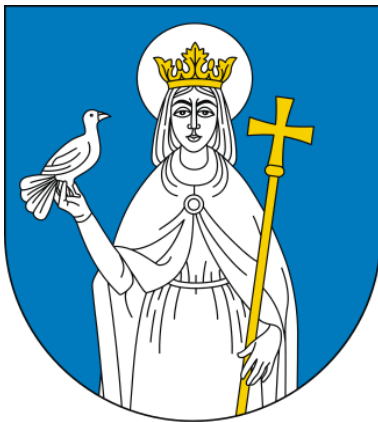


UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ W TUCHOLI
z dnia ...

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY TUCHOLA



Tuchała 2025 r.

Opracowanie:

AWJ Wojciech Jaworski

ul. Jarmużowa 3, 85-410 Bydgoszcz

GŁÓWNY PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Agnieszka Kujath-Jaworska

posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650)

Spis treści

1.	PODSTAWA PRAWNA	5
2.	PLAN OGÓLNY GMINY – PODSTAWOWE INFORMACJE	7
3.	WSTĘP	9
4.	SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	10
4.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy (art. 13b pkt 1)	10
4.2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego	12
4.3.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a)	13
4.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b lit. b)	15
4.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c).....	17
4.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b lit. d)	18
4.7.	Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e)	18
4.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f)	18
4.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami (art. 13b pkt 3 lit. g).....	20
4.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h)	20
4.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt. 3 lit. i).....	22
4.12.	Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej (art.13b pkt 3 lit. j)	22
4.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k)	24
4.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l)	24
4.15.	Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m)	26
4.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n)	26
4.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o)	26
4.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p)...	27
4.19.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q)	27
4.20.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r)	31
4.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s)	31

4.22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4)	31
	Infrastruktura społeczna	31
	Infrastruktura transportowa	35
	Infrastruktura techniczna, w tym odnawialne źródła energii (OZE).....	37
	Odprowadzanie ścieków i wód opadowych.....	38
	Gospodarka odpadami	38
	Zaopatrzenie w gaz	38
	Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	38
	Ciepłownictwo	40
	Odnawialne źródła energii.....	41
4.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt. 5)	43
4.24.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.)	45
4.25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7)	46
5.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.....	48
5.1.	Zasady ogólne i przyczyny wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym miasta i gminy Tuchola	48
5.2.	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	51
5.3.	Strefy planistyczne.....	55
5.4.	Charakterystyka stref planistycznych miasta	57
6.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	71
7.	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	75
8.	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ.....	77
9.	CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....	79
10.	ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	81

1. PODSTAWA PRAWNA

Na podstawie art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm. zwana dalej lub ustawą) dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej "planem ogólnym". Zgodnie z ust. 4 cytowanego artykułu w planie ogólnym gminy określa się:

- strefy planistyczne,
- gminne standardy urbanistyczne;

a także można określić:

- obszary uzupełnienia zabudowy,
- obszary zabudowy śródmiejskiej.

Zakres i treść planu ogólnego określają przepisy szczegółowe, w tym w szczególności:

1. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.);
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729);
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1916 ze zm.).

Plan ogólny gminy jest aktem planowania przestrzennego w randze prawa miejscowego i jest sporządzany w formie danych przestrzennych. Art. 13k ust. 1 ustawy określa elementy uchwały podlegające ocenie zgodności z prawem: uchwałę w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych.

Zakres treści uzasadnienia do niniejszej uchwały, nie podlegającego uzgodnieniom, określa art. 13h ustawy, gdzie stwierdza się, że uzasadnienie składa się z części tekstowej i części graficznej, sporządzonej w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000. W części tekstowej znajduje się wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3; przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym; przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

W zakresie trybu sporządzania planu ogólnego gminy zastosowanie mają przepisy art. 13i ustawy. Rada Miejska w Tucholi uchwałą nr LXXV/510/24 z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Tuchola przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego dla obszaru całej gminy w jej granicach administracyjnych. Burmistrz Tucholi przeprowadził procedurę, w trakcie której:

- 1) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania od dnia ... 2025 r. do dnia 2025 r.;
- 2) zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego i zgromadzono w wyniku tych czynności stosowne wnioski instytucji;
- 3) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) udostępniono w BIP Urzędu Miejskiego w Tucholi projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego oraz uzyskano odpowiedzi na te wystąpienia;
- 6) udostępniono w BIP Urzędu Miejskiego w Tucholi projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy;
- 7) ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych w dniach od ... do ..., a następnie wprowadzono zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z tych konsultacji;
- 8) ponowiono w niezbędnym zakresie czynności, o których mowa w pkt 4, pkt 5 lit. b i pkt 6 lit. b ustawy;
- 9) udostępniono w BIP Urzędu Miejskiego w Tucholi projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

Projekt planu ogólnego miasta i gminy Tuchola w przedstawionym w niniejszej uchwale kształcie został przez Burmistrza Tucholi przekazany Radzie Miejskiej w Tucholi wraz z raportem z konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

2. PLAN OGÓLNY GMINY – PODSTAWOWE INFORMACJE

- Plan ogólny gminy to nowy dokument, który zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje on na terenie całej gminy. Gmina musi go posiadać, by móc realizować politykę przestrzenną.
- Plan ogólny gminy to element mapy stref planistycznych w Polsce. Dzięki temu, że każda gmina sporządza swój plan ogólny według tych samych reguł, możliwe będzie zestawienie wszystkich planów w kraju na jednej wspólnej mapie. Będzie to fundament rozwoju planowania przestrzennego w skali całego kraju, jakiego dotychczas nie było.
- Plan ogólny wprowadza podział całej gminy na strefy planistyczne. Pokazuje on, jakie części gminy są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (stały pobyt ludzi), usługi czy działalności gospodarcze (produkcja) lub zieleni i rekreacja.
- Plan ogólny nie pozwala jeszcze na budowę budynków, nie określa ich architektonicznych parametrów. Decyduje jedynie, czy można zaplanować zabudowę i jakiego rodzaju może to być zabudowa.
- Każda strefa ma przypisane tereny o różnym przeznaczeniu, np. mieszkalnym, usługowym, gospodarczym, komunikacyjnym, rolniczym, leśnym itp. Dzięki temu wiadomo, jakie tereny mogą się pojawić później w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Położenie działki w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) nie oznacza, że wszędzie będą mogły być realizowane budynki. Poza terenem zabudowy w strefie muszą się znaleźć jeszcze inne tereny, np.: komunikacji, zieleni, infrastruktury. Plan ogólny nie określa proporcji tych terenów w strefie, robi to dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Pozwolenie na budowę nadal będzie można uzyskać jedynie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.
- Dla działek położonych w wyznaczonym w planie ogólnym tzw. obszarze uzupełnienia zabudowy nadal będzie można ubiegać się o ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy dla nowych budynków. Dla pozostałych terenów uzyskanie takiej decyzji nie będzie możliwe.
- Plan ogólny określa maksymalną wysokość budynków, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej). Te zasady nazywają się gminnymi standardami urbanistycznymi. Podkreślenia wymaga fakt, że są to ustalenia maksymalne, co oznacza, że plan miejscowy będzie mógł ustalić mniejsze wartości (np. jeśli plan ogólny określa, że maksymalna wysokość zabudowy wynosi 20 m to nie oznacza, że plan miejscowy nie będzie mógł ustalić mniejszych wartości).
- Zabudowania na działkach, które w planie ogólnym zostały objęte inną strefą niż dotychczas pełniona funkcja, pozostają w niezmienionej formie do czasu, aż właściciel nie zdecyduje o likwidacji lub zmianie przeznaczenia zabudowy. W takiej sytuacji zmiana będzie musiała być zgodna z planem miejscowym (a nie ogólnym).

- Plan jest tworzony na podstawie analiz i prognoz (sporządzanych zgodnie z przepisami i w oparciu o aktualne dane statystyczne). Od ich wyniku zależy np. ile mieszkańców na terenie gminy potrzeba w przyszłości. Generalną zasadą jest, że wszystkie gminy muszą wyznaczać więcej terenów mieszkaniowych niż mają w chwili obecnej, ale od wyników obliczeń i analiz zależy, jak dużo tych terenów będzie można zagospodarować pod strefy wielofunkcyjne.
- Pomimo ustaleń planu ogólnego obowiązują nadal wszystkie inne przepisy odrębne, dotyczące m.in. ochrony gruntów rolnych, ochrony przed powodzią, ochrony przyrody, terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, ochroną konserwatorską itd.
- Na terenach na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nic się nie zmienia, chyba że gmina przystąpi do zmiany planu – wtedy wymagane będzie zachowanie zgodności z planem ogólnym.
- Działki ewidencyjne, które mają prawomocne decyzje o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę, można zabudowywać niezależnie od ustaleń planu ogólnego.
- Złożenie wniosku lub uwagi do planu ogólnego nie oznacza ich automatycznego uwzględnienia. Ustalenia planu muszą wynikać z całościowej analizy uwarunkowań przestrzennych, społecznych i gospodarczych gminy, a wyznaczenie stref planistycznych odbywa się z uwzględnieniem rzeczywistego zapotrzebowania na rozwój zabudowy i racjonalnego gospodarowania przestrzenią w gminie.

3. WSTĘP

Obowiązek uchwalenia planu ogólnego gminy wynika z treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym w 2023 r. ze zmianami, w której ustalono, że obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuchola, zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie jedynym aktem prawnym obowiązującym w całości na terenie gminy w odniesieniu do planowanego przeznaczenia terenów, będzie plan ogólny miasta i gminy Tuchola, przy czym wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nadal zachowują moc.

Plan ogólny gminy stanowi nowy rodzaj aktu planowania przestrzennego i jest aktem prawa miejscowego, który zastępuje dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w roli dokumentu, z którym badana będzie zgodność nowo uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także nowo wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Przeznaczenie terenów w nowo uchwalanych miejscowych planach będzie musiało mieścić się w przeznaczeniu określonym w profilu funkcjonalnym strefy, zaś decyzje o warunkach zabudowy dla nowych budynków będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy, wskazanych w planie ogólnym gminy (art. 61, ust. 1, pkt 1a ustawy).

Określenie rodzajów terenów w profilu funkcjonalnym danej strefy planistycznej nie oznacza automatycznego nadania działkom przeznaczenia określonego w profilu strefy. Plan ogólny nie jest podstawą przy wydawaniu innych decyzji niż decyzji o warunkach zabudowy, zatem nie stanowi podstawy do uzyskania pozwolenia na budowę. Realizacja inwestycji budowanych nadal wymagać będzie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania terenu lub posiadania ważnej decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny gminy przedstawia przynależność gruntów do określonej strefy planistycznej. Poprzez zwięzłą formę oraz niewielką liczbę ustaleń, prowadzi do ujednoczenia sposobów wymiany informacji o przeznaczaniu terenu w skali kraju, a poprzez standaryzację, uzyskanie kompleksowej informacji o możliwościach zagospodarowania danych nieruchomości.

Część normatywna planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania granicznych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. Należy podkreślić, że plan ogólny w takim samym stopniu wiąże ustalenia planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy, jednocześnie wyznaczając obszary, na których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne. Rozwiązanie przewidziane w ustawie, prowadzi do przeciwdziałania niekontrolowanemu rozpraszaniu się zabudowy. Jednocześnie możliwości wyznaczania stref związanych z zabudową mieszkaniową zostały w przepisach ograniczone poprzez związanie ich z parametrami obliczeniowymi: zapotrzebowaniem na nową zabudowę oraz chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

4. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

4.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy (art. 13b pkt 1)

Wyznaczając strefy planistyczne w Planie ogólnym miasta i gminy Tuchola, kierowano się dotychczasową polityką przestrzenną gminy. Podstawowym dokumentem było Studium, które to pełniło funkcję nadrzędnego dokumentu planistycznego do czasu wprowadzenia przepisów ustanawiających plan ogólny jako obowiązkowy akt planowania przestrzennego. Równoległe, istotnym odniesieniem dla działań planistycznych i rozwoju przestrzennego miasta jest Strategia rozwoju obszaru Powiatu Tucholskiego, przyjęta przed wejściem w życie ustawy o planie ogólnym, a więc w okresie, gdy strategia nie miała jeszcze obligatoryjnego charakteru w odniesieniu do dokumentów planistycznych. Mimo to, ze względu na zawartość merytoryczną oraz kierunkowy charakter zapisów, strategia została uwzględniona przy konstruowaniu założeń planu ogólnego, w tym przy wyznaczaniu stref planistycznych w szczególności przy zastosowaniu modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Kierunki rozwoju przestrzennego gminy uwzględniają strukturę przestrzenną gminy Tuchola w której przyjęto rozwój rolnictwa i osadnictwa, jako funkcje podstawowe oraz wskazano funkcje uzupełniające w postaci: działalności produkcyjno-usługowej i obsługi turystyki.

Obszar gminy Tuchola podzielono na 4 strefy:

- miasto Tuchola – w hierarchii sieci osadniczej wskazano miasto Tucholę jako główny ośrodek administracyjny gminy, z rozwojem terenów zabudowy usługowej, mieszkaniowej – głównie jednorodzinnej, ale także wielorodzinnej o niewielkiej intensywności – oraz zabudowy produkcyjno-magazynowej i obiektów infrastruktury technicznej oraz wieś Legbąd, Raciąż - jako ośrodki uzupełniające dla ośrodka gminnego, pozostałe wsie sołectkie jak ośrodki podstawowe,
- strefa wielofunkcyjna – obejmująca obszar otaczający miasto Tuchola, charakteryzujący się występowaniem gruntów rolnych o niskiej przydatności rolniczej. Przez teren ten przebiega ruch tranzytowy drogami wojewódzkimi łączącymi Tucholę z Bydgoszczą, Świeciem, Chojnicami i Sępólnem Krajeńskim,
- rolniczo-osadnicza – związana z występowaniem kompleksów gleb o wysokiej przydatności rolniczej, a jednocześnie z potencjałem do rozwoju działalności gospodarczej sprzyjającej aktywizacji gminy,
- leśno-turystyczna – związana z Tucholskim Parku Krajobrazowym i jego otuliną, obejmująca sołectwa Legbąd, Rzepiczną, Kłoczek oraz części Raciąży, Stobna, Małej Komorzy i Kiełpina z zagospodarowaniem mającym na celu ochronę jego walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.

Model funkcjonalno-przestrzenny gminy Tuchola przyjęty w planie ogólnym, stanowi rozwinięcie i aktualizację założeń zawartych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednocześnie uwzględniając wnioski płynące z dokumentu strategicznego. Został opracowany w oparciu o uwarunkowania rozwoju zidentyfikowane na etapie diagnozy, potrzeby zgłaszane przez mieszkańców oraz aspiracje władz samorządowych. Stanowi on ramy rozwoju gminy, w które wpisują się cele strategiczne i operacyjne oraz odpowiadające im kierunki działań służące ich realizacji.

Założenia modelu funkcjonalno-przestrzennego gminy Tuchola w planie ogólnym opierają się na aktualnej strukturze przestrzennej miasta, jej potencjałach oraz potrzebach zidentyfikowanych w dokumentach strategicznych i studium uwarunkowań. Model ten stanowi próbę uporządkowania i zrównoważenia układu funkcji w sposób odpowiadający celom zrównoważonego rozwoju, ładu przestrzennego oraz zwiększenia jakości życia mieszkańców.

Strategia rozwoju gminy Tuchola nie określa nowych kierunków rozwoju przestrzennego oraz nie wymienia możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.). Nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

W zakresie zgodności ze strategią rozwoju, plan ogólny wprowadza strefy planistyczne zgodne z wymienionymi w strategii rozwoju. Cele strategiczne nie powodują konieczności wyznaczenia w planie ogólnych szczegółowych, dedykowanych tym celom stref planistycznych, a ustalenia planu ogólnego gminy umożliwiają realizację celów zapisanych w strategii rozwoju i nie stoją z nimi w sprzeczności.

Plan ogólny gminy Tuchola, sporządzony w oparciu o powyższe założenia, zapewnia ciągłość polityki przestrzennej oraz jej zgodność z kierunkami rozwoju strategicznego. Dokument ten integruje dotychczasowe ustalenia studium, założenia strategii rozwoju miasta oraz obowiązujące przepisy prawa, stanowiąc podstawę dla dalszego zrównoważonego kształtowania przestrzeni gminy.

4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego

Uchwałą nr XI/135/2003 z dnia 26 czerwca 2003 r. Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego uchwalił plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2003 r. Nr 97, poz. 1437).

Na potrzeby opracowania planu ogólnego miasta i gminy Tuchola przeprowadzono analizę inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ze szczególnym uwzględnieniem przedsięwzięć z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, ujętych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Na terenie Gminy Tuchola zidentyfikowano następujące zadania o charakterze ponadlokalnym, realizujące cele publiczne:

Zadania o znaczeniu krajowym:

- zadanie nr 1 - włączenie do sieci Natura 2000 obszarów Parków Krajobrazowych Borów Tucholskich;
- zadanie nr 2 - ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze;
- zadanie nr 3 - utworzenie rezerwatów i parków kulturowych.

Zadania o znaczeniu wojewódzkim:

- zadanie nr 37 - utworzenie rezerwatu biosfery na obszarze Borów Tucholskich;
- zadanie nr 39 - opracowanie programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego;
- zadanie nr 40 - realizacja programu zwiększania lesistości i zadrzewień województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2001-2020;
- zadanie nr 44 - ustanowienie i wdrożenie planów ochrony parków krajobrazowych: Doliny Dolnej Wisty, Tucholskiego i Wdeckiego;
- zadanie nr 46 - opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich rezerwatów przyrody;
- zadanie nr 51 - likwidacja nieczynnych mogiłników niespełniających wymogów ochrony środowiska (w Kietpinie - zlikwidowany);
- zadanie nr 52 - rekultywacja zdegradowanych jezior z należyтым rozpoznaniem uwarunkowań i celowości takich zabiegów w szczególności: (...), Głębooczka w Tucholi, (...);Zadania wymagające współpracy z województwami sąsiednimi w zakresie powiększenia obszaru funkcjonalnego „Zielone Płuca Polski”.
- zadanie nr 53 - rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych (60 miast i miejscowości);
- zadanie nr 64 - utworzenie wyższych szkół zawodowych w miastach: (...) Tucholi;
- zadanie nr 76 - przebudowa drogi wojewódzkiej nr 240;
- zadanie nr 84 - przebudowa drogi wojewódzkiej nr 241;
- zadanie nr 85 - przebudowa drogi wojewódzkiej nr 237;
- zadanie nr 151 - przebudowa linii kolejowej nr 208;
- zadanie nr 189 - remont akweduktu Wielkiego Kanału Brdy w Fojutowie.

Inwestycje celu publicznego zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, którego zapisy sformułowane były w 2003 roku, dotyczące gminy Tuchola w większości zostały zakończone, a w stosunku do pozostałych inwestycji strefy planistyczne wyznaczono w taki sposób, aby nie stały w sprzeczności z realizacją zadań zawartych w planie

województwa. Ponadto strefy planistyczne zostały wyznaczone w taki sposób, aby nie kolidować z realizacją planowanych inwestycji, zapewniając odpowiednią przestrzeń i warunki do ich realizacji.

Na poziomie planu ogólnego miasta i gminy Tuchola realizacja celów oraz kierunków z poziomu planu województwa jest możliwa poprzez uwzględnienie stref typowych dla ośrodków o znaczeniu lokalnym: strefy gospodarczej, strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodziną, strefy zabudowy zagrodowej, strefy usług, strefy otwartej.

