

**UCHWAŁA Nr XXXIX/348/09**  
**RADY MIEJSKIEJ w TUCHOLI**  
**z dnia 23 października 2009 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 147/2, 149, 148/3, 148/4, 148/5 w Tucholi przy ul. Chojnickiej.**

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), uchwała 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 147/2, 149, 148/3, 148/4, 148/5 w Tucholi przy ul. Chojnickiej.

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 i cyfry 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 różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie rozgraniczające tereny o takim samym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole terenów identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:
  - a) U/H/MN – teren zabudowy usługowo-handlowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
  - b) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
  - c) KDL – droga gminna lokalna,
  - d) KDD – droga gminna dojazdowa;
- 6) strefa „W” ochrony archeologicznej;
  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 kolejno z pomocniczego numeru terenu oraz 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) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planów liniami rozgraniczającymi;

- 5) zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym w odniesieniu do jednej działki, przeznaczony do stałego zamieszkania i pobytu ludzi, spełniający warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) froncie działki – rozumie się przez to szerokość działki budowlanej, od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka posiada dostęp komunikacyjny z wjazdem-wyjazdem;
- 7) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemi ukształtowaną głównie pod wpływem czynników naturalnych;
- 8) 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;
- 9) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x60 cm, umieszczoną na budynku, ogrodzeniu lub wolno stojącą;
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, obejmującą wyłącznie takie usługi, które nie powodują uciążliwości dla mieszkalnictwa na działce własnej oraz działkach sąsiednich a także uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska zwłaszcza w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód itp., według norm określonych odrębnymi przepisami w tym np. z zakresu ochrony środowiska i inspekcji sanitarnej;
- 11) dachu średnio wysokim - należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku nachylonym pod kątem większym niż 15<sup>o</sup> i nie większym niż 30<sup>o</sup>;
- 12) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku nachylonym pod kątem większym niż 30<sup>o</sup> i nie większym niż 45<sup>o</sup>;
- 13) 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: uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, realizacji docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.
  2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - 1) obszar objęty planem znajduje się częściowo w strefie „W” ochrony konserwatorskiej – o rozpoznanej, na podstawie badań, zawartości ważnych relikwów archeologicznych – na obszarze stref wszelka działalność inwestycyjna musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi na koszt inwestora. Zakres prac archeologicznych określony zostanie przy uzgodnieniu projektu budowlanego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
    - 2) na pozostałym terenie objętym planem w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt zabytkowy prace ziemne należy wstrzymać, zabezpieczyć znalezisko i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach planu wyznacza się tereny dróg publicznych – lokalnej i dojazdowych, dla których obowiązują zapisy zawarte w ustaleniach szczegółowych;
  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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) zakazuje się budowy wszelkich budynków na terenach dróg publicznych i wewnętrznych;
    - 2) zgodnie z obowiązującymi przepisami prace nad projektem budowlanym należy poprzedzić przeprowadzeniem badań geologiczno-inżynierskich w celu określenia warunków posadowienia obiektu oraz inwentaryzacji uzbrojenia;
  6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.
  7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
    - 1) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci;
    - 2) w przypadku lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego na terenach prywatnych obowiązuje nakaz udostępniania go do celów eksploatacyjnych, konserwacji sieci i w razie awarii;
    - 3) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z komunalnej sieci wodociągowej poprzez rozbudowę tej sieci, uzbrojoną w zasowy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami szczególnymi, z zachowaniem warunków gestora sieci;

