



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 2 czerwca 2023 r.

Poz. 3831

### UCHWAŁA NR LXIII/438/23 RADY MIEJSKIEJ W TUCHOLI

z dnia 26 maja 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Przemysłowej, Usługowej i Budowlanej w Tucholi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuchola, uchwalonego przez Radę Miejską w Tucholi uchwałą Nr XLI/291/17 z dnia 20 października 2017 r. wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą Nr LXI/421/23 z dnia 24 marca 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Przemysłowej, Usługowej i Budowlanej w Tucholi, zwany dalej planem, w granicach określonych uchwałą Nr XXXIV/245/21 Rady Miejskiej w Tucholi z dnia 28 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Przemysłowej, Usługowej i Budowlanej w Tucholi.

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

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. 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, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

5. Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci dokumentu elektronicznego stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenie objętym planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku planu miejscowego stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3. 1. W realizacji planu, oprócz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy odrębne.

2. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony jest symbolem, składającym się kolejno z pomocniczego numeru terenu oraz liter zgodnie z oznaczeniami rysunku planu miejscowego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej;
- 6) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
  - a) P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
  - b) ZL – lasy,
  - c) KDD – tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w §1.1 niniejszej uchwały;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa stanowione przez organy samorządu województwa i wojewodę;
- 4) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to obiekty i urządzenia służące do odprowadzania ścieków, gromadzenia i odprowadzania wód opadowych i systemów drenażowych, zaopatrzenia w wodę; dostarczania ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji, transportu zbiorowego, utrzymania ulic, dróg i zieleni urządzonej i inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb użytkowników;
- 5) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, poza którą nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem:
  - a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
  - b) grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych,
  - c) okapów i gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m,
  - d) daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m,
  - e) miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne zasady zagospodarowania obowiązujące na obszarze objętym planem**

§ 5. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: według ustaleń szczegółowych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: według ustaleń szczegółowych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: według ustaleń szczegółowych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: należy stosować wymogi przepisów odrębnych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: według ustaleń szczegółowych.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody – nie występują;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów leśnych, podlegających ochronie na podstawie przepisów o lasach – określono w ustaleniach szczegółowych planu, dotyczących terenów oznaczonych symbolem ZL;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów wód powierzchniowych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód - nie występują;
- 4) tereny górnicze - nie występują;
- 5) udokumentowane złoża kopalin – teren położony w granicy złoża piasków „Tuchola”, obowiązują przepisy odrębne;
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 7) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 8) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – dla obszaru województwa nie sporządzono audytu krajobrazowego, krajobrazy priorytetowe nie występują w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia.

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

- 1) ustala się przebieg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 22,0 m, po 11,0 m po obu stronach osi linii – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dla linii kablowych WN i SN oraz linii napowietrznych niskiego napięcia należy stosować przepisy odrębne,
- 3) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej obowiązują następujące zasady:
  - a) zakaz budowy, rozbudowy i przebudowy obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) zakaz lokalizowania budowli z wyłączeniem sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
  - d) zakaz nasadzeń i utrzymywania zadrzewienia, zakrzewienia i innej roślinności o wysokości powyżej 4,0 m n.p.t.;

- 4) w przypadku przebudowy lub likwidacji linii elektroenergetycznej ograniczenia związane z pasem technologicznym staną się nieaktualne,
- 5) wszystkie obiekty przewidziane do rozbudowy, przebudowy, budowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

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

- 1) istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej podlegają zachowaniu i wkomponowaniu w przewidywane zagospodarowanie terenu oraz dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (sieci i przyłącza) obowiązuje nakaz udostępniania ich do celów rozbudowy sieci, eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
- 3) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania lub z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu 3KDD z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej gminnej sieci wodociągowej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
  - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na nieczystości płynne, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, a także inne ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw i technologii gwarantujących emisję nie przekraczającą norm określonych w przepisach odrębnych, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie z istniejących i projektowanych linii kablowych z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) dopuszcza się źródła energii odnawialnej, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) zasady obsługi w zakresie odpadów: gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia tych odpadów, w ilości dostosowanej do potrzeb, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) zasady obsługi w gaz: z zachowaniem przepisów odrębnych.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

13. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) na terenach przeznaczonych dla celów publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych – 0%;
- 2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30%.