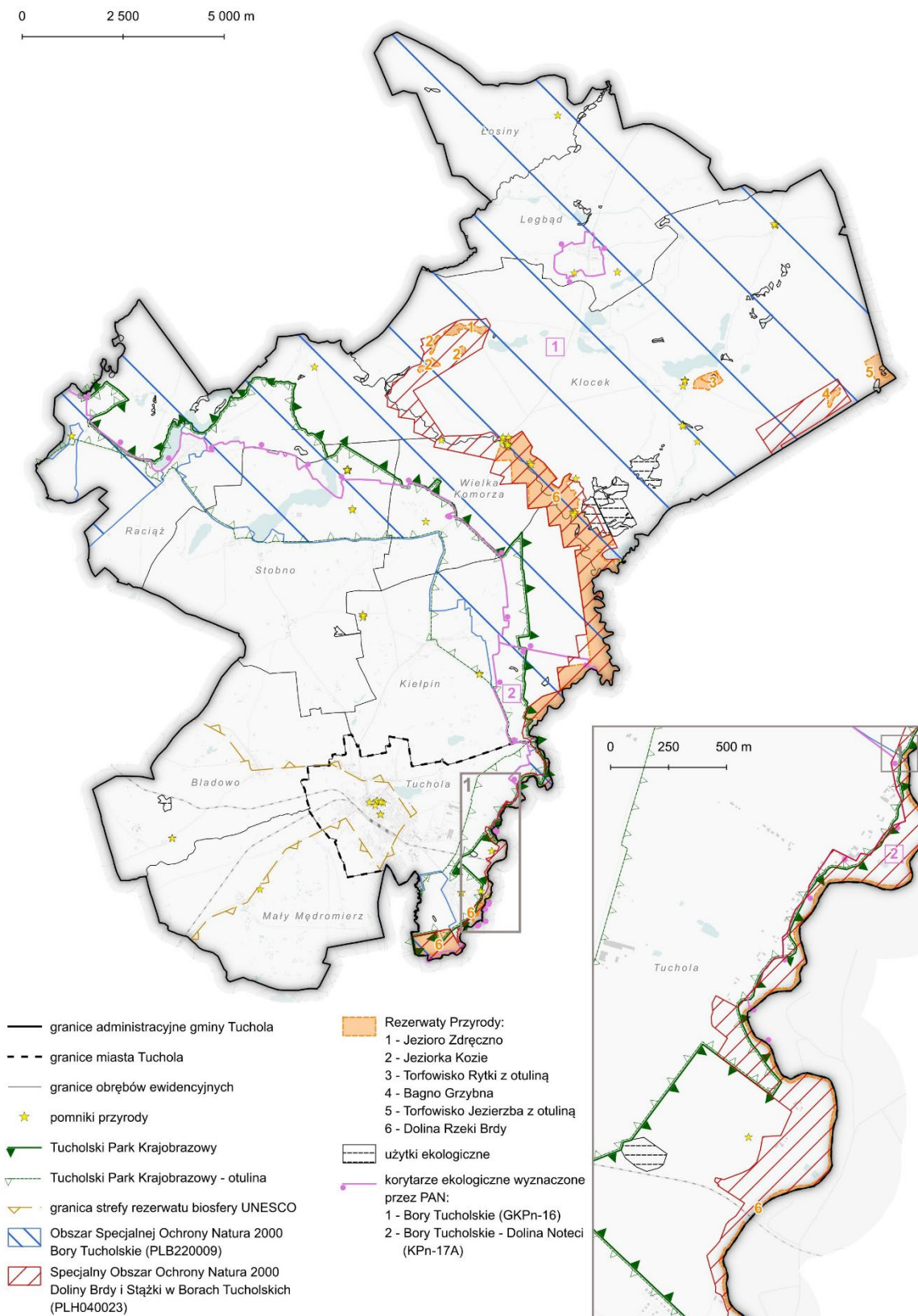
Miasto Tuchola pełni rolę wiodącego ośrodka wzrostu w północno-zachodniej części województwa kujawsko-pomorskiego, stanowiąc najważniejsze centrum administracyjne, usługowe, kulturalne i gospodarcze Borów Tucholskich. Jej położenie w centralnej części powiatu tucholskiego, na skrzyżowaniu kluczowych szlaków drogowych i kolejowych, sprzyja pełnieniu funkcji ponadlokalnych oraz umożliwia obsługę znacznego obszaru wykraczającego poza granice gminy. Strategiczne położenie w pobliżu granicy województwa pomorskiego, w strefie oddziaływania Chojnic, Świecia i Bydgoszczy, pozwala Tucholi pełnić funkcję łącznika między regionami oraz ośrodka dystrybucji impulsów rozwojowych na obszary o niższym potencjale. W aktach panowania przestrzennego Tuchola jest identyfikowana jako lokalny biegun wzrostu, którego dalszy rozwój powinien opierać się na wzmacnianiu powiązań komunikacyjnych, rozbudowie bazy gospodarczej oraz pełnym wykorzystaniu potencjału turystycznego i przyrodniczego. W planie ogólnym miasta i gminy Tuchola wyznaczono tak strefy planistyczne, aby umożliwiły kontynuację i przyszłą realizację wymienionych funkcji.

4.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a)

Na obszarze gminy Tuchola występują liczne i zróżnicowane formy ochrony przyrody, które stanowią istotny element systemu przyrodniczego. Na tych terenach obowiązują ściśle określone zakazy, prowadzi się czynną ochronę ekosystemów lub wymaga się zachowania przedmiotów ochrony i integralności obszarów.

Do kluczowych obszarów chronionych należą Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 Bory Tucholskie, Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Doliny Brdy i Stążki w Borach Tucholskich, Tucholski Park Krajobrazowy, Rezerваты Przyrody: Jeziorka Kozie; Jezioro Zdręczno; Torfowisko Rytki; Bagno Grzybna; Torfowisko Jezierzba; Dolina Rzeki Brdy, użytki ekologiczne, pomniki przyrody. Zdecydowana większość form ochrony przyrody koncentruje się przede wszystkim w północnej oraz we wschodniej części gminy, obejmując tereny leśne wraz Brdą mozaiką łąk, terenów podmokłych, a także zielenią śródpolną oraz urozmaiconą pod względem rzeźby strefę zbocową doliny.

Ponadto północna część gminy Tuchola znajduje się w zasięgu korytarza ekologicznego Bory Tucholskie (GKPN-16). Przebiega on przez rozległe, naturalne i półnaturalne obszary leśne, przez które meandruje rzeka Brda. Wschodni fragment gminy położony jest w zasięgu korytarza ekologicznego Bory Tucholskie – Dolina Noteci (KPN-17A), który łączy tereny Borów Tucholskich z doliną Noteci i obejmuje głównie dolinne tereny rzeczne, łąki, mokradła i fragmenty lasów łęgowych.



Rysunek 1: Formy ochrony przyrody i krajobrazu na terenie miasta i gminy Tuchola (źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, GIOŚ, 2025)

W ramach prac nad planem ogólnym miasta i gminy Tucholi, przyjęto zasadę ochrony terenów o wysokich walorach przyrodniczych poprzez objęcie ich w większości strefą otwartą SO, a w uzasadnionych przypadkach – w szczególności na terenach użytkowanych rekreacyjnie – strefą zieleni i rekreacji SN. Przypisanie do tych stref planistycznych zapewnia skuteczny mechanizm ochrony środowiska w strukturze dokumentu planistycznego, umożliwiając równocześnie zachowanie naturalnych korytarzy ekologicznych i adaptację przestrzeni do zmian klimatycznych. Tam, gdzie względy funkcjonalne i istniejące zagospodarowanie nie pozwalały na przypisanie do strefy SO lub SN – np. na obszarach z zabudową mieszkaniową lub usługową przypisywano strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

W Planie ogólnym miasta i gminy Tuchola przyjęto kierunki rozwoju przestrzennego w zakresie ochrony środowiska, określone w Studium. Obejmują one ustalenia dotyczące:

- stworzenia dla terenów w granicach Tucholskiego Parku Krajobrazowego, podstawy polityki przestrzennej i zasad działania umożliwiających zachowanie wartości środowiska przyrodniczego oraz wykorzystanie obszarów zgodnie z przyrodniczymi i prawnymi uwarunkowaniami,
- konieczności ochrony krajobrazu wizualnego gminy, polegającej na świadomym kształtowaniu wnętrza krajobrazowych, otwarć i osi widokowych,
- zastosowania na obszarach o dużym i średnim stopniu zagrożenia pierwszego poziomu wodonośnego systemowych rozwiązań w celu ochrony wód gruntowych przed zanieczyszczeniem,
- ochrony strefy zboczowej dna doliny Brdy i Bielskiej Strugi, przed zainwestowaniem, z uwagi na potrzebę ochrony krajobrazowej, a także z uwagi na możliwość naruszenia stabilności zboczy dolin,
- ograniczenia lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
- obowiązku ograniczenia uciążliwości istniejących i nowo realizowanych obiektów do granic terenu działki, a w przypadku możliwości przekroczeń standardów środowiska stosowanie środków technicznych skutecznie chroniących sąsiedztwo i środowisko przed szkodliwym oddziaływaniem.

4.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b lit. b)

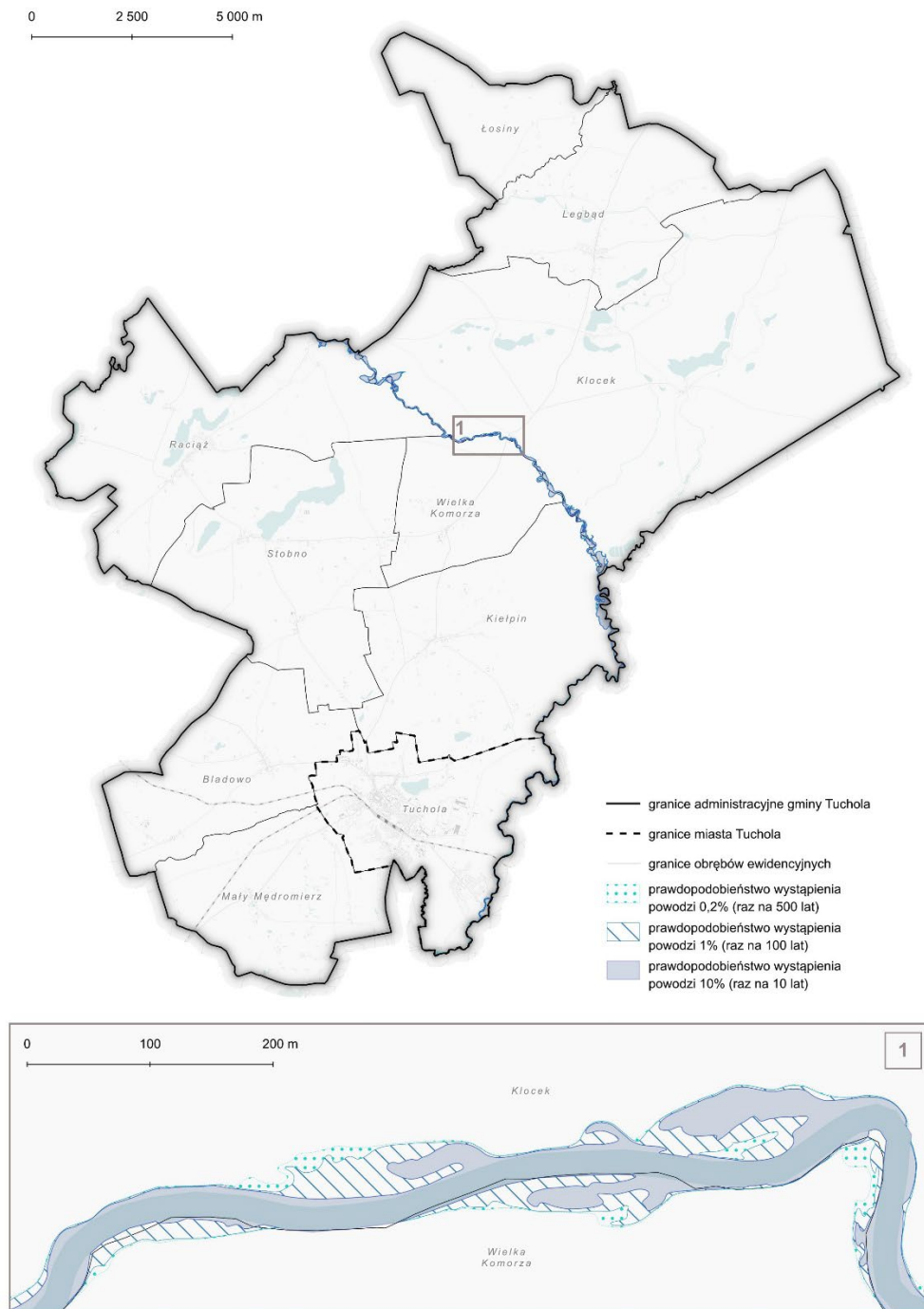
Na terenie gminy Tuchola występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które zostały wskazane na podstawie map zagrożenia powodziowego opracowanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w 2022 roku.

Koncentrują się one przede wszystkim w dolinie Brdy. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują głównie tereny otwarte, zajęte przez użytki zielone oraz zieleń wysoką.

Zgodnie z zaleceniami zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym oraz kierunkami wyznaczonymi w studium uwarunkowań, plan ogólny uwzględnia zagrożenie powodziowe jako istotne kryterium kształtowania struktury przestrzennej. Na terenach objętych strefami szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono strefę otwartą (SO). W przypadku, gdy tereny te z uwagi na obecne zagospodarowanie terenu, zostały zakwalifikowane do stref planistycznych z zabudową mieszkaniową, bądź usługową, przyjęto zasadę zwiększonego udziału powierzchni biologicznie

czynnej – na poziomie co najmniej 50%. W przypadkach, gdy obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zawierają odmienne ustalenia w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, ich zapisy zachowują pierwszeństwo wobec wytycznych planu ogólnego.

We wszystkich obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zastosowano zasadę wyłączenia tych terenów z obszaru uzupełniania zabudowy (OUZ). Rozwiązanie to ma na celu ograniczenie presji urbanizacyjnej w miejscach szczególnie wrażliwych oraz zabezpieczenie ciągłości systemów przyrodniczych i hydrologicznych.



Rysunek 2: Obszary szczególnego zagrożenia powodzią (źródło: Wody Polskie - dane przestrzenne, 2025)

4.5. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c)

Grunty zmeliorowane, odwadniane mechanicznie, występują na terenie gminy Tuchola głównie wzdłuż rzeki Brdy oraz jej dopływów. Na tym obszarze znajdują się rowy melioracyjne, które regulują poziom wód i chronią użytki rolne.

Znaczną część gruntów zmeliorowanych stanowią obecnie tereny użytkowane rolniczo oraz obszary trwałych użytków zielonych. Na niektórych obszarach zlokalizowane są funkcje związane z zabudową mieszkaniową, usługową. Z uwagi na ich wrażliwość hydrologiczną, plan ogólny miasta i gminy Tuchola, w nawiązaniu do wniosków zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym, przewiduje szczególne podejście do zagospodarowania tych terenów, różnicując je w zależności od stopnia przekształcenia oraz poziomu zagrożenia powodziowego.

Na terenach rolniczych, stanowiących ciągłość użytkowania tradycyjnie rolniczego, wyznaczone zostały strefy otwarte (SO), których podstawową funkcją jest zachowanie wartości przyrodniczych i zapewnienie retencji krajobrazowej. Utrzymanie tych obszarów w funkcjach niskonałężonego użytkowania gruntów sprzyja redukcji ryzyka powodziowego oraz wspiera cele klimatyczne w zakresie adaptacji do zmiennych warunków opadowych. W szczególności należy zwrócić uwagę na fakt potencjalnej możliwości utraty drożności systemów melioracyjnych. Konieczne jest zapewnienie odprowadzania nadmiaru wód w szczególności wód opadowych poprzez stosowanie odpływu podziemnego, w miejsce dotychczasowego systemu rowów powierzchniowych.

Na pozostałym obszarze gminy nie występują systemy melioracyjne. Pojęcie obszarów gruntów zmeliorowanych odnosi się do terenów objętych systemami melioracyjnymi, których istnienie wpływa na klasę bonitacyjną gruntów ornych, łąk i pastwisk, czyli na ich wartość produkcyjną. Niemniej na wszystkich terenach zurbanizowanych występują zależności pomiędzy opadem a stanem wody na gruncie lub w gruncie. Mowa wówczas o retencji powierzchniowej lub podziemnej. Na poziomie ustaleń planu ogólnego, na terenach zabudowanych i przeznaczonych do uzupełnienia struktury urbanistycznej – w szczególności w strefach SW, SJ, SU i SP – ustalono zróżnicowane progi minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodne no najmniej z wartościami wynikającymi z Rozporządzenia lub z miejscowych planów. Takie rozwiązanie ma na celu ograniczenie uszczelnienia powierzchni, poprawę warunków infiltracji i retencji wód opadowych, a także zmniejszenie obciążeń dla istniejącego systemu melioracyjnego. Zapewnienie możliwości realizacji urządzeń wodnych, w tym drenów, rowów, przepustów i zastawek odbywa się poprzez obecność w profilu podstawowym każdej ze stref terenów infrastruktury, w których owe urządzenia się mieszczą.

4.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b lit. d)

Na terenie gminy Tuchola, zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego zawartymi w „Systemie ostony osuwiskowej”, nie stwierdzono występowania osuwisk ani obszarów zagrożonych ich powstawaniem.

Należy jednak zaznaczyć, że w obszarach zboczowych doliny Brdy oraz w rejonie krawędziowym wysoczyzny występuje duże ryzyko zachodzenia ruchów masowych. Choć zagrożenie osuwiskowe ma charakter lokalny, jest istotne z punktu widzenia przestrzennego i środowiskowego. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym, zbocza Brdy stanowią obszar realnego ryzyka występowania ruchów osuwiskowych.

Plan ogólny miasta i gminy Tuchola przewiduje ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy na terenach zagrożonych osuwiskami lub predysponowanych do ich występowania. Obszary te zostały włączone do stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN), co pozwala na ich zagospodarowanie w sposób ekstensywny – z przeznaczeniem m.in. na zieleń urządzoną, rekreację czy ochronę przyrody. Jednocześnie ogranicza to presję antropogeniczną i sprzyja zachowaniu naturalnych procesów stokowych.

4.7. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e)

W systemie wodonośnym gminy Tuchola zasadniczą rolę odgrywają wody podziemne z poziomów czwartorzędowych, które stanowią podstawę zaopatrzenia gminy w wodę pitną.

Na obszarze gminy funkcjonuje 5 ujęć wód podziemnych: w mieście Tuchola oraz na terenie miejscowości Kietpin, Legbąd, Raciąż, Stobno. Wokół ujęć wód głębinowych ustanowiono tereny ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych. Na terenie ochrony bezpośredniej obowiązują przepisy odrębne, m.in. zakazuje się użytkowania gruntów na cele niezwiązane z eksploatacją ujęcia.

W planie ogólnym tereny objęte ochroną bezpośrednią zostały w przeważającej mierze włączone do stref uniemożliwiających zabudowę (SO i SN), co pozwala na zachowanie ich funkcji ochronnych przy jednoczesnym ograniczeniu presji inwestycyjnej. Ponadto strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych znajdują się również w strefach planistycznych: SI, SU, SW, SJ.

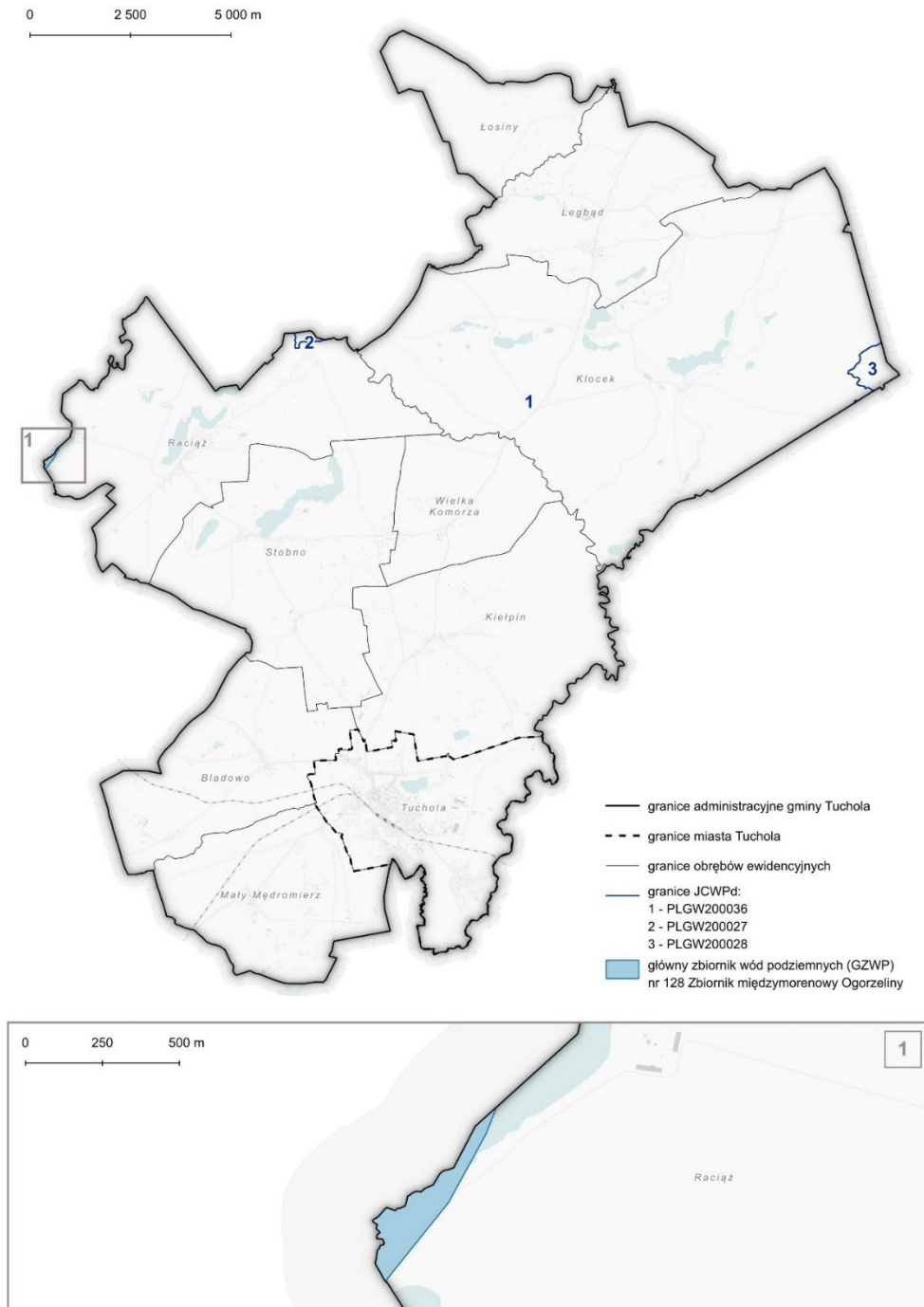
Tereny objęte strefami ochrony ujęć wody zostały wyłączone z obszaru uzupełniania zabudowy (OUZ), co stanowi wyraz ostrożnościowej polityki przestrzennej miasta w zakresie zarządzania zasobami wodnymi i ich ochrony przed zanieczyszczeniem. Podejście to jest zgodne z celami strategicznymi rozwoju gminy Tuchola w zakresie poprawy jakości środowiska oraz zapewnienia mieszkańcom dostępu do wysokiej jakości usług komunalnych w perspektywie długoterminowej.

