizowane w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu w obie strony.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1)ustala się linie rozgraniczające przejść pieszych:

- a) na terenie 12 ZL, KX na odcinku pomiędzy terenami 1 RI i 8 UT w pasie o szerokości 4,0 m,
- b) 13 KX w pasie o szerokości 3,0 m;

2)ustala się linie rozgraniczające drogi wewnętrznej niepublicznej dojazdowej 15 KDWD w pasie o szerokości 8,0 m (jezdnia szerokości min. 5,0 m oraz jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m), zakończonej placem do zawracania o wymiarach 20,0 m x 20,0 m;

3)pas terenu o zmiennej szerokości, oznaczony na rysunku planu symbolem 16 KDD, przeznacza się docelowo na poszerzenie przylegającej drogi publicznej dojazdowej;

4)pasy terenu o zmiennej szerokości, oznaczone na rysunku planu symbolami 17 KDL, 18 KDL i 19 KDL, przeznacza się docelowo na poszerzenie przylegającej drogi publicznej lokalnej;

5)obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych dojazdowych i lokalnych;

6)w liniach rozgraniczających terenów przejścia pieszego niepublicznego 13 KX, dróg dojazdowych niepublicznej wewnętrznej 15 KDWD i publicznej 16 KDD oraz dróg publicznych lokalnych 17 KDL, 18 KDL i 19 KDL, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej;

7)na terenie 14 G:

- a) nie należy prowadzić żadnej działalności technicznej oraz sadzić drzew i krzewów,
- b) wprowadza się zakaz realizacji obiektów z zakresu małej architektury,
- c) dopuszcza się układanie infrastruktury technicznej (np. drogi, rurociągi, linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne) prostopadłe do sieci gazowej,
- d) obowiązuje dostęp do terenu dla gestora sieci gazowej w celu jego obsługi;

8)na każdej działce należy przewidzieć co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 2 miejsca postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo, a w przypadku działalności usługowej na terenie 8 UT, w ilości niezbędnej dla profilu prowadzonej działalności, w tym dla usługobiorców;

9)zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej gminnej sieci wodociągowej;

10)odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki lub do odbiornika;

11)odprowadzenie ścieków docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, zaś w okresie przejściowym do szczelnych bezodpływowych zbiorników z udokumentowanym wywozem lub do własnej oczyszczalni z uwzględnieniem ust. 3 pkt 6;

12)zaopatrzenie w energię elektryczną z linii kablowych niskiego napięcia wyprowadzonych z projektowanej stacji transformatorowej słupowej:

- a) lokalizacja stacji w południowej części terenu w granicach uchwalenia planu, w liniach rozgraniczających drogi publicznej,
- b) dopuszcza się lokalizację stacji w drodze wewnętrznej oraz realizację uzbrojenia elektroenergetycznego w drodze 15KDWD pod warunkiem wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych dla postawienia stacji, ułożenia i eksploatacji sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- c) zasilanie stacji z linii głównej średniego napięcia przebiegającej poza granicami uchwalenia planu;
- 13) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł własnych – wskazane stosowanie ekologicznych źródeł ciepła (np.: elektryczne, olejowe lub gazowe).
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w przypadku zbywania nieruchomości ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tucholi.

§ 8. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Paweł Cieślewicz

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Paweł Cieślewicz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/410/10
Rady Miejskiej w Tucholi
z dnia 26 marca 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu rekreacji indywidualnej, usług tury- stycznych i zieleni działek nr 961, nr 962 i nr 976 we wsi Borki obręb geodezyjny Raciąż gm. Tuchola.

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 21 stycznia 2010 r. do 18 lutego 2010 r. oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 04 marca 2010 r., nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/410/10
Rady Miejskiej w Tucholi
z dnia 26 marca 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu re-kreacji indywidualnej, usług turystycznych i zieleni działek nr 961, nr 962 i nr 976 we wsi Borki obręb geodezyjny Raciąż gm. Tuchola.

Realizacja zamierzeń określonych w projekcie miejscowego planu nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi gminy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Paweł Cieślewicz