### Rozdział 3.

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

§ 6. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczone symbolami **1P/U**, **4P/U**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym szczególnie na grunt, powietrze, wody podziemne i powierzchniowe, w przypadku klasyfikacji inwestycji jako mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, należy stosować wymogi przepisów odrębnych;
- 3) wysokość inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) działalność produkcyjna musi spełniać wymóg zastosowania takiej technologii, aby uciążliwość tej działalności nie wykraczała poza granice zewnętrzne działki lub terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - a) budynków nie związanych z funkcją terenu, w tym budynków mieszkalnych, budynków związanych z produkcją rolną, chowem i hodowlą zwierząt,
  - b) instalacji, budynków, budowli i urządzeń związanych z produkcją biopaliw, w tym wykorzystujących procesy fermentacyjnego i termicznego przetwarzania odpadów,
  - c) składowisk odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - d) spalarni odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - e) inwestycji związanych z produkcją paliw alternatywnych, w tym z odpadów innych niż niebezpieczne,
  - f) przedsięwzięć, których celem jest gospodarka odpadami w zakresie zbierania, odzysku i unieszkodliwiania, a także stacji demontażu pojazdów oraz innych przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo-wodne, z wyjątkiem terenu 4P/U,
  - g) zakładów, które w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznych znajdujących się w zakładzie, mogą zostać zakwalifikowane do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 6) dla terenu 4P/U utrzymuje się istniejącą działalność w zakresie odzysku, zbierania, przetwarzania i transportu odpadów, z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 20,0 m, z wyłączeniem urządzeń wentylacji, przewodów spalinowych i innych urządzeń technicznych;
- 3) dachy jedno, dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 5° do 45°, dopuszcza się dachy łukowe;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,05 maksymalnie 3,0;

- 5) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5% działki budowlanej;
- 6) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 95% powierzchni działki;
- 7) miejsca parkingowe: minimum jedno miejsce parkingowe na czterech zatrudnionych lub minimum jedno miejsce parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów produkcyjnych oraz zabudowy usługowej;
- 8) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: minimum jedno miejsce parkingowe;
- 9) miejsca parkingowe realizowane jako stanowiska naziemne i podziemne.

§ 7. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się lasy – określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczone symbolem **2ZL**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się wyłącznie leśne użytkowanie terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej – określona liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczona symbolem **3KDD**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz wnoszenia obiektów kubaturowych nie związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) wysokość inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: nie dotyczy.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zmiany w obowiązujących przepisach**

§ 9. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc 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 (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 140, poz. 2592 z dnia 24 grudnia 2009 r.).

#### **Rozdział 5.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tucholi.

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

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej

**Krzysztof Joppek**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIII/438/23  
Rady Miejskiej w Tucholi  
z dnia 26 maja 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Przemysłowej, Usługowej i Budowlanej w Tucholi**

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz podjętej przez Radę Miejską w Tucholi Uchwały Nr XXXIV/245/21 z dnia 28 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Przemysłowej, Usługowej i Budowlanej w Tucholi, Burmistrz Tucholi zawiadomił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Przemysłowej, Usługowej i Budowlanej w Tucholi wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie ukazało się na stronie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Tuchola, tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tucholi oraz w prasie. W obwieszczeniu zawarto informacje szczegółowe na temat: wyłożenia projektu, dyskusji publicznej, składania uwag. Zgodnie z art. 8c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977) dopuszczono składanie uwag za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej na adres: info@tuchola.pl.

Projekt ww. planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 6 lutego 2023 r. do 8 marca 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Tucholi Plac Zamkowy 1, 89-500 Tuchola, w godzinach pracy Urzędu tj. poniedziałek, środa i czwartek 7.30 – 15.30, wtorek 7.30 – 17.00, piątek 7.30-14.00., pokój nr 208.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognoza oddziaływania na środowisko dostępne były również w ww. terminie w wersji elektronicznej na stronie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Tuchola.

W dniu 13 lutego 2023 r. w Urzędzie Miejskim w Tucholi Plac Zamkowy 1, 89-500 Tuchola, sala nr 203 o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół. Ostateczny termin składania uwag wyznaczono na dzień 23 marca 2023 r.