4.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f)

Definicja obszaru ochronnego zbiornika wód śródlądowych znajduje się w art. 133 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.). Obszar ochronny zbiornika wód śródlądowych to obszar wyznaczony w celu ograniczenia zagrożeń dla jakości i ilości zasobów wód śródlądowych, w szczególności wód podziemnych, obejmujący zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) lub jego część, dla którego ustanawia się zasady użytkowania terenu, mogące wpływać na stan tych wód. Obszary te są ustanawiane w drodze rozporządzenia dyrektora

regionalnego zarządu gospodarki wodnej (po uzgodnieniu z wojewodą i innymi organami), jako akt prawa miejscowego. Celem ich wyznaczenia jest przede wszystkim ochrona strategicznych zasobów wód podziemnych o znaczeniu krajowym lub regionalnym, przed zanieczyszczeniami oraz nadmiernym poborem.

Niewielki fragment zachodniej części gminy Tuchola znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 Zbiornik Międzymorenowy Ogorzelin. W planie ogólnym miasta i gminy Tuchola na obszarze położonym w zasięgu GZWP została wyznaczona strefa otwarta.



Rysunek 3: Położenie gminy Tuchola na tle JCWPd i GZWP (źródło: Państwowy Instytut Geologiczny, geoportal.gov.pl)

4.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami (art. 13b pkt 3 lit. g)

Na terenie gminy Tuchola wyznaczono sześć obszarów górniczych oraz terenów górniczych. Zlokalizowane są one w miejscowościach: Mały Mędromierz, Tuchola III/1 pole A, Tuchola III/1 pole B, Tuchola IV/1, Tuchola V oraz Tuchola VI.

Obszar górniczy to powierzchnia wyznaczona w celu prowadzenia eksploatacji złoża, natomiast teren górniczy obejmuje przestrzeń, w której mogą występować skutki działalności górniczej, takie jak osiadanie terenu czy oddziaływanie na wody podziemne. W planie ogólnym tereny te zostały ujęte jako strefy górnicze, oznaczone symbolem SG. Uwzględnienie obu tych kategorii w planowaniu przestrzennym pozwala na odpowiednie zabezpieczenie terenu i dostosowanie zagospodarowania przestrzennego do specyfiki działalności wydobywczej.

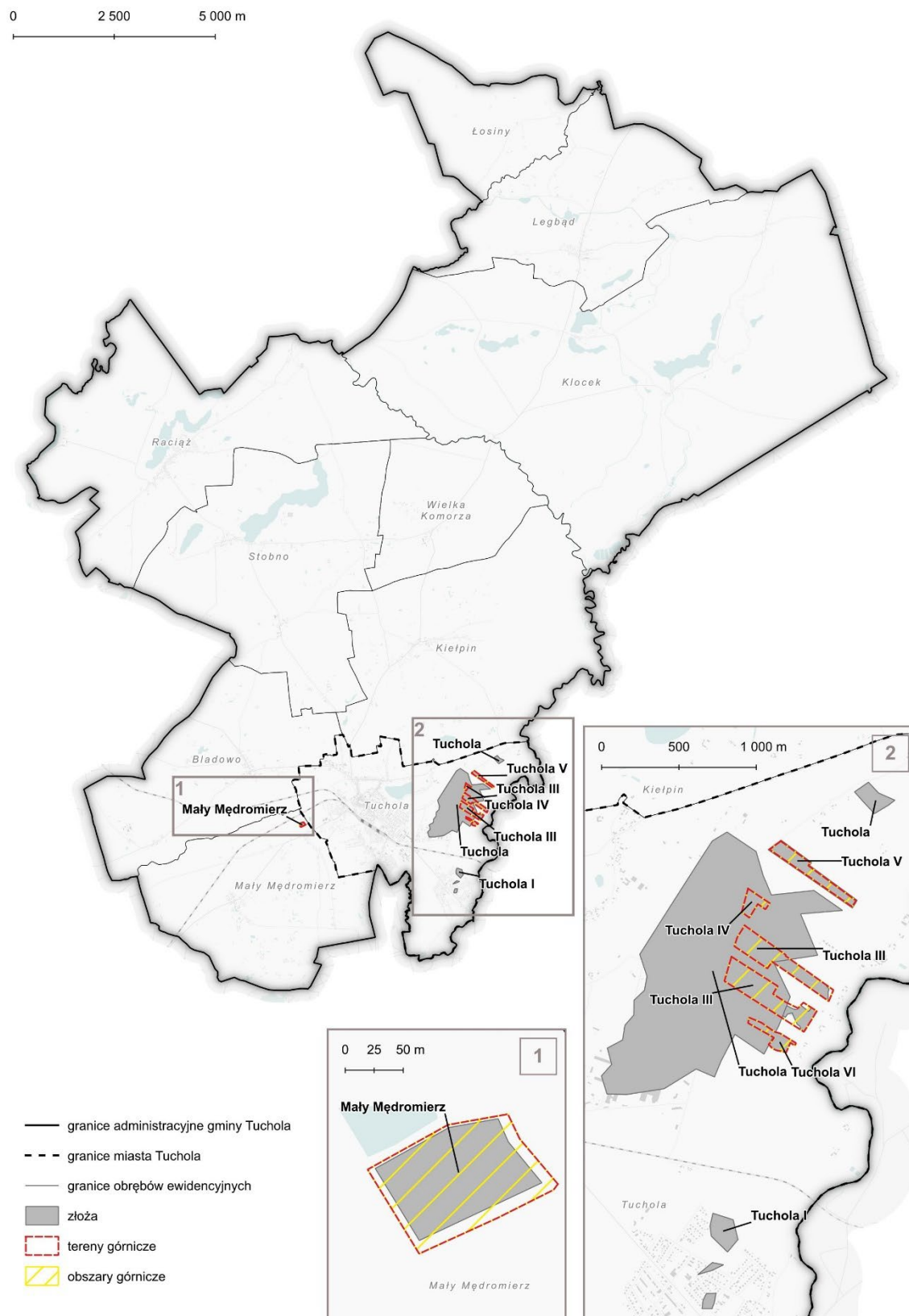
4.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h)

Na terenie gminy Tuchola według danych Bilansu kopalin za rok 2025 występują udokumentowane zasoby surowców naturalnych, w postaci: piasków i żwirów oraz piasków kwarcowych d/p cegły wapienno-piaskowej.

Zgodnie z danymi bazy geologicznej MIDAS na obszarze gminy udokumentowano 10 złóż. Spośród nich cztery są zagospodarowane (Mały Mędromierz, Tuchola IV, Tuchola V, Tuchola VI), dla dwóch zaniechano eksploatacji (Tuchola, Tuchola I), jedno złożo zostało rozpoznane szczegółowo (Tuchola), a jedno jest eksploatowane okresowo (Tuchola III). Pozostałe dwa złoża skreślono z bilansu zasobów (Tuchola IVA, Tuchola II).

W planie ogólnym obszary objęte występowaniem udokumentowanych złóż kopalin wyznaczono strefy górnicze SG.

Na terenie gminy Tuchola aktualnie nie stwierdza się występowania kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.



Rysunek 4: Udokumentowane złoża kopalin w gminie Tuchola (źródło: Midas, PIG)

4.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt. 3 lit. i)

W granicach gminy Tuchola nie występują obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej.

4.12. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej (art. 13b pkt 3 lit. j)

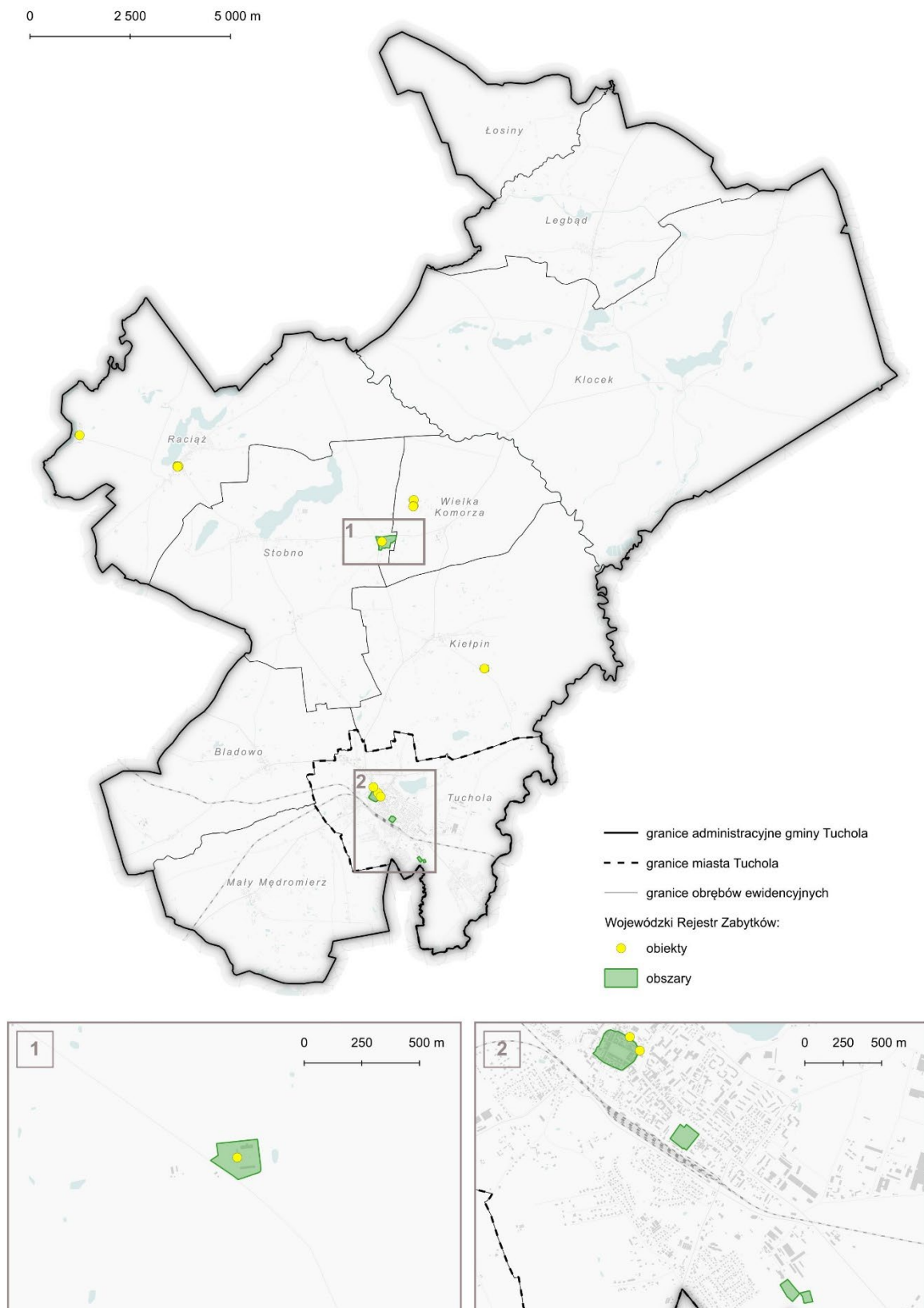
Gmina Tuchola wyróżnia się bogatym i zróżnicowanym dziedzictwem kulturowym, odzwierciedlającym wielowiekową historię osadnictwa. Silna tożsamość kulturowa Borów Tucholskich przejawia się zarówno w dobrach materialnych, jak i niematerialnych, które stanowią ważny element lokalnej identyfikacji oraz istotny potencjał rozwojowy w obszarze edukacji, turystyki i promocji dziedzictwa regionalnego. W szczególności dotyczy to:

- obiektów sakralnych: kościoł pw. Bożego Ciała w Tucholi z XIV wieku, o gotyckim rodowodzie oraz kościoł św. Bartłomieja w Raciążu;
- zespołów dworsko-folwarcznych i pałacowych: m.in. w miejscowościach Bładowo, Kietpin i Raciąż;
- zabytki architektury miejskiej: historyczne centrum Tucholi z zachowanym średniowiecznym układem lokacyjnym z regularną siatką ulic i rynkiem;
- zabytki hydrotechniki, takie jak zespół śluzy i jazu w Rudzkim Moście na Brdzie, relikty dawnych młynów wodnych w Raciążu, Kietpinie i Legbądzie, a także fragmenty historycznych systemów melioracyjnych;
- układy ruralistyczne i tradycyjna zabudowa wiejska m.in. w Kietpinie, Legbądzie i Raciążu;
- zieleń zabytkowa i cmentarna: aleje drzew, zieleń parkowa i przykościelna oraz zabytkowe cmentarze, w tym cmentarze ewangelickie i katolickie;
- stanowiska archeologiczne w rejonie Tucholi, Raciąża, Bładowa i Bartogów;
- dziedzictwo kultury niematerialnej: tradycje Borowiaków Tucholskich: lokalne zwyczaje, muzyka ludowa, gwara, haft, rzeźba i stroje regionalne.

Obiekty te stanowią cenne dziedzictwo kulturowe tej części regionu i mogą stanowić podstawę do nadania im nowych funkcji wspierających rozwój społeczno-gospodarczy gminy, w szczególności w zakresie turystyki i integracji społecznej.

Zmiana funkcji tych obiektów dopuszczalna jest wyłącznie pod warunkiem zachowania ich właściwej ochrony, przy czym wszelkie ingerencje nie mogą prowadzić do pogorszenia ich stanu technicznego ani obniżenia ich wartości historycznych i kulturowych.

Istotnym elementem zagospodarowania przestrzennego jest zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabytkowego, bądź zabytkowego układu urbanistycznego. Wymaga to podjęcia działań ochronnych, z zakazem ustalenia terenów wyłączonych spod zabudowy lub określenia jej nieprzekraczalnych gabarytów. Plan ogólny oparto na zasadzie zachowania ciągłości i spójności z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poprzez włączenie wynikających z nich parametrów, zwłaszcza w odniesieniu do terenów charakteryzujących się szczególnymi walorami kulturowymi.



**Rysunek 5: Formy ochrony zabytków wpisane w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
(źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa, 2025)**

4.13. Obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k)

Na obszarze gminy Tuchola nie ustanowiono żadnego pomnika ząglady ani nie wyznaczono stref ochronnych z nimi związanymi.

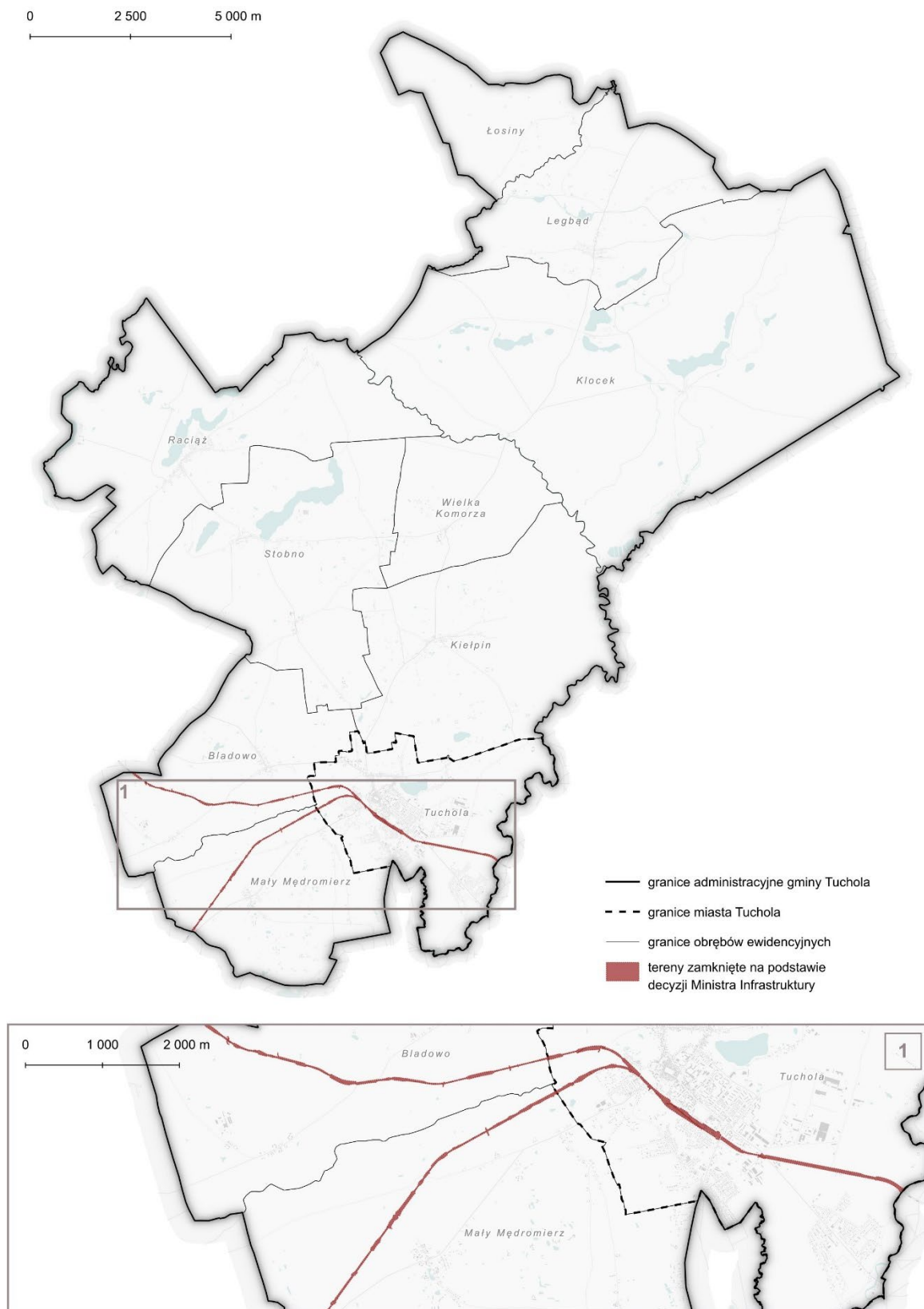
4.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l)

Na terenie gminy Tuchola występują tereny zamknięte, ustalone zgodnie z przepisami ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, jako obszary o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Są to tereny, których granice zostały określone decyzjami właściwych ministrów lub kierowników urzędów centralnych, zgodnie z kompetencjami wynikającymi z art. 4 ust. 2 tej ustawy.

- Ministra Infrastruktury,
- Ministra Obrony Narodowej,

W przypadku gminy Tuchola do terenów zamkniętych zaliczają się przede wszystkim obszary przez które przebiega linia kolejowa znaczenia państwowego nr 208 (Tuchola–Chojnice).

W planie ogólnym miasta i gminy Tuchola uwzględniono ich istnienie poprzez włączenie ich do strefy komunikacyjnej.



Rysunek 6: Tereny zamknięte na terenie gminy Tuchola (źródło: opracowanie własne)

4.15. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m)

Obszar ograniczonego użytkowania tworzy się obowiązkowo w przypadkach, gdy – mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych – nie ma możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Tego rodzaju obszary mają na celu formalne ograniczenie możliwości zagospodarowania przestrzennego i użytkowania terenu, tak by zapewnić ochronę zdrowia ludzi i środowiska.