- 4) 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, okresowo opróżnianego zbiornika na nieczystości płynne, pod warunkiem wytwarzania ścieków w ilości nie przekraczającej 10 m<sup>3</sup> na dobę, po wybudowaniu odpowiedniego kolektora nakaz przyłączenia do sieci;
- 5) odprowadzanie wód opadowych tymczasowo do gruntu, wskazana budowa kanalizacji deszczowej;
- 6) 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;
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną z linii kablowych niskiego napięcia, wyprowadzonych z projektowanej stacji transformatorowej słupowej,
  - b) lokalizacja stacji na terenie opracowania z dojazdem do drogi publicznej,
  - c) zasilanie stacji z linii średniego napięcia poprzez odgałęzienie z linii napowietrznej „Chojnice” przebiegającej poza północną granicą opracowania,
  - d) projektowane linie średniego i 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,
  - e) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;
- 8) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
  - a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
  - b) zabrania się budowy nowych napowietrznych linii telefonicznych,
  - c) w zakresie telefonii komórkowej obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących stacji bazowych telefonii komórkowych;
- 9) 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;
- 10) ze względu na występujące w granicach obszaru objętego planem urządzenia melioracji szczegółowych, które wymagać będą przebudowy w trakcie realizacji planu wszelkie projekty budowlane winne być uzgodnione z Gminną Spółką Wodną, istniejące urządzenia melioracyjne należy zachować lub przebudować w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

### **Rozdział 3**

#### **Szczegółowe zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem**

§ 7. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren projektowanej drogi gminnej lokalnej – o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, z możliwością urządzenia chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej;
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowane drogi oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznacza się do umieszczania urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych, z tym, że dopuszcza się przejścia poprzeczne pod jezdnią, między innymi przyłączy do sieci;
- 2) wymaga się, aby projekty nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uwzględniały możliwość realizacji jezdni o szerokości minimum 6,0 m oraz podziemnych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych wodociągu i gazociągu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci.

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się na 0%.

§ 8. Dla terenów oznaczonych symbolami 2KDD i 3KDD obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren projektowanych dróg gminnych dojazdowych – o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z możliwością urządzenia chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej;
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.
  2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) projektowaną drogę oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznacza się do umieszczania urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych, z tym, że dopuszcza się przejścia poprzeczne pod jezdnią, między innymi przyłączy do sieci;
    - 2) wymaga się, aby projekty nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uwzględniały możliwość realizacji jezdni o szerokości minimum 5 m oraz podziemnych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych wodociągu i gazociągu.
      3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych.
      4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci.
      5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się na 0%.

§ 9. Dla terenu oznaczonego symbolem 4KDL obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) w granicach planu wyznacza się rezerwę terenu pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej lokalnej – o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, z możliwością urządzenia chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej;
  - 2) dopuszcza się przebudowę istniejącego lub budowę nowego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.
    2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość rezerwy terenu w liniach rozgraniczających – 3,5 m.
    3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych.
    4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci.
    5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się na 0%.

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem 5KDD obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) w granicach planu wyznacza się teren drogi gminnej dojazdowej stanowiącej dojazd do projektowanych działek budowlanych;
  - 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.
    2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      - 1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych;
      - 2) szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0 m, zakończona placem manewrowym o wymiarach zgodnie z rysunkiem planu.
      3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
        - 1) projektowaną drogę oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznacza się do umieszczania urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych.
        4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci.
        5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się na 0%.

§ 11. Dla terenów oznaczonych symbolami 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U i 12MN/U obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jako funkcji podstawowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych jako funkcji uzupełniającej;
  - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, magazynowo-składowych (np. handlu hurtowego), a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi.
    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 budynków w obrębie jednej działki;

- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek, z wyjątkiem lokalizacji obiektów garażowych lub gospodarczych zblokowanych, przy zachowaniu powierzchni zabudowy każdego z nich maksymalnie 80 m<sup>2</sup>;
- 3) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 4) obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych na jednej działce;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku garażowego lub gospodarczego;
- 6) obowiązuje realizacja dachów wysokich, dwu lub wielospadowych z pokryciem dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną – w odcieniach naturalnej ceramiki, brązu lub grafitu, zakaz stosowania dachów o różnym spadku połąci naprzeciwległych;
- 7) obowiązujący kierunek głównych kalenic równoległe do frontu działek, dla działek narożnych dopuszcza się kalenice w układzie prostopadłym do jednej z granic działki;
- 8) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną;
- 9) obowiązuje zakaz lokalizacji tuneli foliowych i szklarni;
- 10) reklamy, szyldy i tablice informacyjne: dopuszcza się lokalizowanie szyldów na elewacji frontowej dostosowanych do wystroju, kolorystyki i charakteru elewacji;
- 11) obowiązuje zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych;
- 12) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 13) obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych.