### **Złożono jedną uwagę do projektu przedmiotowego planu.**

Uwaga z dnia 22 marca 2023 r. (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Tucholi 23 marca 2023 r.) dotyczy działki o nr ewid. 3352/4 obręb ewidencyjny miasto Tuchola (ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 1P/U tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej):

1. Wnoszę o usunięcie:

- §5.11 pkt 2 o treści: „w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (sieci i przyłącza) obowiązuje nakaz udostępniania ich do celów rozbudowy sieci, eksploatacji, konserwacji i w razie awarii”;
- §6.3 pkt 1) o treści: „1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego”;
- §6. 3 pkt 5) zakazujących lokalizacji:  
„b) instalacji, budynków, budowli i urządzeń związanych z produkcją biopaliw, w tym

wykorzystujących procesy fermentacyjnego i termicznego przetwarzania odpadów,  
d) spalarni odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,  
e) inwestycji związanych z produkcją paliw alternatywnych, w tym z odpadów innych niż niebezpieczne,  
f) przedsięwzięć, których celem jest gospodarka odpadami w zakresie zbierania, odzysku i unieszkodliwiania, a także stacji demontażu pojazdów oraz innych przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo-wodne, z wyjątkiem terenu 4P/U,  
g) zakładów, które w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznych znajdujących się w zakładzie, mogą zostać zakwalifikowane do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej”.

2. Wnoszę o zmianę ustalenia zawartego w §5.11. 5) lit. b) w ten sposób, że po wyrażeniu „w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na nieczystości płynne” dodać „lub oczyszczalni ścieków”.
3. Wnoszę o zmianę ustalenia w §6.4 pkt 1) o brzmieniu: „dopuszcza się lokalizację budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia”  
na ustalenie o treści:  
„dopuszcza się lokalizację budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem dwóch kondygnacji podziemnych”,
4. Wnoszę o zmianę maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego w §6.4 pkt 4) Planu Miejscowego z poziomu 3 na poziom 4.

Względnie - o wyodrębnienie przeznaczenia Działki i jej oznaczenie jako położonej na obszarze o symbolu 5P/U i stosowne dostosowania ustaleń Planu Miejscowego poprzez uwzględnienie uwag opisanych w punktach 1-4 wyżej oraz:

1. dostosowanie rysunku Planu Miejscowego,
2. dodanie w § 6.1. po wyrażeniu: „oznaczone symbolami 1P/U, 4P/U” sformułowania „oraz 5P/U”,
3. dodanie w § 6.3. po wyrażeniu:  
„Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu” sformułowania „dla terenów oznaczonych symbolem 1P/U oraz 4P/U”,
4. dodanie w § 6 ust. 3 pkt 7 o treści:  
„zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu dla terenu oznaczonego symbolem 5P/U:  
1) uciążliwość prowadzonej działalności nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym szczególnie na grunt, powietrze, wody podziemne i powierzchniowe, w przypadku klasyfikacji inwestycji jako mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, należy stosować wymogi przepisów odrębnych;  
2) wysokość inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;  
3) działalność produkcyjna musi spełniać wymóg zastosowania takiej technologii, aby uciążliwość tej działalności nie wykraczała poza granice zewnętrzne działki lub terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów;  
4) obowiązuje zakaz składowisk odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych”.

### **Uwagę w całości odrzucono.**

Rozpatrując uwagę Burmistrz Tucholi stwierdził, co następuje:

Tryb i zakres sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego regulują przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977). W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do

sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Integralną częścią tej uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu. Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Przed podjęciem takiej uchwały wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza m.in.: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walory architektoniczne i krajobrazowe; wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami; walory ekonomiczne przestrzeni; prawo własności; potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; potrzeby interesu publicznego; potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, itd. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy”. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuchola przyjętym uchwałą Nr XLI/291/17 z dnia 20 października 2017 r. wraz ze zmianą uchwałą Nr LXI/421/23 z dnia 24 marca 2023 r. obszar objęty ww. projektem planu określono jako obszar funkcjonalno-przestrzenny miasta o charakterze przemysłowo-usługowym. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Organ odpowiedzialny za kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy (art. 3 ust. 1) chcąc stać na straży ładu przestrzennego oraz poszanowania własności wszystkich mieszkańców gminy musi dążyć do stanowienia czytelnego prawa miejscowego z jasno określonym sposobem i warunkami zagospodarowania przestrzennego terenu objętego opracowaniem, ale również w odniesieniu do terenów znajdujących się w sąsiedztwie.

Wobec powyższego Burmistrz jako organ sporządzający plan uwzględnił wnioski wynikające z analizy materiałów planistycznych, w tym m.in.:

1) w zakresie infrastruktury technicznej:

Obszar objęty planem położony jest na terenie aglomeracji kanalizacyjnej Tuchola z oczyszczalnią w mieście Tuchola. W granicy opracowania sieć kanalizacji sanitarnej i wodociągowej występuje w ciągu całej ul. Budowlanej. Zgodnie z ww. studium w zakresie gospodarki ściekowej dopuszcza się budowę nowoczesnych indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków w miejscowościach, w których budowa systemu kanalizacji nie ma ekonomicznego uzasadnienia. Wobec powyższego zasadnym było ustalenie zasad docelowego odprowadzania ścieków do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem jedynie tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach

bezodpływowych na nieczystości płynne, z zachowaniem przepisów odrębnych.

2) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu: Obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie doliny Brdy i Borów Tucholskich, w jego otoczeniu występują tereny chronione, związane szczególnie z ekosystemami leśnymi i wodnymi. Najbliżej obszaru opracowania zlokalizowane są:

- a) Obszar Natura 2000 Doliny Brdy i Stążki w Borach Tucholskich PLH040023 – ok. 0,6 km na wschód;
- b) Obszar Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 – ok. 0,7 km na wschód;
- c) Otulina Tucholskiego Parku Krajobrazowego – przy wschodniej granicy obszaru;
- d) Tucholski Park Krajobrazowy – ok. 0,5 km na wschód;
- e) Rezerwat przyrody „Dolina Rzeki Brdy” – ok. 0,7 km na wschód;
- f) Rezerwat przyrody „Bagna nad Stążką” – ok. 1,9 km na wschód,
- g) użytek ekologiczny – ok. 0,5 km na południowy-wschód.

Wobec powyższego, na terenie objętym planem, wykluczono lokalizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego) oraz ustalono zakaz lokalizacji:

- a) budynków nie związanych z funkcją terenu, w tym budynków mieszkalnych, budynków związanych z produkcją rolną, chowem i hodowlą zwierząt,
- b) instalacji, budynków, budowli i urządzeń związanych z produkcją biopaliw, w tym wykorzystujących procesy fermentacyjnego i termicznego przetwarzania odpadów,
- c) składowisk odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
- d) spalarni odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
- e) inwestycji związanych z produkcją paliw alternatywnych, w tym z odpadów innych niż niebezpieczne,
- f) przedsięwzięć, których celem jest gospodarka odpadami w zakresie zbierania, odzysku i unieszkodliwiania, a także stacji demontażu pojazdów oraz innych przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo-wodne, z wyjątkiem terenu 4P/U,
- g) zakładów, które w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznych znajdujących się w zakładzie, mogą zostać zakwalifikowane do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Ze względu na posiadane aktualne koncesje i pozwolenia, jedynie dla terenu 4P/U utrzymano istniejącą działalność w zakresie odzysku, zbierania, przetwarzania i transportu odpadów, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Ponadto wskazano do zachowania istniejące tereny leśne.

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

W ustaleniach dopuszczono budynki o wysokości do 20,0 m z wyłączeniem urządzeń wentylacji, przewodów spalinowych i innych urządzeń technicznych i do trzech kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem podpiwniczenia (bez ograniczeń w ilości kondygnacji podziemnych). Ustalona intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,05 do 3,0 daje bardzo szerokie możliwości rozwoju działalności inwestycyjnej na obszarze objętym planem. Przyjęte parametry pozwalają na realizację nowych przedsięwzięć jak również umożliwiają rozbudowę zakładów już istniejących.

Reasumując, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z ww. kierunkami przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuchola i w żaden sposób nie ogranicza praw właściciela terenu, co więcej niewątpliwie przyczyni się do

wzrostu wartości nieruchomości bowiem obszar objęty planem będzie stanowił potencjalne tereny inwestycyjne związane z lokalizacją obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”. W projekcie przedmiotowego planu w § 5 ust. 12 w zakresie ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wskazano, iż „do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach”. Nadto na działce o nr ewid. 3352/4, której dotyczy złożona uwaga, nie wyznaczono żadnych terenów, na których miałyby być realizowane inwestycje celu publicznego. Oznacza to, że tylko i wyłącznie od właściciela zależało będzie, kiedy będzie chciał rozpocząć realizację ustaleń przedmiotowego planu.

W przedłożonym projekcie planu ustalono przeznaczenie terenu, określając jednocześnie sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważąc interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wobec powyższego uwagę w całości odrzucono.

**Rada Miejska w Tucholi uchwałą Nr LXIII/437/23 z dnia 26 maja 2023 r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Przemysłowej, Usługowej i Budowlanej w Tucholi nie uwzględniła ww. uwagi.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIII/438/23  
Rady Miejskiej w Tucholi  
z dnia 26 maja 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Przemysłowej, Usługowej i Budowlanej w Tucholi**

**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**

Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację inwestycji, które należą do zadań własnych gminy. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIII/438/23

Rady Miejskiej w Tucholi

z dnia 26 maja 2023 r.

Zalacznik4.gml

**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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**