Na terenie gminy Tuchola obecnie nie ustanowiono żadnego obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu art. 135 ustawy – Prawo ochrony środowiska. Niemniej jednak zidentyfikowano potencjalne źródła oddziaływań środowiskowych, które mogą w przyszłości wymagać wyznaczenia takich obszarów. Należą do nich:

- duże zakłady przemysłowe zlokalizowane w szczególności we wschodniej części miasta Tucholi,
- infrastruktura kolejowa o intensywnym charakterze eksploatacyjnym,
- linie napowietrzne wraz z obowiązującymi strefami uciążliwości i pasami technologicznymi,
- drogi o wysokim natężeniu ruchu – drogi wojewódzkie nr 237, 240, 241.

4.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n)

Obszarami wymagającymi rekultywacji lub remediacji są tereny, na których występują zanieczyszczenia środowiskowe lub znaczące przekształcenia gleby i warunków hydrologicznych. Procesy rehabilitacji koncentrują się przede wszystkim na poprawie warunków życia mieszkańców poprzez modernizację zasobów mieszkaniowych, infrastruktury technicznej oraz estetyki przestrzeni publicznych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuchola wskazywało w Tucholi dwa obszary wymagające przekształceń. Pierwszy, we wschodniej części miasta, położony w strefie ochronnej Tucholskiego Parku Krajobrazowego, wymagający rekultywacji, zwiększenia terenów zielonych i ograniczenia zabudowy. Drugi, w zachodniej części miasta, przeznaczony do przekształceń z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych; dopuszczając nową zabudowę o niskiej intensywności, pod warunkiem ochrony środowiska i stosowania ekologicznych źródeł ciepła.

Obecnie jednak na obszarze gminy nie zostały wskazane tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

4.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o)

Gmina Tuchola miała opracowany Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Tuchola na lata 2016-2023. W wyniku analiz uznano za obszar zdegradowany, na którym występuje stan kryzysowy i duża koncentracja problemów ze sfery społecznej i przestrzenno-funkcjonalnej obszar historycznego centrum Tucholi oraz sołectwa: Legbąd, Mały Mędromierz, Raciąż.

Wyznaczenie obszaru rewitalizacji zostało poprzedzone diagnozą pięciu sfer kryzysowych: społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej. Obszar rewitalizacji obejmuje te fragmenty gminy, które charakteryzują się największą koncentracją

negatywnych zjawisk i mają istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego. Obszar ten zamieszkuje nie więcej niż 30% ludności gminy. Dodatkowo nie może on obejmować więcej niż 20% powierzchni gminy.

Za obszary rewitalizacji uznano: Centrum Tucholi, Sołectwo Legbąd, Sołectwo Mały Mędromierz, Sołectwo Raciąż. Dotychczasowe działania rewitalizacyjne zwiększyły atrakcyjność Starego Miasta jako miejsca prowadzenia działalności gospodarczej. W ostatnich latach zrealizowano również szereg inwestycji wpływających na ład przestrzenny tej części miasta. Odtworzono i uporządkowano historyczny układ przestrzenny, poprawiono estetykę otoczenia oraz zrewitalizowano budynek dworca kolejowego. Na obszarze wiejskim główną potrzebą rewitalizacyjną jest włączenie społeczne osób starszych oraz dostosowanie budynków do funkcji sprzyjających integracji mieszkańców.

W strategii ORSG jako obszary problemowe, wymagające podjęcia działań rewitalizacyjnych, na terenie miejskim gminy Tuchola wskazane zostały trzy lokalizacje:

- Stare Miasto w Tucholi,
- Budynek dworca kolejowego w Tucholi,
- Teren wokół dworca kolejowego i wzdłuż torów kolejowych.

Wskazane w uchwale działania rewitalizacyjne miały charakter kompleksowy, obejmując infrastrukturę, przestrzeń, środowisko, ale przede wszystkim mieszkańców – ich integrację społeczną, aktywizację i poprawę jakości życia.

W granicach obszaru rewitalizacji przewiduje się prowadzenie działań w różnych strefach planistycznych:

- **SW i SJ** – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową,
- **SU** – strefy usługowe,
- **SN** – strefy zieleni i rekreacji.

4.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p)

Na terenie gminy Tuchola nie zostały formalnie wyznaczone *obszary ciche* w rozumieniu art. 113a ustawy Prawo ochrony środowiska.

4.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q)

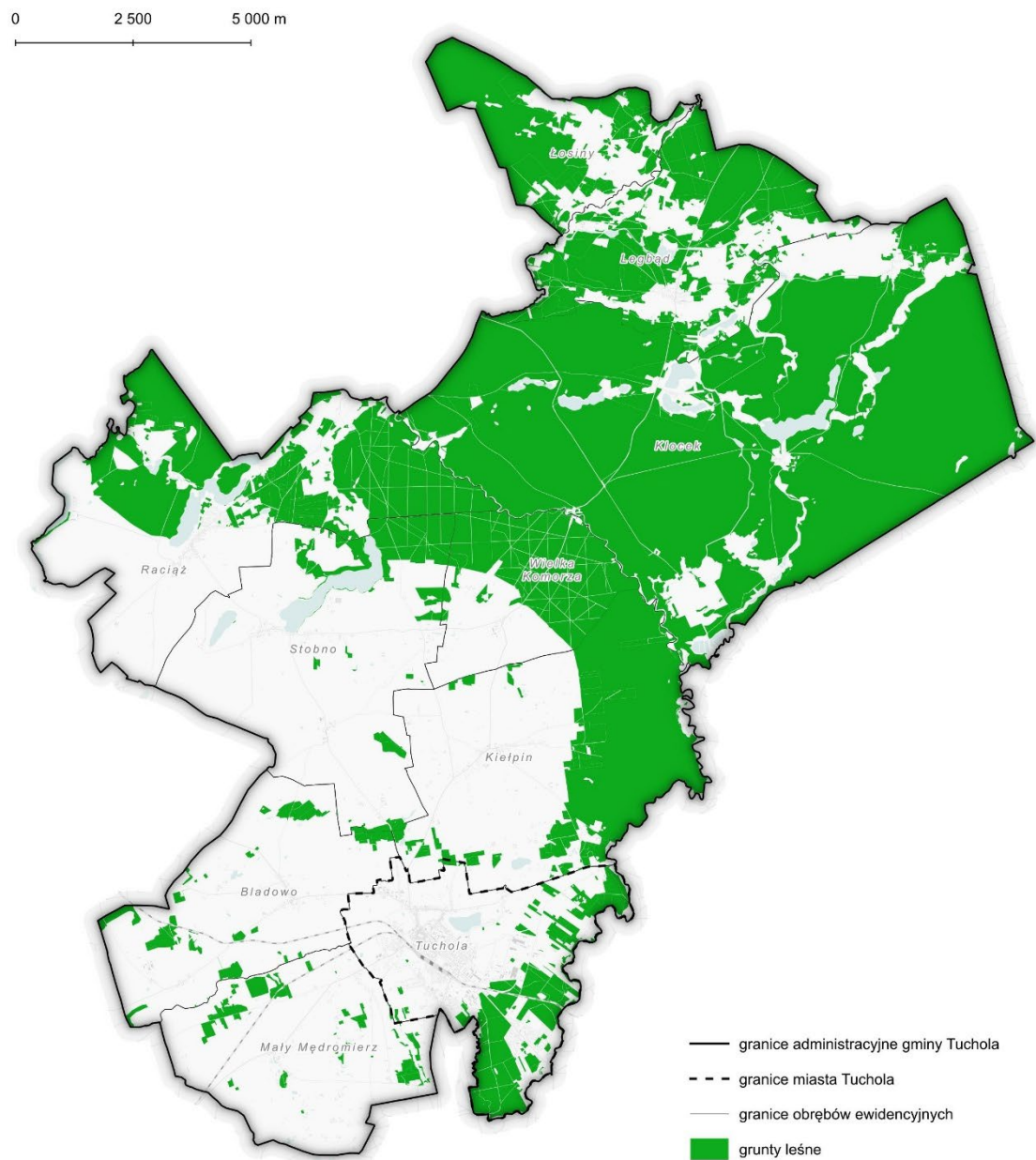
Na obszarze gminy Tuchola grunty rolne o najwyższych klasach bonitacyjnych (II–III), charakteryzujące się wysoką wartością produkcyjną i korzystnymi warunkami agroekologicznymi. Występują one w południowo-zachodniej części gminy i zajmują około 12% powierzchni gminy. Gleby wysokich klas bonitacyjnych koncentrują się głównie na terenach otwartych, wysoczyznowych o lepszych warunkach glebowych i korzystniejszym ukształtowaniu terenu.

W planie ogólnym zachowano część terenów rolnych jako nieprzeznaczonych do urbanizacji – głównie w dolinach rzecznych i na obszarach o szczególnej wartości środowiskowej.

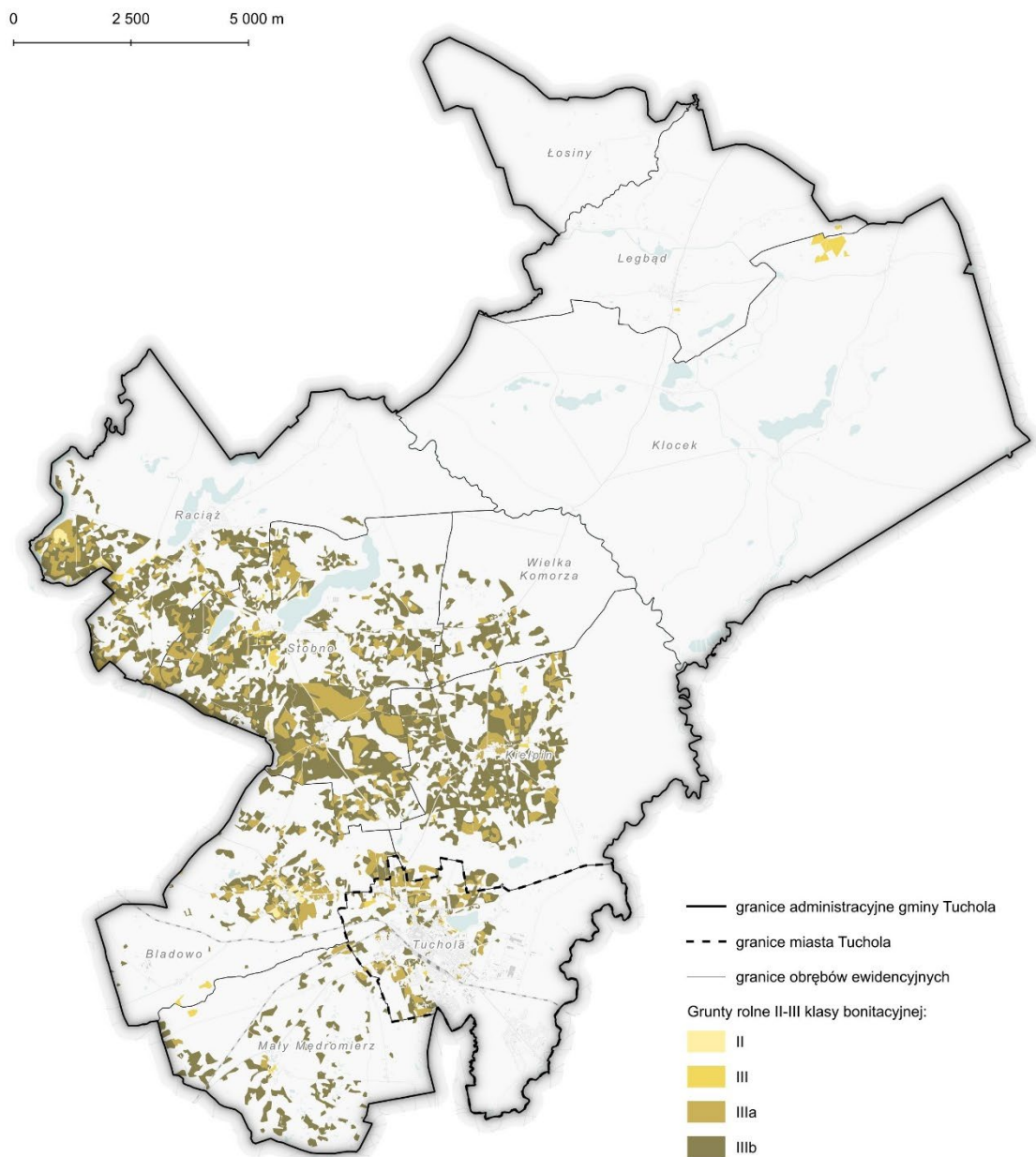
Na terenie gminy występują grunty leśne Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe", podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Lasy występują w kompleksach w części północnej i północno-

wschodniej. W planie ogólnym zostały one objęte strefą otwartą (SO) oraz, w przypadku terenów zagospodarowanych na potrzeby rekreacji lub turystyki, strefą zieleni i rekreacji (SN). Takie ustalenia pozwalają nie tylko na zachowanie ciągłości leśnych struktur przyrodniczych, ale również umożliwiają rozwój funkcji publicznych, niekolidujących z funkcjami ochronnymi tych terenów.

W przypadku mniejszych kompleksów leśnych oraz lasów prywatnych, zlokalizowanych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej lub terenów usługowych, zastosowano rozwiązania elastyczne, polegające na przypisaniu im profilu dodatkowego – terenów zieleni naturalnej bądź lasu – w ramach stref podstawowych takich jak SW, SJ, SU czy SP. Działania te mają na celu zapewnienie możliwości zachowania i rozwoju zieleni wysokiej oraz zachowanie istniejących ekosystemów leśnych, nawet w warunkach intensywnej urbanizacji. Zgodnie z polityką przestrzenną miasta, tereny leśne zostały wyłączone z obszarów uzupełniania zabudowy (OUZ), co dodatkowo zabezpiecza je przed presją inwestycyjną.



Rysunek 7: Grunty leśne w granicach gminy Tuchola (źródło: EGiB)



Rysunek 8: Grunty rolne w granicach gminy Tuchola (źródło: EGiB)

4.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r)

Na terenie gminy Tuchola nie znajdują się obecnie zakłady zaklasyfikowane jako zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska oraz nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR).

4.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s)

Na terenie gminy Tuchola obszary nie występują.

4.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4)

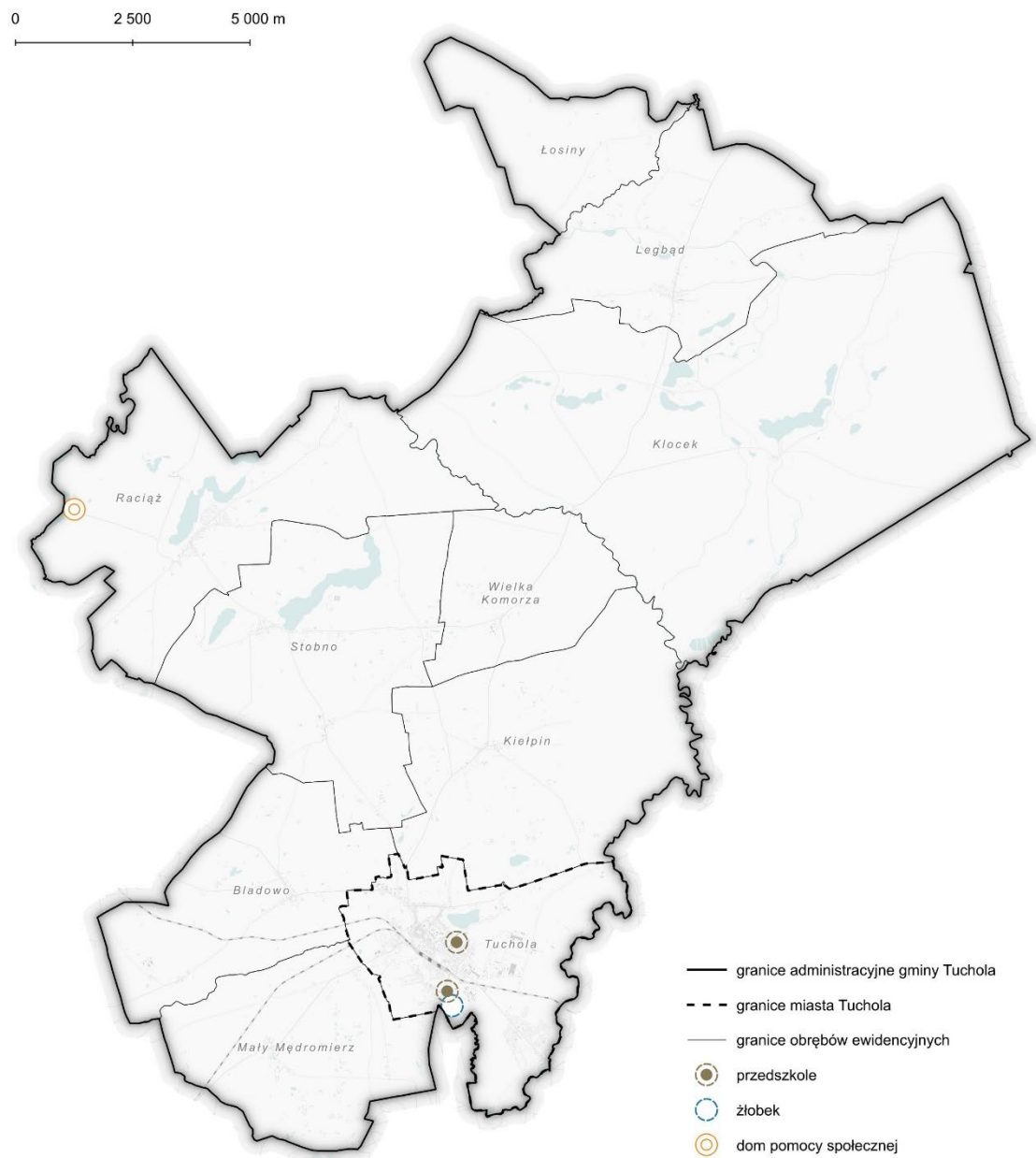
Infrastruktura społeczna

Art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) ustala, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które zrealizowane są poprzez zadania m. in.: organizacji i utrzymania infrastruktury technicznej gminy (gminne drogi, ulice, wodociągi, kanalizacja, utrzymywanie czystości, utylizacja odpadów komunalnych; komunalne budownictwo mieszkaniowe; transport zbiorowy, itp.) infrastruktury społecznej (ochrona zdrowia, pomoc społeczna, oświata, kultura, kultura fizyczna); lokalnego transportu publicznego. Na podstawie art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.).

W ramach katalogu stref planistycznych w planie ogólnym miasta i gminy Tuchola ustalono profile podstawowe i dodatkowe, w ramach których możliwe będzie projektowanie nowych terenów o różnym przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W katalogu stref planistycznych ustalono, zgodnie z profilami funkcjonalnymi strefy planistycznej podstawowym i dodatkowym, maksymalny możliwy udział terenów usług, terenów komunikacji, terenów infrastruktury technicznej. We wszystkich strefach planistycznych, w których było możliwe uwzględnienie tych terenów, zostały one uwzględnione.