### 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się maksymalnie nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) obowiązuje ograniczenie wysokości budynków mieszkaniowych do 10,0 m, budynków garażowych i gospodarczych oraz usługowych do 5,0 m;
- 3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń minimalnej do 1,20 m maksymalnej do 1,60 m;
- 4) obowiązuje zachowanie minimum 40% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki, w tym budynków garażowych i gospodarczych do 80 m<sup>2</sup>;
- 6) minimalna szerokość elewacji frontowej – 10,0 m (nie dotyczy budynków garażowych i gospodarczych);
- 7) kolor i materiał elewacji budynków: białe lub pastelowe tynki, drewno, cegła lub kamień.

### 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się etapowanie realizacji ustaleń planu w taki sposób, aby wydzielane działki w dniu podziału miały dostęp do istniejącej drogi publicznej;
- 2) podział na działki budowlane z uwzględnieniem zachowania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania wskazanymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) minimalna wielkość projektowanych działek – 800 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m – dopuszcza się odstępstwo w przypadku działek narożnych;
- 5) 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.

### 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z istniejących i projektowanych dróg gminnych lokalnych i dojazdowych oraz projektowanej drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz budowy nowych indywidualnych zjazdów z przyległej drogi wojewódzkiej, zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
- 3) należy przewidzieć miejsca postojowe na własnym terenie w ilości:
  - a) min. 2 miejsca dla potrzeb prowadzonej działalności na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) min. 2 miejsca postojowe dla każdego budynku mieszkalnego.
6. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się 30%.

## § 12. Dla terenu oznaczonego symbolem 13U/H/MN obowiązują następujące ustalenia:

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy usługowo-handlowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi,

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 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) obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych;

- 5) obowiązuje realizacja dachów płaskich lub średnio wysokich, dwu lub wielospadowych z pokryciem dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną – w kolorze ceglastym lub kolorach zbliżonych do naturalnej ceramiki, zakaz stosowania dachów o różnym spadku połaci naprzeciwległych i schodzących się w kalenicy na różnych wysokościach;
  - 6) obowiązujący kierunek głównych kalenic w układzie równoległym lub prostopadłym do frontu działki (droga wojewódzka);
  - 7) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną;
  - 8) obowiązuje zakaz lokalizacji tuneli foliowych i szklarni;
  - 9) reklamy, szyldy i tablice informacyjne: dopuszcza się lokalizowanie szyldu do elewacji frontowej dostosowanego do wystroju, kolorystyki i charakteru elewacji;
  - 10) dopuszcza się zlokalizowanie jednej tablicy reklamowej wielkoformatowej – służącej wyłącznie reklamie usług związanych z tym terenem;
  - 11) obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych,
  - 12) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) ustala się maksymalnie nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
  - 2) obowiązuje ograniczenie wysokości budynków do 12,0 m;
  - 3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń minimalnej do 1,20 m maksymalnej do 1,60 m;
  - 4) obowiązuje zachowanie minimum 10% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki;
  - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 40,0 m
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: obowiązuje zakaz dokonywania podziału wtórnego terenu,
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu z projektowanej drogi gminnej lokalnej – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się budowę indywidualnego zjazdu z przyległej drogi wojewódzkiej, zlokalizowanej poza obszarem opracowania – tylko i wyłącznie za zgodą i na warunkach jej zarządcy;
  - 3) należy przewidzieć miejsca postojowe w ilości wystarczającej dla zaspokojenia potrzeb projektowanej funkcji, wynikającej z bilansu wielkości i ilości projektowanych obiektów usługowo-handlowych;
  - 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.
6. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się 30%.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tucholi.

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

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
Paweł Cieślewicz