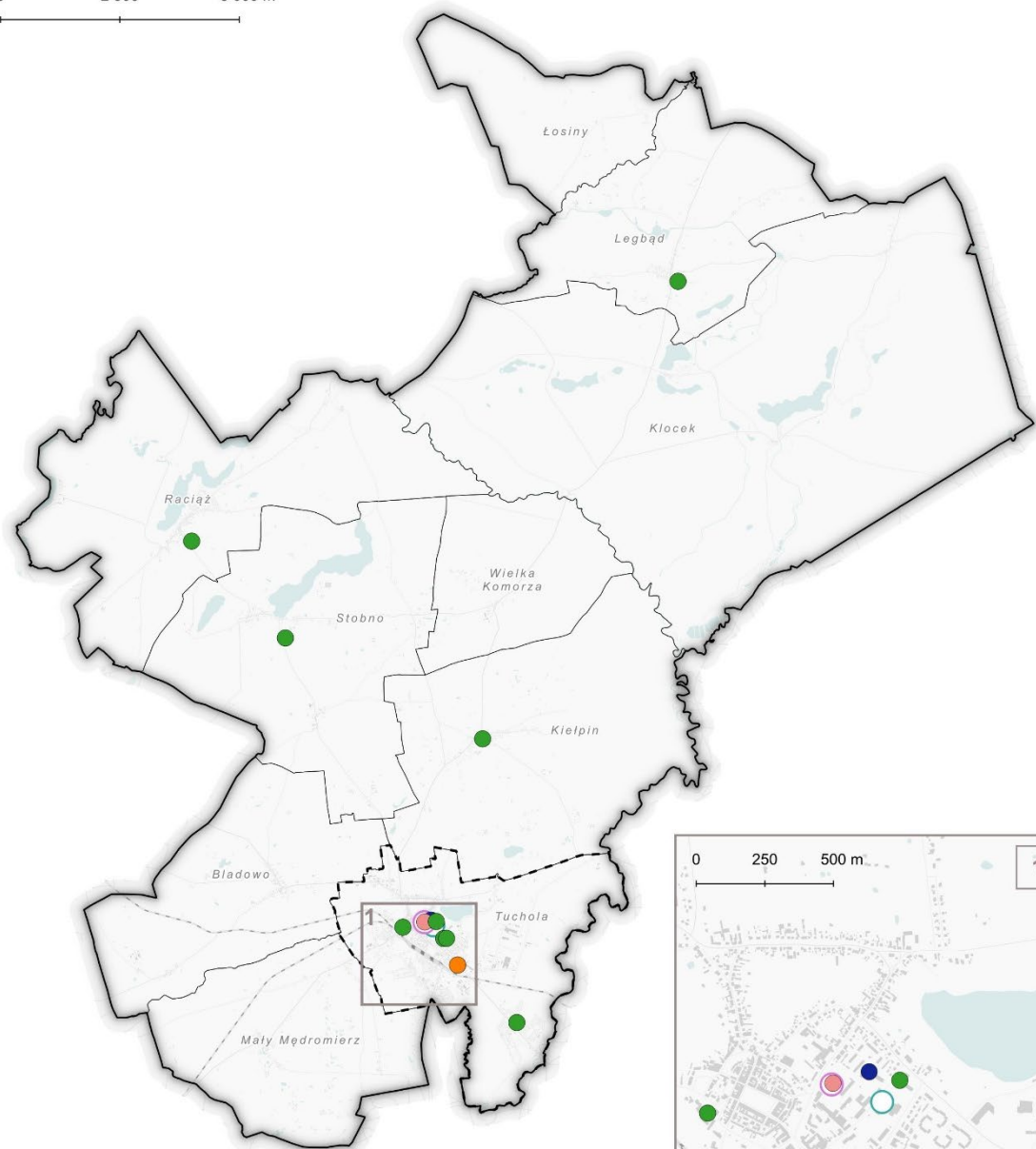
Na terenie gminy Tuchola elementy infrastruktury społecznej, takie jak szkoły, przedszkola, żłobki, przychodnie zdrowia, placówki kultury, kościoły i sklepy, stanowią nieodłączny komponent funkcjonalny osiedli mieszkaniowych oraz wsi. Ich obecność ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia spójności społecznej oraz jakości życia mieszkańców, a także dla realizacji idei gminy kompletnej i dostępnej.

Zgodnie z raportem o stanie gminy Tuchola za 2024 rok, na terenie gminy funkcjonują dwa samodzielne przedszkola, cztery punkty przedszkolne przy szkołach wiejskich oraz oddziały przedszkolne w każdej szkole podstawowej. Sieć szkolną tworzy osiem samodzielnych, ośmioklasowych szkół podstawowych.



Rysunek 9: Infrastruktura społeczna na terenie gminy Tuchola (źródło: BDOT 10k)

0 2 500 5 000 m



- granice administracyjne gminy Tuchola
- - - granice miasta Tuchola
- granice obrębów ewidencyjnych
- szkoła podstawowa
- liceum
- technikum
- centrum edukacji zawodowej
- szkoła wyższa
- zespół szkół

Rysunek 10: Infrastruktura społeczna na terenie gminy Tuchola (źródło: BDOT 10k)

W planie ogólnym miasta i gminy Tuchola tereny istniejących oraz projektowanych obiektów infrastruktury społecznej zostały włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, zarówno wielorodzinną (SW), jak i jednorodziną (SJ). Rezerwy terenów pod usługi społeczne, w tym przede wszystkim oświatowe, są wskazywane na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniających potrzeby wynikające z prognoz demograficznych oraz kierunków rozwoju zabudowy.

Obiekty oświatowe mogą być lokalizowane na terenach przeznaczonych w planach miejscowych bezpośrednio pod usługi oświaty, a także na obszarach usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, o ile zapisy planów miejscowych nie wykluczają takiej funkcji. Przy ustalaniu lokalizacji nowych placówek infrastruktury społecznej uwzględnia się również ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych, takie jak strefy ochrony akustycznej, oddziaływania zakładów przemysłowych czy inne uwarunkowania środowiskowe i formalne.

Wydzielona w planie ogólnym miasta i gminy Tuchola strefa zieleni i rekreacji umożliwia lokalizowanie w jej obrębie wyodrębnionych terenów usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej. W tym zakresie, chociaż wymienione w profilu dodatkowym strefy, możliwe będzie realizowanie funkcji zgodnych z zaplanowanym przeznaczeniem strefy.

W planie ogólnym miasta i gminy Tuchola wszystkie dotychczas funkcjonujące placówki, organizacje, budynki, budowle i urządzenia mają możliwość dalszego realizowania swoich podstawowych funkcji infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Strategia rozwoju obszaru Powiatu Tucholskiego nie określa dokładnie miejsc na potrzeby zastosowania rezerwy terenowej pod nowe inwestycje, w zakresie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Obszar całej gminy, a w szczególności miasto Tuchola i jego obrzeża są najbardziej predystynowane do rozwoju funkcji gospodarczych i usługowych, które będzie można realizować w ramach zaplanowanych stref.

Infrastruktura transportowa

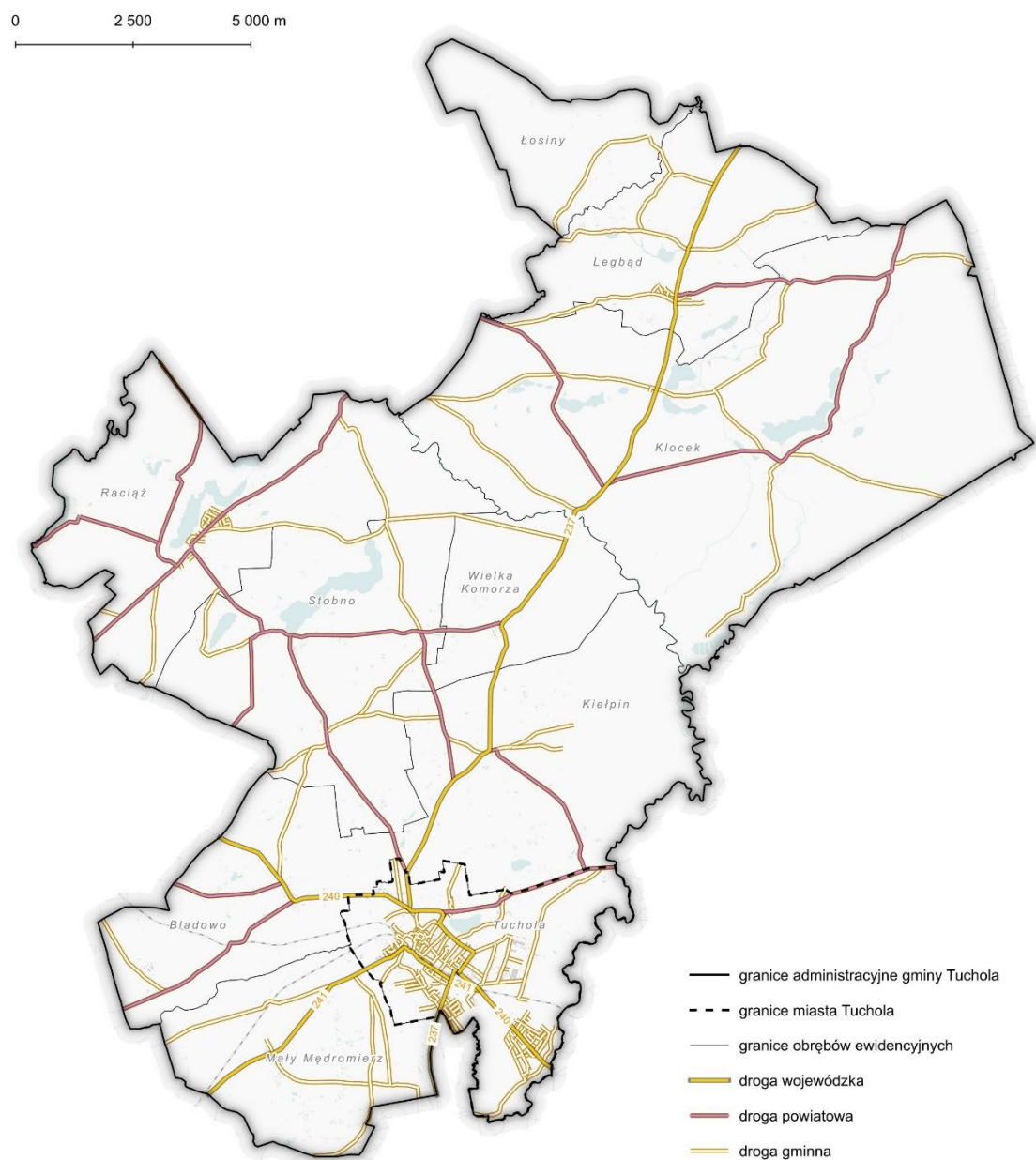
Na terenie gminy Tuchola wyznaczone w planie ogólnym strefy komunikacyjne oraz infrastrukturalne (SK i SI) wspierają realizację kierunków polityki przestrzennej w zakresie rozwoju systemów transportowych i technicznych. Zapewniają one spójność z dokumentami planistycznymi szczebla regionalnego i krajowego, odpowiadając na potrzebę wzmocnienia dostępności transportowej oraz sprawnego funkcjonowania infrastruktury technicznej. Główne kierunki planistyczne obejmują poprawę dostępności zewnętrznej miasta Tucholi, usprawnienie powiązań wewnętrznych, rozwój transportu publicznego oraz integrację form transportu z uwzględnieniem planowanych inwestycji, takich jak wprowadzenie do układu komunikacyjnego gminy obwodnicy miasta Tuchola w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 240 Chojnice – Tuchola – Świecie, przebudowa układu dróg kategorii wojewódzkiej oraz dróg powiatowych do właściwych parametrów technicznych.

Sieć drogowa gminy Tuchola kształtowana jest zgodnie z zasadami hierarchizacji, uwzględniając układ dróg wojewódzkich nr 237, 240 i 241, a także drogi powiatowe, gminne i zakładowe. Trzon układu komunikacyjnego tworzą drogi wojewódzkie oraz powiatowe, które zapewniają połączenia głównych miejscowości gminy z gminami ościennymi. Wskazano tereny rezerwowane w miejscowych planach oraz w studium pod nowe połączenia drogowe, obwodnice oraz modernizację istniejących tras, w tym w szczególności ciągów zbiorczych i głównych, zapewniających powiązania międzydzielnicowe oraz dostępność obszarów rozwojowych.

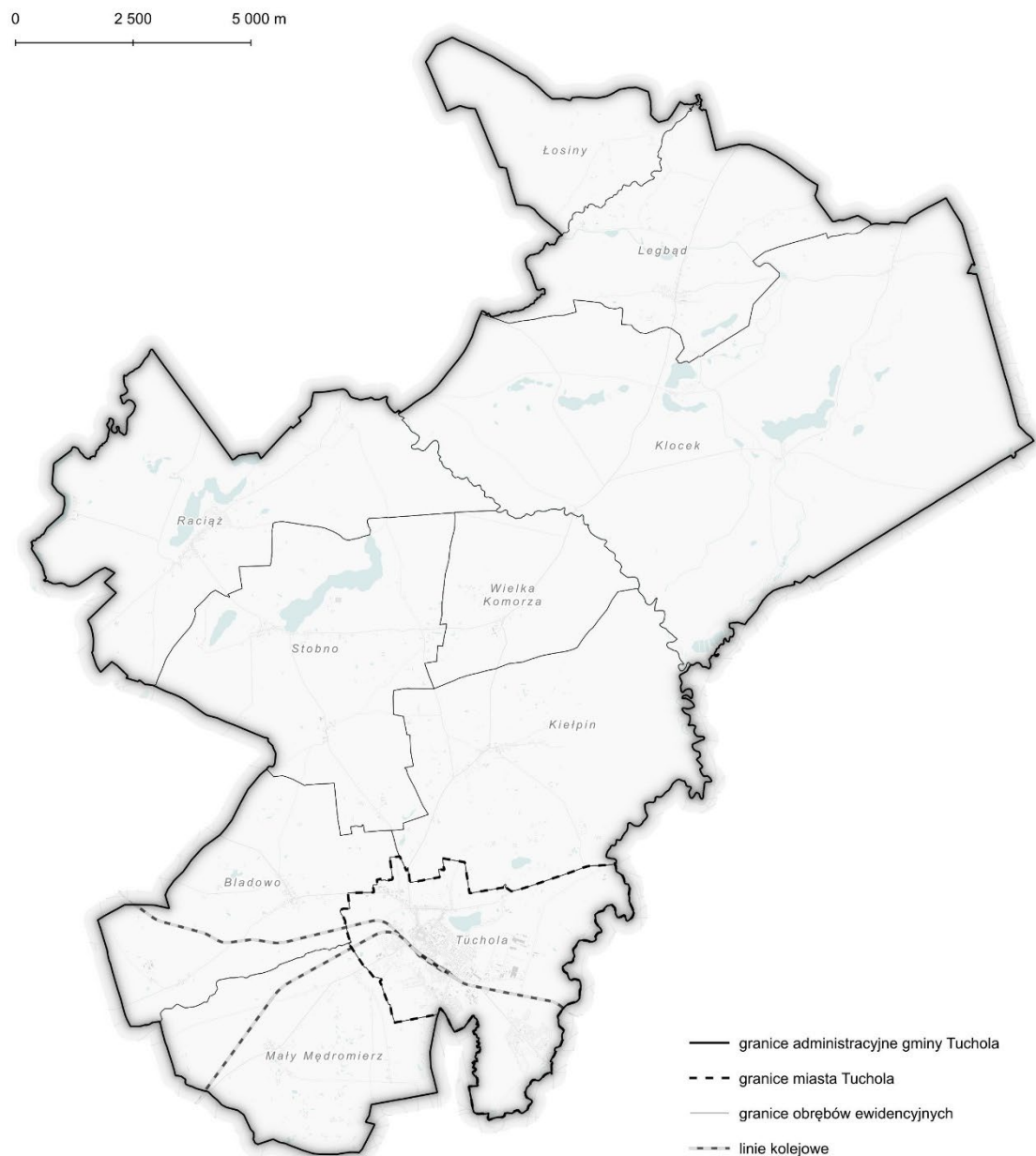
Sieć kolejowa obejmuje linie nr 208 Działdowo – Chojnice o znaczeniu państwowym oraz linie nr 241 Tuchola – Koronowo o znaczeniu miejscowym. Ujęcie stref kolejowych w planie ogólnym umożliwia dalsze inwestycje związane z poprawą dostępności do komunikacji kolejowej.

Tereny położone na brzegach Brdy uwzględniono w strefie zieleni i rekreacji. Obszary te mogą być rozwijane w kierunku funkcji sportowo - rekreacyjnych, zintegrowanych z siecią transportu drogowego i drogi wodnej. W zakresie infrastruktury technicznej przewidziano tereny pod stacje transformatorowe, sieci przesyłowe, urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne, a także inne obiekty celu publicznego – zgodnie z założeniami planów krajowych i wojewódzkich.

Z racji zakresu możliwych ustaleń plan ogólny nie kształtuje sieci komunikacyjnych i transportowych, ponieważ tereny komunikacji dopuszczalne są w każdej ze stref. Ponadto strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.



Rysunek 11: Infrastruktura drogowa (źródło: baza danych BDOT 10K)



Rysunek 12: Infrastruktura kolejowa (źródło: baza danych BDOT 10K)

Infrastruktura techniczna, w tym odnawialne źródła energii (OZE)

Źródłem wody dla gminy Tuchola jest woda ujmowana ze studni głębinowych. Na terenie gminy zlokalizowane są ujęcia wody w mieście Tuchola oraz na terenie miejscowości Kietpin, Legbąd, Raciaż, Stobno. Są to ujęcia wód czwartorzędowych, łącznie pobór wody następuje z 15 studni. Oprócz ujęć komunalnych, na terenie gminy funkcjonują również ujęcia indywidualne, obsługiwane m.in. przez podmioty gospodarcze, budynki użyteczności publicznej oraz zakłady działające w branży spożywczej. Należą do nich m.in.: „Drew-Kon” Sp. z o.o. Zakład Aktywności Zawodowej oraz „Bożena Hoppe Sandoria”.

Odprowadzanie ścieków i wód opadowych

Uchwałą nr XXIX/197/20 Rady Miejskiej w Tucholi z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Tuchola wyznaczono aglomerację o równoważnej liczbie mieszkańców (RLM) wynoszącej 18179, obejmującą m.in. część miasta Tuchola, Białowieża, Bładowo, Jesionowo, Kietpin (część), Kietpin – Wymysłowo, Lubierzyn, Mała Komorza (część), Mały Mędromierz (część), Nowa Tuchola (część), Pod Komorzą (część), Przy Szosie Bydgoskiej, Raciąż (część), Stegny, Stobno (część), Tajwan, Wielka Komorza (część) oraz Wysoka. Jest to aglomeracja z oczyszczalnią ścieków w Tucholi.

Zarówno ścieki z sieci kanalizacji sanitarnej, jak i z indywidualnych zbiorników bezodpływowych trafiają do oczyszczalni ścieków w Tucholi, do której podłączonych jest ponad 30,3 tys. mieszkańców gmin Tuchola, Cekcyn, Gostycyn i Kęsowo. Część ścieków z terenu gminy jest także oczyszczana i zagospodarowywana w przydomowych oczyszczalniach.

Gospodarka odpadami

Zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2016-2022 z uwzględnieniem lat 2023-2028 województwo zostało podzielone na cztery regiony gospodarki odpadami. Gmina Tuchola jest jedną z gmin należących do regionu 1 – Tucholsko-Grudziądzkiego. Zmieszane odpady komunalne, odpady zielone oraz pozostałości z sortowania odpadów przeznaczonych do składowania są wywożone do właściwej regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK). Dla regionu 1 ustalono 3 RIPOK-i, w tym RIPOK w Bładowie. Do punktu można oddawać odpady problemowe w tym m.in. opakowaniowe, wielkogabarytowe, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny oraz rozbiórkowe. PSZOK przyjmuje odpady bezpłatnie od właścicieli nieruchomości, którzy uiszczają opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Zaopatrzenie w gaz

Gmina Tuchola zasilana jest gazem ziemnym wysokometanowym typu E z krajowej sieci wysokiego ciśnienia, przebiegającej z gazociągu DN 150 relacji Świecie – Chojnice. Gaz dystrybuowany jest do odbiorców poprzez sieć Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., a głównym źródłem zasilania jest stacja redukcyjno-pomiarowa I^o w Tucholi.

Przez teren gminy przebiegają również odgałęzienia gazociągów DN 100 i DN 80, doprowadzające gaz do Czerska oraz do stacji redukcyjnej. Polska Spółka Gazownictwa, realizując zatwierdzony Plan Rozwoju na lata 2022–2026, planuje rozbudowę sieci gazowej w gminie Tuchola o ok. 1 000 m oraz modernizację około 1 150 m istniejącej sieci wraz z przyłączami, w celu gazyfikacji nowych obszarów i przyłączenia kolejnych odbiorców.

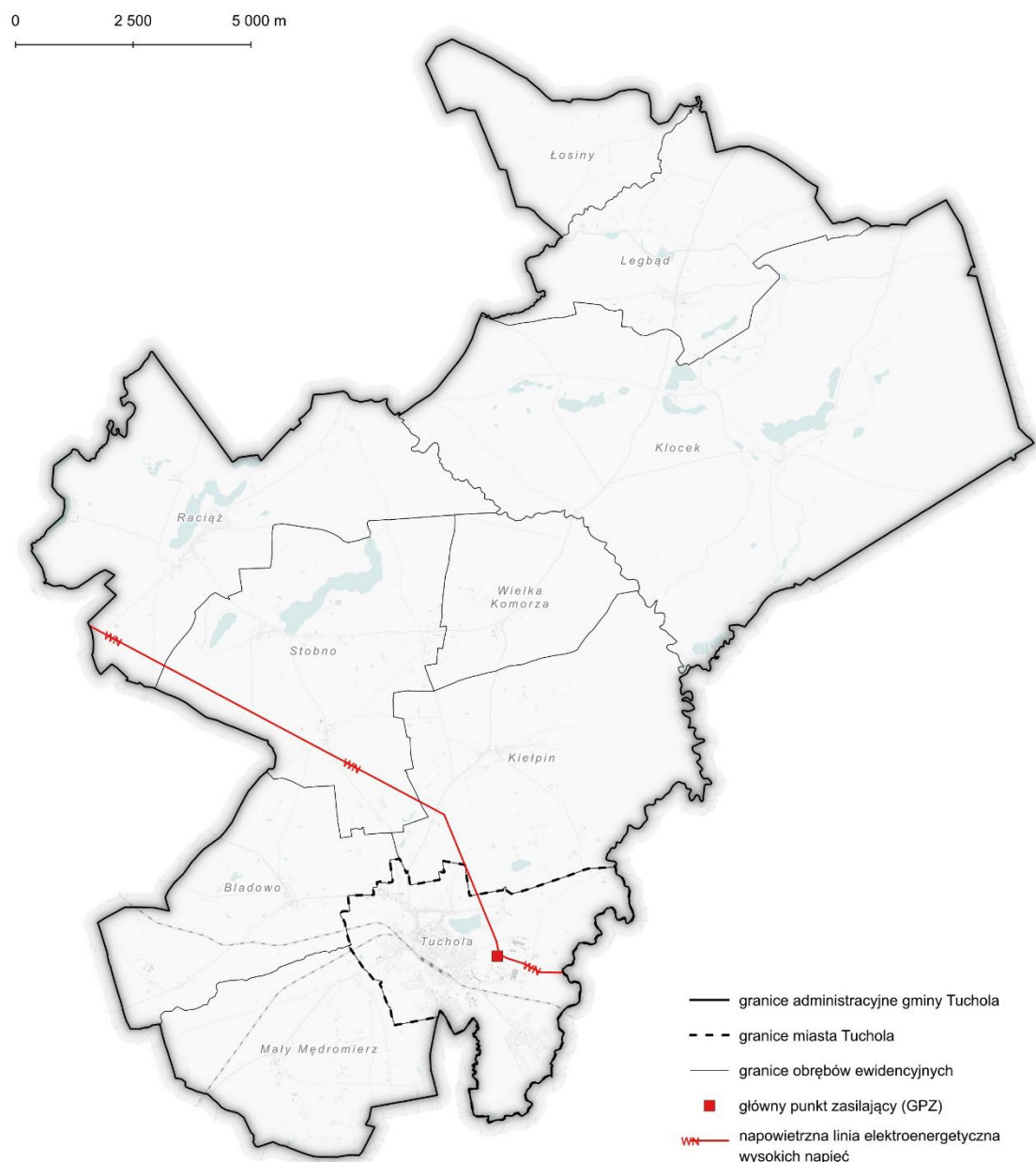
Zaopatrzenie w energię elektryczną

Gmina Tuchola zasilana jest z krajowej sieci przesyłowej ze stacji GPZ 110/15 kV „Tuchola” oraz „Chojnice Przemysłowa”, przy czym na jej terenie zlokalizowana jest stacja „Tuchola”. Przez gminę przebiegają dwie linie wysokiego napięcia: 110 kV Chojnice – Tuchola oraz 110 kV Żur – Tuchola.

Energia elektryczna dostarczana jest poprzez sieć średniego napięcia do 141 stacji transformatorowych SN/nN (110 napowietrznych i 31 wewnętrznych), z których zasilana jest sieć niskiego napięcia trafiająca bezpośrednio do odbiorców.

Założenia i kierunki rozwoju sieci energetycznej w gminie obejmują:

- utrzymanie głównych punktów zasilania w Tucholi i Czersku;
- dla nowych terenów mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych przewiduje się wymianę transformatorów w istniejących stacjach oraz budowę nowych odcinków sieci SN, stacji transformatorowych i sieci nN w obszarach oddalonych od istniejących stacji;
- stopniową wymianę stacji typu ŻH na nowoczesne stacje słupowe;
- w zwartej zabudowie mieszkaniowej stosowanie stacji parterowych i linii kablowych, natomiast w zabudowie rozproszonej – stacji słupowych i linii napowietrznych;
- zapewnienie dostaw energii elektrycznej pokrywających potrzeby komunalne, rolnictwa, usług i przemysłu;
- utrzymanie pasów ochronnych dla linii nn, SN i WN, z zakazem sadzenia wysokiej roślinności oraz zapewnieniem dostępu dla sprzętu eksploatacyjnego i naprawczego.



Rysunek 13: Napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich napięć (źródło: BTOD10K)

Ciepłownictwo

Zaopatrzenie w energię ciepłą gminy Tuchola realizowane jest z miejskiej ciepłowni przy ul. W. Witosa 4, opalanej gazem ziemnym. Ogrzewa ona większość budynków wielorodzinnych, część jednostek użyteczności publicznej oraz w niewielkim zakresie obiekty handlowo-usługowe. Ciepło dostarczane jest przez cały rok, a w sezonie letnim jedynie na potrzeby podgrzewania wody użytkowej. Dodatkowe kotłownie zlokalizowane są przy ul. Dworcowej oraz ul. Świeckiej 48–50 i zarządzane przez Przedsiębiorstwo Komunalne w Tucholi Sp. z o.o.

W 2024 r. długość sieci ciepłowniczej wynosiła 8 106 m, z czego rozbudowa sieci objęła 84 m. W tym czasie podłączono jedno nowe przyłącze, a liczba odbiorców ciepła wynosiła 46. Zużycie gazu wyniosło 1 766 245 m³.

Na pozostałym obszarze gminy ciepło dostarczane jest z indywidualnych kotłowni i systemów grzewczych. Według Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków, w mieście Tuchola około 29% nieruchomości korzysta z miejskiej sieci ciepłowniczej, natomiast na obszarach wiejskich dominują kotły na paliwo stałe z ręcznym podawaniem paliwa, stanowiące ok. 33% zgłoszonych źródeł ciepła.

Przeważająca liczba odbiorców ciepła z terenu gminy pokrywa swoje potrzeby grzewcze przy wykorzystaniu paliw stałych, głównie węgla kamiennego, spalane we własnych kotłach węglowych lub piecach kaflowych. Ten rodzaj spalania paliwa w celu pozyskania energii grzewczej jest głównym źródłem tzw. „niskiej emisji”. Mniejsza grupa mieszkańców wykorzystuje do ogrzewania olej opałowy, gaz ziemny, gaz płynny czy energię elektryczną. Związane to jest z wysokimi kosztami tych paliw w porównaniu z węglem kamiennym. Odpady drzewne, jak i samo drewno, również są wykorzystywane w procesie ogrzewania obiektów czy budynków jednorodzinnych, jako dodatkowe, tańsze paliwo. Na terenie gminy działają również instalacje wykorzystujące energię odnawialną, tj.: kolektory słoneczne (wykorzystywane do podgrzewania wody użytkowej) pobierające energię bezpośrednio z promieniowania słonecznego oraz pompy ciepła.

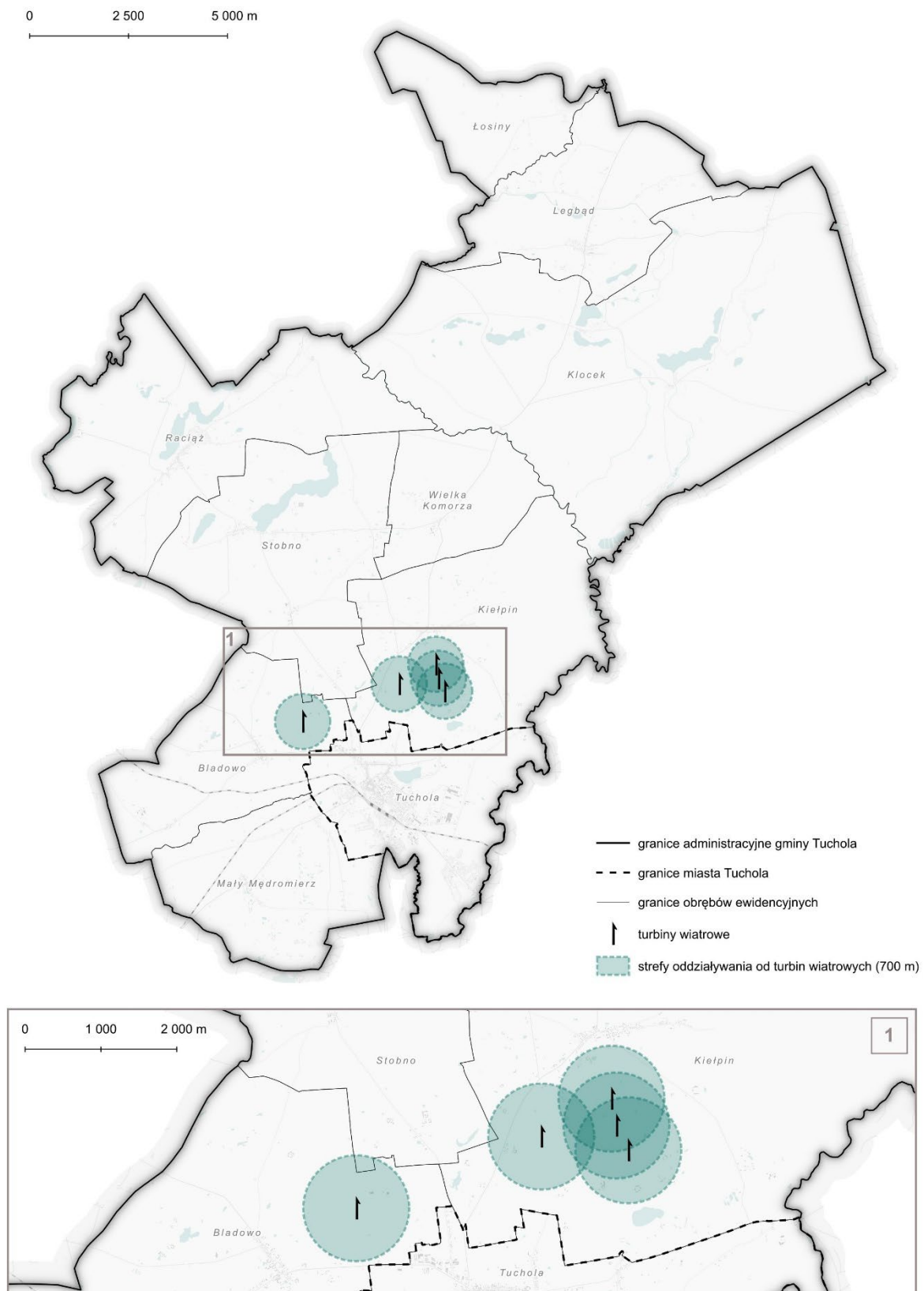
Odnawialne źródła energii

Gmina Tuchola posiada dogodne warunki do rozwoju energetyki odnawialnej, jednakże jej potencjał nie jest w pełni wykorzystywany. Obecnie na terenie gminy Tuchola nie funkcjonuje żadna biogazownia rolnicza i w najbliższych latach nie jest planowana jej budowa. Na terenie gminy Tuchola nie funkcjonują również ośrodki geotermalne ani geotermalne zakłady ciepłownicze. Gmina leży w grudziązko-warszawskim okręgu geotermalnym, gdzie temperatura wód geotermalnych na głębokości 2000 m p.p.t. wynosi około 50°C. Wydobycie wód geotermalnych uznaje się za opłacalne przy temperaturze co najmniej 65°C na tej głębokości, przy czym istotne są także inne czynniki, takie jak mineralizacja wód, głębokość złoża i jego wydajność. Obecnie energia geotermalna w gminie Tuchola nie jest wykorzystywana na szerszą skalę.

Obecnie na obszarze gminy Tuchola występują dwie farmy fotowoltaiczne powyżej 2 ha w miejscowości Na Polach oraz Trzcionek.

Dodatkowo na terenie gminy Tuchola znajdują się małe elektrownie wodne w miejscowości Piszczek na rzece Kicz oraz w miejscowości Zielona Łąka na Kanale Brdy.

Na terenie gminy Tuchola, nie występują farmy wiatrowe, ale funkcjonuje 5 turbin wiatrowych: 1 w Bładowie i 4 w Kietpinie.



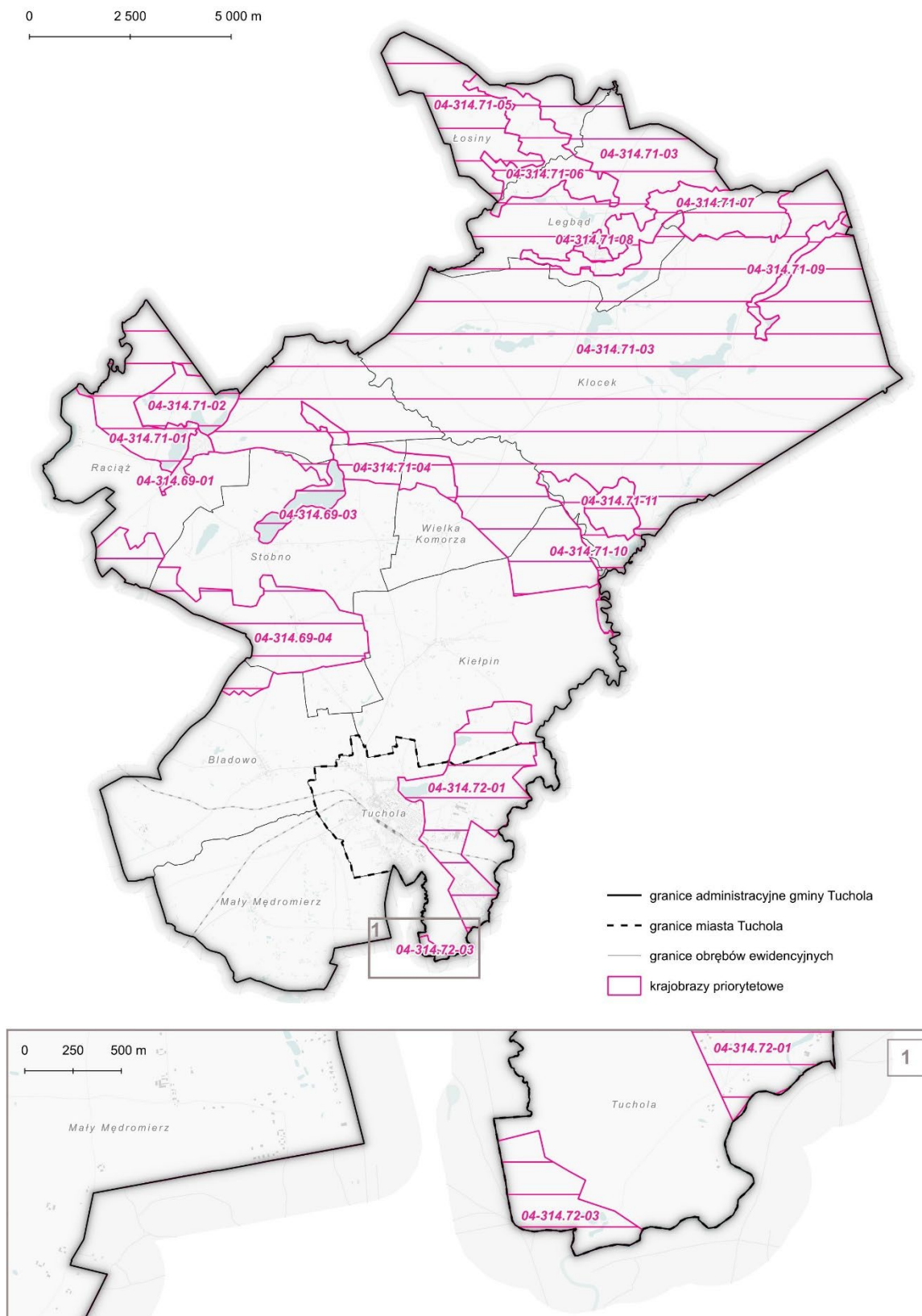
Rysunek 14: Elektrownie wiatrowe na terenie gminy Tuchola (źródło: BDOT 10k)

4.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt. 5)

Audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów zawierają postulaty i zalecenia dotyczące zachowania krajobrazów dotychczas nieprzekształconych w wyniku działalności człowieka, jak i różnorodnych krajobrazów kulturowych. Wśród krajobrazów kulturowych ochronie podlegają zabytkowe centra miast, porolne krajobrazy mozaikowe, zabudowa wiejska np., wielodrożnice i ulicówki. Specjalną kategorię stanowią obszary zabudowane wyróżniające się lokalną formą architektoniczną.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXI/851/2023 z dnia 25 września 2023 roku Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego przyjął audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego. Na terenie gminy Tuchola zidentyfikowano 21 krajobrazów, z których 16 krajobrazów uzyskał statusu krajobrazu priorytetowego. Jeden z krajobrazów został wytypowany jako krajobraz priorytetowy z kryterium unikatowości występowania akwedukt w Fojutowie. Audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski zarówno dla krajobrazów priorytetowych, jak również dla terenów objętych ochroną prawną. Na terenie gminy Tuchola znajduje się 20 zidentyfikowanych krajobrazów położonych w całości lub części na obszarach chronionych w rozumieniu artykułu 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla których sformułowane są rekomendacje i wnioski. Dodatkowo audyt krajobrazowy określa obszary zabudowane wyróżniające się lokalną formą architektoniczną, do których zaliczono miejscowość Rzepiczna a także wyznaczono obszar widoczny z punktu widokowego w Fojutowie oraz ze Wzgórza Wilhelma.

Wyznaczone strefy w planie ogólnym miasta i gminy Tuchola uwzględniają uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy a w szczególności rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla krajobrazu priorytetowego oraz dla krajobrazów położonych w granicach obszarów chronionych. Obszary te obejmują tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. W planie ogólnym miasta i gminy Tuchola tereny w granicach krajobrazów dla których sformułowane są rekomendacje i wnioski w audycie krajobrazowym włączono w zdecydowanej większości do strefy otwartej, aby chronić tereny o szczególnych walorach przyrodniczych lub krajobrazowych przed niekontrolowaną ekspansją zabudowy zachowując integralność i naturalny charakter tych terenów. Należy podkreślić, iż wyznaczenie strefy otwartej nadal umożliwi wykorzystywanie terenów do celów rekreacyjnych, wypoczynkowych, jako tereny: lasu, zieleni naturalnej, ogrodów działkowych, wód. Ponadto w strefie otwartej mogą znajdować się elementy infrastruktury transportowej oraz tereny związane z infrastrukturą techniczną. Wyznaczenie strefy otwartej pozwala na rozwój przestrzenny miasta nie narażając jednocześnie cennych terenów przyrodniczych na niekontrolowaną urbanizację.



Rysunek 15: Krajobrazy priorytetowe według audytu krajobrazowego województwa kujawsko-pomorskiego

4.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.)

Zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) określając ustalenia planu ogólnego gminy zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Opracowanie ekofizjograficzne do planu ogólnego miasta i gminy Tuchola, służące temu celowi, zostało sporządzone z zachowaniem wspomnianego przepisu ustawy prawo ochrony środowiska oraz zgodnie z zakresem i stopniem szczegółowości, określonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298). Poza opisem stanu środowiska gminy oraz uwarunkowań środowiskowych, będących podstawą delimitacji regionalizacji uwarunkowań środowiskowych w skali gminy, w opracowaniu ekofizjograficznym określono przydatności poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych.

Wskazano, iż obszary o cennych zasobach przyrodniczych to: gleby o klasach bonitacyjnych II-III, tereny o płytkim poziomie zalegania wód gruntowych (obniżenia bagienne i podmokłe), tereny lasów, korytarze ekologiczne, dolina Brdy, tereny zadrzewień na użytkach rolnych, tereny nieużytków, zwarte kompleksy leśne Borów Tucholskich z malowniczo położonymi jeziorami. Ograniczeniom związanym z koniecznością ochrony zasobów środowiska powinny podlegać: obszary prawnej ochrony przyrody i krajobrazu, tereny urodzajnych gleb, tereny lasów, tereny jezior wraz z otoczeniem, tereny bagienne i podmokłe. Ograniczeniom związanym z występowaniem uciążliwości i zagrożeń środowiska powinny podlegać: obszary szczególnego zagrożenia powodzią (woda 1%), dolina rzeki Brdy, tereny potencjalne na których mogą wystąpić procesy osuwiskowe, tereny w sąsiedztwie elektrowni fotowoltaicznej oraz turbin wiatrowych, strefy ochronny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, tereny w sąsiedztwie zakładów przemysłowych i produkcji rolnej, tereny w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków, tereny stref ochrony bezpośredniej ujęć wody, tereny w sąsiedztwie dróg o znacznej uciążliwości i linii kolejowej.

Rozwój przestrzenny gminy Tuchola determinowany jest przede wszystkim zróżnicowaną rzeźbą terenu, obecnością rzeki Brdy, licznych jezior oraz rozległych kompleksów leśnych Borów Tucholskich. Zabudowa i zagospodarowanie terenów w poszczególnych częściach gminy jest zdeterminowana przez uwarunkowania fizjograficzne, prawne i funkcjonalno-przestrzenne.

Zagospodarowanie terenów powinno być podporządkowane funkcji przyrodniczej poprzez ochronę przed antropopresją, zwłaszcza intensywnym zainwestowaniem. Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz wskazanie obszarów, na których ograniczenia te występują, wynikają z rangi zasobów naturalnych oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych lub statusu prawnego zasobów przyrody podlegającej ochronie. Rozwój gminy powinien następować w poszczególnych strefach funkcjonalnych i z zachowaniem systemu przyrodniczego.

Przepisy aktów regulujących funkcjonowanie obszarów chronionych zostały szczegółowo przeanalizowane i w odpowiedni sposób uwzględnione podczas planowania stref planistycznych. Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikają z pełniących przez nie funkcji w środowisku. Wszelkie planowane działania rozwojowe w ich pobliżu nie mogą zagrażać ich wartościom przyrodniczym i krajobrazowym. Ustalenia Planu ogólnego nie zwalniają z obowiązywania przepisów odrębnych w

sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych, a także okazów flory, grzybów i fauny objętych ochroną gatunkową.

Podział gminy na strefy planistyczne uwzględnia uwarunkowania zmierzające do zachowania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, co jest kluczowym elementem planowania przestrzennego. Strefy planistyczne wraz ze wskazanymi profilami funkcjonalnymi uwzględniają:

- ochronę cennych siedlisk, poprzez pozostawienie tych terenów wolnych od nowej zabudowy,
- wyłączenie z zabudowy terenów o płytko zalegających wodach gruntowych oraz stanowiących ciągi i powiązania ekologiczne,
- kształtowanie układu przestrzennego miasta poprzez uzupełnianie zabudowy na obszarach już zurbanizowanych z udziałem powierzchni biologicznie czynnej oraz rozdzielnie funkcji gospodarczej od mieszkaniowej,
- wypełnienie zabudową terenów w obrębie już zainwestowanych obszarów,
- zapewnienie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 30-40% przy przeznaczaniu pod zabudowę kolejnych terenów na terenach osiedli mieszkaniowych z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- utrzymanie niskiej intensywności zabudowy w obszarach o wysokich walorach krajobrazowych, szczególnie w otoczeniu doliny rzeki Brdy, w sąsiedztwie lasów i terenów podmokłych,
- kształtowanie nowych inwestycji w sposób spójny z krajobrazem kulturowym i przyrodniczym, z uwzględnieniem lokalnych tradycji architektonicznych oraz walorów estetycznych przestrzeni.

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru gminy Tuchola określają predyspozycje funkcjonalno-przestrzenne. Zarówno czynniki przyrodnicze, jak również kulturowe determinują sposób zagospodarowania przestrzeni, co jest kluczowe dla zrównoważonego rozwoju gminy. Wyznaczone w planie ogólnym miasta i gminy Tuchola strefy planistyczne uwzględniają istniejące zasoby oraz nie wpływają na obniżenie walorów środowiska kulturowego, jak również przyrodniczego.

4.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7)

W uzasadnieniu do uchwały w sprawie planu ogólnego przedstawia się wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie określa się według sposobu opisanego w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758). Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Sporządzenie planu ogólnego gminy polega na wyznaczaniu stref planistycznych, w tym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową. Na podstawie przepisów art. 13d, organ sporządzający plan ogólny dokonuje czynności obliczeniowych i sprawdzających, które prowadzą do wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie. Parametr ten, wraz z chłonnością terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, limituje możliwość wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Im większe zapotrzebowanie i im mniejsza chłonność tym większe możliwości wyznaczania stref mieszkaniowych i zagrodowych w planie ogólnym.

Opisany plan ma za zadanie zrationalizowanie planowania zagospodarowania przestrzeni gminy oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się zabudowy rozproszonej w gminie poprzez skierowanie ruchu budowlanego na tereny posiadające już opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dysponujące wolnymi terenami do zabudowy mieszkaniowej lub też w obrębie obszaru uzupełnienia zabudowy. Jest to zatem jeden z dwóch parametrów, obok chłonności terenów niezabudowanych, decydujących o możliwości wyznaczania nowych terenów zabudowanych w planie ogólnym gminy.

Dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny przyjęto według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Obliczenia:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

- 1) prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. = $18\,226 * 5\% = 19\,137$ mieszkańców
- 2) powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście w 2024 r. $PUM_0 = 567\,325\text{ m}^2$
- 3) prognozowana powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na 2044 r.

$$\text{Wg GUS: } P_0 = 29,2\text{ m}^2; P_{-10} = 24,2\text{ m}^2; P_{-20} = 21,7\text{ m}^2$$

$$\text{wariant 1 obliczenia: } P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 39,2\text{ m}^2;$$

$$\text{wariant 2 obliczenia: } P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 36,7\text{ m}^2$$

- 4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 19\,137 - (567\,325 / 40,0) = \mathbf{4\,954\text{ osoby}}$$

Uzyskana wartość zapotrzebowania mieszkaniowego oznacza, że przy zakładanym standardzie 40 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania na osobę w roku 2044 gmina Tuchola powinna zapewnić dodatkowe zasoby mieszkaniowe odpowiadające potrzebom ok. 10 tys. mieszkańców. Aby oszacować łączną powierzchnię użytkową mieszkań, jaka musi powstać, by zaspokoić potrzeby dodatkowych 4 954 osób (wynikających z prognozowanego deficytu mieszkaniowego), należy pomnożyć tę liczbę przez prognozowaną docelową powierzchnię użytkową mieszkania na osobę. Oznacza to konieczność budowy lub adaptacji zasobu mieszkaniowego o łącznej powierzchni blisko 200 tys. m^2 PUM (przy założeniu kontynuacji średniego metrażu mieszkań).

Taka liczba wskazuje na istotną lukę między obecnymi zasobami a przyszłymi potrzebami mieszkaniowymi, wynikającą nie tylko ze wzrostu populacji, ale również z oczekiwanego wzrostu standardu mieszkaniowego (większa powierzchnia na osobę).

Plan ogólny powinien zabezpieczyć wystarczający rezerwuar terenów pod zabudowę mieszkaniową, w tym uwzględnić intensyfikację zabudowy w istniejących strefach miejskich oraz rozwój nowych obszarów urbanizacji. Rezerwy powinny dotyczyć różnych form zabudowy (SW, SJ, SZ), tak aby umożliwić realizację polityki różnorodności społecznej i przestrzennej. Szczególne znaczenie mają obszary wymagające przekształceń i rewitalizacji, które mogą zostać aktywowane pod nową zabudowę mieszkaniową, a tym samym przyczynić się do racjonalnego zagospodarowania istniejącej infrastruktury miejskiej.

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

5.1. Zasady ogólne i przyczyny wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym miasta i gminy Tuchola

Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym priorytetowo traktuje się powiązanie nowych obszarów rozwojowych z istniejącą zabudową oraz terenami objętymi prawomocnymi pozwoleniami na budowę. Takie podejście umożliwia zachowanie spójności struktur urbanistycznych oraz ograniczenie zjawiska rozpraszania i niekontrolowanego rozlewania się zabudowy. Podstawą oceny jest także dostępność komunikacyjna i techniczna – obejmująca sieć drogową, transport zbiorowy, wodociągi, kanalizację oraz sieci energetyczne i teleinformatyczne – która stanowi warunek efektywnego i ekonomicznego zagospodarowania. Istotne znaczenie ma dostęp do infrastruktury społecznej, w szczególności szkół, obiektów zdrowia, kultury i sportu, zapewniający odpowiedni standard życia mieszkańców.

Równolegle uwzględnia się ograniczenia środowiskowe i przyrodnicze, obejmujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią, grunty zmeliorowane, lasy, korytarze ekologiczne, a także obszary Natura 2000, parki krajobrazowe i inne formy ochrony przyrody, które w planie ogólnym kwalifikowane są głównie do stref otwartych SO oraz stref zieleni i rekreacji SN. Ustalenia planu muszą również chronić dziedzictwo kulturowe – zabytki, historyczne układy urbanistyczne czy krajobrazy kulturowe – które znajdują swoje odzwierciedlenie w delimitacji stref usługowych SU lub wielofunkcyjnych SW, SJ i SZ z odpowiednimi ograniczeniami parametrów zabudowy. Uzupelniającym kryterium są wnioski mieszkańców i inwestorów, odzwierciedlające potrzeby rozwojowe i kierunki lokalnej aktywności gospodarczej, które jednak zawsze podlegają ocenie w świetle ładu przestrzennego, interesu publicznego i zasady zrównoważonego rozwoju.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny określa gminne standardy urbanistyczne, w tym katalog stref planistycznych z przypisanym profilem funkcjonalnym. Fundamentem dla ich wyznaczenia jest rozporządzenie Ministra Rozwoju i

Technologii z dnia 22 listopada 2024 r., które reguluje dokumentowanie i zakres projektu planu ogólnego. Strefy planistyczne w gminie Tuchola ustalono na podstawie:

- ustalenia funkcjonalne obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- zapisy dokumentów strategicznych, w tym Strategii rozwoju obszaru Powiatu Tucholskiego wskazującego kierunki rozwoju przestrzennego,
- analizy przestrzenno-funkcjonalne uwarunkowań rozwoju gminy,
- polityki miejskie w zakresie m.in. infrastruktury, oświaty, rewitalizacji, dostępu do terenów zieleni i rekreacji oraz funkcjonowania ogrodów działkowych,
- stan istniejącego zagospodarowania oraz uwarunkowania określone w art. 13b ustawy,
- granice i zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy.

Warto podkreślić, że profile funkcjonalne (podstawowy i dodatkowy) stref planistycznych obejmują możliwe przeznaczenia terenu, ale nie przesądzają o ich pełnym wykorzystaniu w każdej lokalizacji. Podobnie, wskazane parametry urbanistyczne (maksymalna wysokość zabudowy, intensywność nadziemna, maksymalna powierzchnia zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna) wyznaczają jedynie dopuszczalne ramy zagospodarowania.

Zgodnie z art. 13c ustawy obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Strefy planistyczne nie mogą na siebie nachodzić, nie mogą być łączone a ich granice powinny się stykać z granicą opracowania planu lub z inną strefą. Granice wykorzystują przebieg innych granic obiektów przestrzennych, a w przypadkach gdy posiadają wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242), wyznaczono je z wykorzystaniem geometrii tych obiektów.

Tabela 1: Zestawienie stref planistycznych, które mogą być określone planie ogólnym gminy

(źródło: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 1775))

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
			podstawowy	dodatkowy
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
13	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

Określając profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych gmina przyjmuje wszystkie tereny zawarte w profilu podstawowym strefy planistycznej oraz określa wybrane tereny z profilu dodatkowego, w ramach władztwa planistycznego gminy. Parametry urbanistyczne określone w planie ogólnym mają charakter ramowy i nie przesądzają o możliwości zabudowy na każdej działce. Ostateczne ustalenia w tym zakresie dokonywane będą w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy, przy zachowaniu zgodności z planem ogólnym.

W procesie planistycznym rozpatrywano wnioski mieszkańców w zakresie możliwych do ustalenia parametrów urbanistycznych, takich jak: profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy), maksymalna intensywność i wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowanej oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczając strefy planistyczne kierowano się dotychczasową polityką przestrzenną miasta, której podstawowym dokumentem było Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuchola, uchwalone uchwałą nr XLI/291/17 Rady Miejskiej w Tucholi z dnia 20 października 2017 r. Aktualność rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych prowadzenia polityki przestrzennej gminy pozwoliła na przełożenie wprost zawartych w nim ustaleń na język Planu ogólnego. Dzięki temu, że był to dokument o wysokiej jakości choć w pewnych aspektach zdezaktualizowany, transformacja ustaleń i zaleceń studium zarówno w zakresie części

kartograficznej jak i w zakresie standardów zagospodarowania przebiegła w sposób, który umożliwia kontynuację prowadzonej w mieście myśli przewodniej dotyczącej zagospodarowania poszczególnych dzielnic. W efekcie Plan ogólny jest wprost kontynuacją polityki określonej w studium, przetworzonym jedynie do postaci wymaganej przepisami odnośnie sporządzania planów ogólnych. Parametry urbanistyczne określone w planie ogólnym mają charakter ramowy i nie przesądzają o możliwości zabudowy na każdej działce. Ostateczne ustalenia w tym zakresie dokonywane będą w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy, przy zachowaniu zgodności z planem ogólnym.

5.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że ilość powierzchni terenów objętych strefami wielofunkcyjnymi umożliwiającymi budowę nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zabudowie mieszkaniowej lub zagrodowej jest zależna od zapotrzebowania na nową zabudowę oraz od chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie określono dla stref planistycznych:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Z uwagi na uwarunkowania demograficzne, w tym spadek liczby ludności utrzymującej się z rolnictwa na obszarach wiejskich oraz proces starzenia się mieszkańców, a także z powodu postępujących przekształceń i konsolidacji gospodarstw rolnych, które skutkują ograniczeniem liczby indywidualnych gospodarstw rodzinnych, już na wstępie uznano, że chłonność stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową jest zbliżona do zera. Dodatkowo, obserwowane odchodzenie ludności od prowadzenia tradycyjnej gospodarki indywidualnej sprawia, że zapotrzebowanie na nowe siedliska rolnicze nie występuje. W konsekwencji, tereny zagród o najmniejszej szansie rozwojowej w kierunku rolnictwa oraz te, które już w swojej działalności odstąpiły od kontynuacji indywidualnej gospodarki rolnej umieszczono w strefie SJ (z zabudową jednorodzinną) umożliwiając zachowanie substancji budowlanej przy jednoczesnym zmianie profilu działalności na pozarolniczą. Natomiast szeroko dopuszcza się w planie rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych zostało uzyskane drogą analiz przestrzennych oraz przy wykorzystaniu aktualnych danych statystycznych. Aby odzwierciedlić w uzyskanych wynikach lokalny charakter zabudowy i jednocześnie spełnić wymogi przedstawione w art. 3, ust. 11 pkt 1-2 obowiązującego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, wykorzystano zestaw wskaźników:

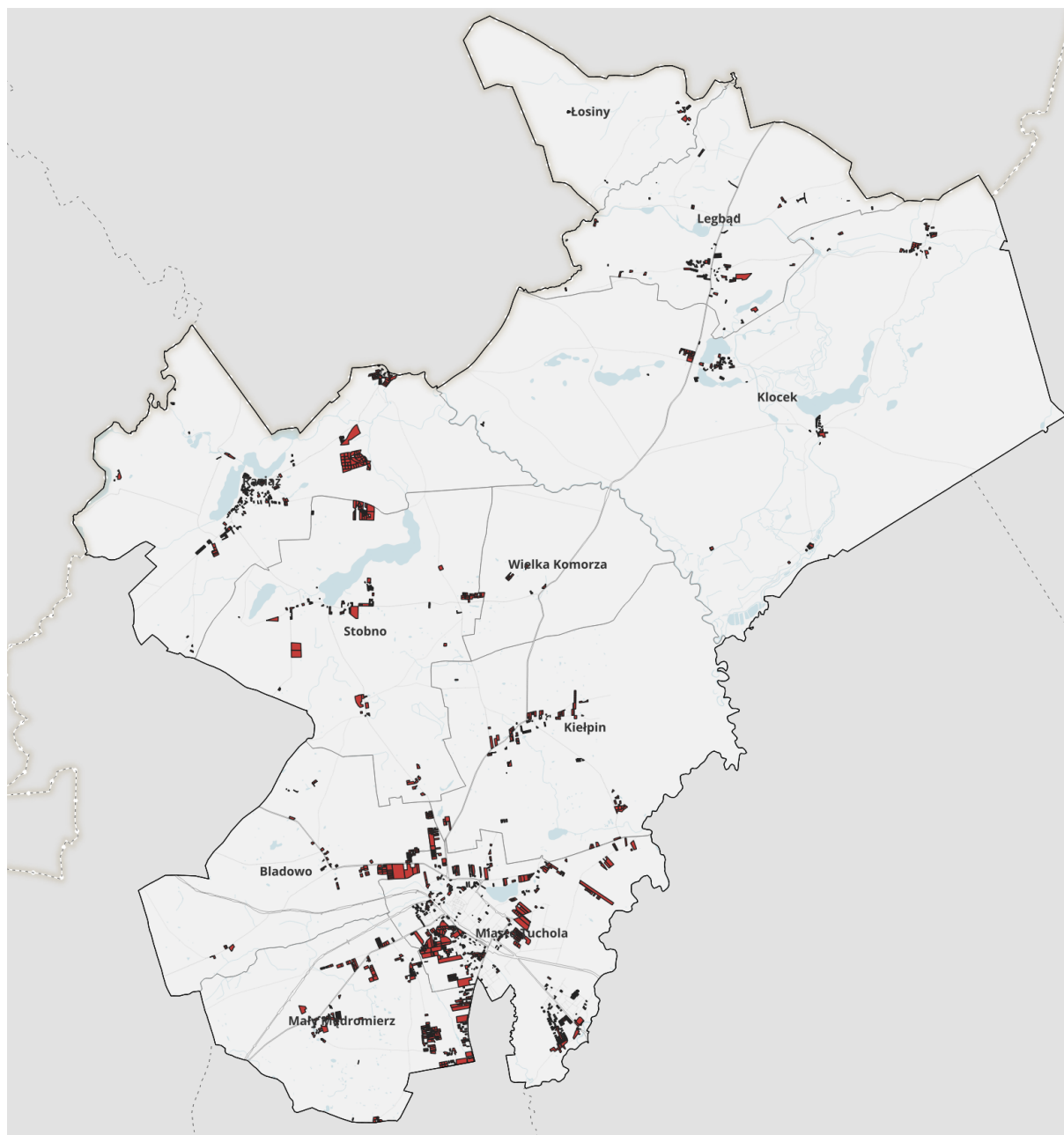
- średni maksymalny procent zabudowy oraz średnia intensywność zabudowy,

- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oraz w przeliczeniu na 1 mieszkańca,
- statystyki powierzchni działki budowlanej w gminie wyliczane metodą analiz przestrzennych.

Dane przestrzenne wygenerowane zostały na podstawie ewidencji gruntów i budynków, pozyskane z ustaleń obowiązujących w gminie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz z danych udostępnianych przez Główny Urząd Statystyczny. Obliczenie chłonności podzielono na cztery etapy. Procedura obliczeniowa została osobno przeprowadzona dla:

- terenów niezabudowanych dostępnych do zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefach planistycznych oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Pierwszym etapem określenia chłonności terenów niezabudowanych była identyfikacja terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie. Tereny niezabudowane oraz luki w zabudowie uzyskano stosując analizę przestrzenną polegającą na określeniu różnicy pomiędzy wyznaczonymi strefami POG, a działkami aktualnie zabudowanymi. Z wyznaczonych niezabudowanych terenów, usunięto wszystkie możliwe do zidentyfikowania działki drogowe oraz inne nienadające się do zabudowy z obiektywnych powodów działki ewidencyjne (np. wody powierzchniowe, tereny podmokłe).



Rysunek 11: Zidentyfikowane luki w zabudowie oraz tereny mieszkaniowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy

Pozostałą powierzchnię pomnożono przez średni maksymalny procent zabudowy (dla całej gminy kształtował się na poziomie 30%), co pozwoliło uzyskać maksymalną dostępną powierzchnię zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych (około 414 ha).

Drugim krokiem było wyliczenie powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność zabudowy. Do obliczenia na tym etapie wykorzystano: maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce oraz średnią intensywność zabudowy (wg. GUS). Uzyskaną na etapie drugim powierzchnię

podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, a wynik działania pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania (wg. GUS).

Ostatnim krokiem było pomnożenie powierzchni użytkowej przez średnią intensywność zabudowy, aby uzyskana wartość odzwierciedlała w pełni charakter zabudowy na analizowanym obszarze. Wynikiem stał się iloczyn powierzchni użytkowej uwzględniającą intensywność i przeciętnej powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę w mieście.

Tabela 2: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie na terenie miasta i gminy Tuchola

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych z uwzględnieniem lokalnej intensywności zabudowy	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Procent zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
[ha]	[m ²]	[osoby]	[%]
414,33	117 861	4036	81

W efekcie wykonanych obliczeń uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 4036 osób. Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę z wiązaną z przepisami prawa, nie uwzględnia, na przykład: zastępstwa technicznego budynków, możliwości zwiększenia kubatury istniejących budynków, zwłaszcza w historycznym centrum wsi lub w zabudowie wielorodzinnej w istniejących, trwale ukształtowanych zespołach zabudowy. Nie ma w tych obliczeniach elementów ekonomiki budownictwa mieszkaniowego, które wydają się niezbędne przy okazji tego typu obliczeń w skali poszczególnych inwestycji. Określenie chłonności nie jest jednoznaczne, a daje jedynie statystyczny pogląd na temat możliwości rozwoju zabudowy w gminie. Niemniej obliczenie chłonności terenów niezabudowanych ogranicza gminę w wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych.

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

We wspomnianych powyżej strefach planistycznych, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W sposób empiryczny określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście (ZAP = 4 954 osób oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 4036 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całym mieście, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 81% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

5.3. Strefy planistyczne

W planie ogólnym miasta i gminy Tuchola wyznaczono łącznie 935 stref planistycznych, obejmujących teren całej gminy. Granice stref zostały wyznaczone w oparciu o hierarchię kryteriów, wśród których były w kolejności: granice terenów o różnym przeznaczeniu określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, granice stref określone w dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz granice istniejącego zagospodarowania na terenach nie posiadających obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Istotną rolę w aktualizacji ustaleń planu ogólnego w stosunku do obowiązującego wcześniej studium odegrały wnioski mieszkańców i instytucji złożone w trakcie procedury planistycznej.

Tabela 3: Zestawienie statystyczne stref planistycznych w planie ogólnym miasta i gminy Tuchola

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydzieleń stref	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	54	121.4046	0.51
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	334	959.2693	4.00
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	300	264.3715	1.10
4	SU	strefa usługowa	66	133.5659	0.56
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	1	3.6327	0.02
6	SP	strefa gospodarcza	17	143.4168	0.60
7	SR	strefa produkcji rolniczej	6	121.3021	0.51
8	SI	strefa infrastrukturalna	18	27.3783	0.11
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	55	199.9196	0.83
10	SC	strefa cmentarzy	6	10.8380	0.05
11	SG	strefa górnictwa	5	37.7212	0.16
12	SO	strefa otwarta	66	21832.0548	91.06
13	SK	strefa komunikacyjna	7	121.3698	0.51

Zasady ogólne i przyczyny wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym miasta i gminy Tuchola

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny określa gminne standardy urbanistyczne, w tym katalog stref planistycznych z przypisanym profilem funkcjonalnym. Fundamentem dla ich wyznaczenia jest rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r., które reguluje dokumentowanie i zakres projektu planu ogólnego.

Podstawą wyznaczenia stref planistycznych w obrębie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów były dane pozyskane z ewidencji gruntów i budynków wchodzącej w skład Państwowego Zasobu Kartograficznego i Geodezyjnego. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano również dane statystyki publicznej aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Wyznaczając strefy planistyczne kierowano się dotychczasową polityką przestrzenną miasta, której podstawowym dokumentem było Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuchola, uchwalone uchwałą nr XLI/291/17 Rady Miejskiej w Tucholi z dnia 20 października 2017 r. Aktualność rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych prowadzenia polityki przestrzennej miasta pozwoliła na przełożenie wprost zawartych w nim ustaleń na język Planu ogólnego. Dzięki temu, że był to dokument o wysokiej jakości, transformacja ustaleń i zaleceń studium zarówno w zakresie części kartograficznej jak i w zakresie standardów zagospodarowania przebiegła w sposób, który umożliwia kontynuację prowadzonej w mieście myśli przewodniej dotyczącej zagospodarowania poszczególnych dzielnic. W efekcie Plan ogólny jest wprost kontynuacją polityki określonej w studium, przetworzonym jedynie do postaci wymaganej przepisami odnośnie sporządzania planów ogólnych.

5.4. Charakterystyka stref planistycznych miasta

Gmina miejsko-wiejska Tuchola zajmuje centralną część Borów Tucholskich, w północnym fragmencie województwa kujawsko-pomorskiego. Jej struktura przestrzenna i funkcjonalna została ukształtowana przez silne oddziaływanie środowiska przyrodniczego, w tym rozległych kompleksów leśnych, systemu hydrograficznego Brdy, obszarów Natura 2000 oraz Tucholskiego Parku Krajobrazowego, które w znaczący sposób determinują zarówno kierunki rozwoju, jak i ograniczenia zagospodarowania. Tuchola charakteryzuje się wysoką wartością przyrodniczą i krajobrazową co wymusza konieczność ochrony środowiska i kształtowania rozwoju w sposób zrównoważony.

Miasto Tuchola pełni funkcję nadrzędnego ośrodka usługowego, administracyjnego i mieszkaniowego, będąc lokalnym węzłem aktywizacji gospodarczej i społecznej. Rozwój miasta powinien koncentrować się na funkcjach centrotwórczych przy wzmacnianiu funkcji usługowych, mieszkaniowych oraz produkcyjno-usługowych, niekolidujących z ochroną środowiska.

Historyczne centrum miasta – Stare Miasto – zachowuje funkcję usługowo-mieszkaniową i stanowi obszar wymagający utrzymania ładu przestrzennego, modernizacji oraz kontynuacji funkcji centrotwórczych. Jednocześnie planuje się stopniowe porządkowanie struktur urbanistycznych w obszarach o mieszanej zabudowie oraz w strefach rozwojowych, w szczególności poprzez sporządzanie nowych planów miejscowych i wzmacnianie jakości przestrzeni publicznych.

Tereny wiejskie gminy tworzą mozaikę osad, wsi i przysiółków o genezie rolniczej i leśnej. Układ osadniczy opiera się na lokalnych drogach i tradycyjnych formach zabudowy, a strukturę przestrzenną wzmacnia obecność licznych kompleksów leśnych oraz obszarów rolniczych o zróżnicowanej przydatności produkcyjnej. Kierunki rozwoju wsi powinny koncentrować się na adaptacji i uzupełnianiu istniejącej zabudowy, utrzymaniu funkcji rolniczej i ogrodniczej, rozwoju agroturystyki oraz zachowaniu ogrodów działkowych jako istotnego elementu lokalnej tożsamości i rekreacji mieszkańców.

Walory środowiskowe gminy stanowią kluczowy element jej charakterystyki. Dokumenty strategiczne i Studium szczegółowo opisuje uwarunkowania przyrodnicze, w tym geomorfologię wysoczyzn sandrowych, liczne rynny polodowcowe, torfowiska, ekosystemy leśne oraz hydrologię Brdy i jej dopływów, wskazując duże obszary objęte ochroną prawną, w tym rezerваты przyrody i obszary Natura 2000. Te elementy tworzą jeden z najważniejszych systemów ekologicznych regionu, który wymaga utrzymania ciągłości, ograniczenia zabudowy oraz kształtowania funkcji turystyczno-rekreacyjnych w sposób niekonfliktowy. Studium wyraźnie akcentuje, że system ekologiczny miasta i gminy wymaga szczególnej ochrony i może rozwijać się wyłącznie w oparciu o infrastrukturę niskonakładową, taką jak ścieżki spacerowe, punkty widokowe czy strefy rekreacji związane z terenami leśnymi.

Gospodarka gminy Tuchola opiera się na sektorach silnie zakorzenionych w specyfice Borów Tucholskich, łącząc tradycyjne funkcje leśne i rolne z rozwijającym się zapleczem usługowym oraz ofertą turystyczną. Studium podkreśla znaczenie dalszego rozwoju gospodarki poprzez wyznaczenie terenów inwestycyjnych i pozyskiwanie nowych przedsiębiorców tworzących miejsca pracy, przy jednoczesnym zachowaniu równowagi między aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska. Kluczową rolę odgrywa przemysł drzewny, usługi oraz lokalne firmy produkcyjno-usługowe

zlokalizowane głównie w strefach przemysłowo-składowych miasta, które przewidziano do utrzymania, modernizacji i dalszego porządkowania. Rolnictwo i leśnictwo pozostają istotnymi elementami struktury gospodarczej obszarów wiejskich, z potencjałem rozwoju w kierunku produkcji ekologicznej oraz agroturystyki. Dzięki funkcji administracyjnej Tucholi oraz jej usługowemu charakterowi, gospodarka lokalna cechuje się stabilnością, a strategiczne kierunki rozwoju koncentrują się na wzmacnianiu lokalnego rynku pracy, poprawie infrastruktury i rozwijaniu branż związanych z turystyką, rekreacją i obsługą ruchu w otoczeniu obszarów chronionych.

Warunki demograficzne gminy charakteryzują się stabilną, lecz starzejącą się strukturą ludności, z obserwowanym odpływem migracyjnym osób w wieku produkcyjnym mobilnym. Studium wskazuje, że poprawa jakości życia, wzmocnienie rynku pracy oraz rozwój terenów inwestycyjnych stanowią podstawowe kierunki przeciwdziałania niekorzystnym trendom demograficznym i zwiększenia atrakcyjności osiedleńczej Tucholi.

System transportowy Tucholi rozwija się w oparciu o drogi wojewódzkie nr 240 i 237 oraz układ lokalny, wymagający modernizacji i przebudowy. Zachodzi pilna potrzeba realizacji obwodnicy miasta oraz ścieżek rowerowych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, co ma na celu usprawnienie ruchu, redukcję presji na centrum oraz poprawę bezpieczeństwa mieszkańców i turystów.

Prowadzona w gminie polityka przestrzenna kładzie nacisk na porządkowanie struktury funkcjonalnej, przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, wzmacnianie funkcji miasta Tuchola jako głównego ośrodka usługowego i administracyjnego, a także na ochronę systemów przyrodniczych i krajobrazowych. Gmina znajduje się w obszarze o wysokiej atrakcyjności turystycznej, co powinno być wykorzystywane do zrównoważonego rozwoju, opartego na funkcjach rekreacyjnych, edukacyjnych i związanych z dziedzictwem kulturowym Borów Tucholskich.

SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefa SW w Tucholi obejmuje historyczny układ urbanistyczny miasta lokacyjnego, skoncentrowany w centralnej części współczesnej Tucholi, na wyniesieniu ponad doliną Brdy, w miejscu, gdzie od średniowiecza rozwijał się najstarszy ośrodek miejski regionu. Obszar ten stanowi rdzeń historyczno-kulturowy miasta, ukształtowany w oparciu o czytelny, prostokątny układ ulic wychodzących z rynku – układ, który pomimo licznych przekształceń XX wieku zachował rozpoznawalną geometrię i charakter oraz najważniejsze dominanty przestrzenne definiujące tożsamość Tucholi. Centralne położenie Starego Miasta, w sąsiedztwie dawnego kościoła farnego i głównych traktów handlowych, decydowało o jego tradycyjnej funkcji centrotwórczej i administracyjnej, co w znacznym stopniu pozostaje aktualne także współcześnie.

Historyczny ośrodek miejski rozwijał się w bezpośrednim powiązaniu z siecią dróg łączących Tucholę z Chojnicami oraz Świeciem – szlakami o znaczeniu regionalnym, które odgrywały kluczową rolę w organizacji zabudowy i wymiany handlowej. Przestrzeń śródmiejska stanowiła centrum życia administracyjnego i religijnego, z zabudową lokowaną wzdłuż ulic wylotowych prowadzących do przepraw rzecznych i węzłów komunikacyjnych. W wyniku powojennych przekształceń, w tym rozwoju zabudowy wielorodzinnej i infrastruktury publicznej na obrzeżach centrum, część funkcji

usługowych zaczęła przenosić się do nowych kwartałów miasta, jednak Stare Miasto zachowało swoją rolę kulturowego i usługowego jądra Tucholi.

Obszar staromiejski został objęty procesami rewitalizacji, ukierunkowanymi na poprawę jakości przestrzeni publicznych, modernizację kwartałów zabudowy, wzmocnienie funkcji usługowych oraz uporządkowanie struktur komunikacyjnych zgodnie z kierunkami określonymi w Studium, które podkreśla konieczność ochrony i kształtowania przestrzeni publicznych, modernizacji zabudowy oraz rozwoju usług śródmiejskich.

Strefa SW w Tucholi obejmuje także tereny zabudowy wielorodzinnej stanowiące istotny komponent miejskiej struktury osadniczej. Koncentrują się one m.in. w rejonie ulic Cegielnianej, Świeckiej, Pocztowej, Warszawskiej, osiedla Leśnego oraz kwartałów rozwijanych w drugiej połowie XX wieku w związku ze wzrostem funkcji administracyjnych i usługowych miasta. Zabudowa wielorodzinna charakteryzuje się zróżnicowaną skalą – od 3-kondygnacyjnych bloków z lat 60. i 70. po nowsze obiekty o wyższych parametrach technicznych – oraz obecnością pełnej infrastruktury społecznej i usługowej. W strukturze osiedli występuje sieć zieleni urządzonej, placów zabaw i przestrzeni rekreacyjnych, odzwierciedlająca modernistyczną ideę łączenia funkcji mieszkaniowej z rekreacyjną, co wpisuje się w kierunek poprawy jakości życia mieszkańców.

Obserwuje się intensyfikację procesów modernizacyjnych zabudowy wielorodzinnej, obejmujących termomodernizację, odnowę elewacji, rewitalizację terenów wspólnych oraz wymianę infrastruktury technicznej, co znacząco podnosi standard użytkowy i estetyczny tych obszarów. Nowe inwestycje mieszkaniowe uzupełniają istniejące struktury, rozwijając się przede wszystkim w kierunkach północnym i zachodnim oraz w bezpośrednim sąsiedztwie stref funkcjonalnych, gdzie zapewniony jest dostęp do usług, transportu i rekreacji.

Strefa SW pełni kluczową rolę w polityce przestrzennej Tucholi jako najbardziej zurbanizowana część miasta, stanowiąca jego centrum usługowo-mieszkaniowe oraz obszar koncentracji życia społecznego. Jej rozwój powinien opierać się na intensyfikacji zabudowy w istniejących strukturach, podnoszeniu jakości przestrzeni publicznych, zachowaniu i ochronie historycznego układu urbanistycznego oraz zapewnieniu możliwości rozwoju funkcji centrotwórczych, zgodnie z kierunkami rozwoju miasta określonymi w Studium. Strefa ta powinna również odgrywać rolę

obszaru integracji społecznej i kontynuowanej rewitalizacji, wspierając rozwój Tucholi jako wielofunkcyjnego ośrodka miejskiego o silnym zakorzenieniu kulturowym i krajobrazowym.



Rysunek 17: Rozmieszczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną

SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

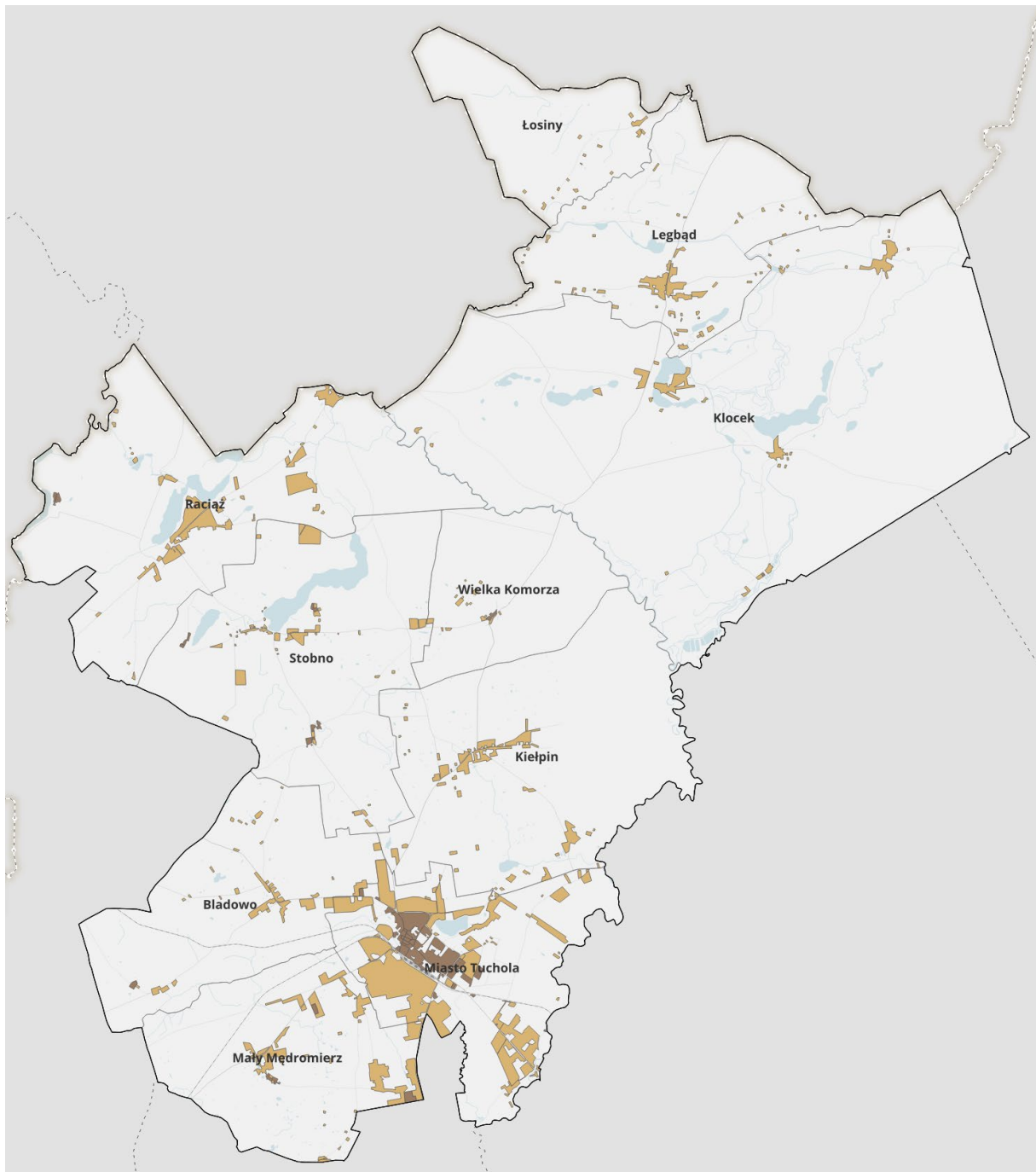
Strefa SJ w Tucholi obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które pełnią rolę naturalnego uzupełnienia zwartej struktury śródmiejskiej i wielorodzinnej w centralnych częściach miasta. Obszary te rozwijają się przede wszystkim w kierunku północnym, północno-zachodnim i zachodnim od centrum, a także w sąsiedztwie istniejących osiedli mieszkaniowych, takich jak Osiedle Leśne oraz wzdłuż dróg wyjazdowych prowadzących do Kiełpina, Stobna i Raciąża. Strefa ta tworzy charakterystyczny pas zabudowy przejściowej pomiędzy intensywnie zurbanizowanym centrum Tucholi a terenami leśnymi oraz otwartymi przestrzeniami rolnymi Borów Tucholskich, stanowiąc harmonijne rozszerzenie struktury miejskiej w kierunkach preferowanych przez politykę przestrzenną gminy.

W obszarach strefy SJ dominują domy jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze, realizowane na działkach o zróżnicowanej powierzchni – od około 700 do 1500 m² – co wynika z genezy historycznej oraz lokalnych uwarunkowań. Przeważa zabudowa niska, parterowa lub dwukondygnacyjna z poddaszem użytkowym, uzupełniona nowymi inwestycjami o wyższym standardzie energetycznym. W ostatnich latach zauważalny jest dynamiczny wzrost liczby nowych realizacji, zwłaszcza na obrzeżach miasta – m.in. w rejonie Kiełpina, Małego Mędromierza i Raciąża – gdzie suburbanizacja łączy się z dogodnym dostępem do infrastruktury technicznej i transportowej oraz z atrakcyjnym krajobrazowo otoczeniem lasów i dolin rzecznych.

Zabudowa jednorodzinna w Tucholi charakteryzuje się zróżnicowaną chronologią. Występują zarówno dawne siedliska rolnicze stopniowo przekształcane w zabudowę podmiejską, jak i planowane układy osiedlowe z lat 80. i 90. XX wieku, a także współczesne zespoły mieszkaniowe realizowane na podstawie aktualnych planów miejscowych. Typowe są ciągi zabudowy wzdłuż dróg lokalnych oraz układy osiedli o regularnej geometrii ulic, w których rozwinięto tereny zieleni osiedlowej, place zabaw i przestrzenie rekreacyjne. Strefa SJ odgrywa tym samym istotną funkcję społeczną – zapewnia alternatywną formę zamieszkania wobec centrum i osiedli wielorodzinnych, zachowując jednocześnie bardzo dobrą dostępność usług, szkół i terenów rekreacyjnych.

Pod względem planistycznym strefa SJ w Tucholi powinna rozwijać się w sposób zwarty, wykorzystując istniejące uzbrojenie i układ komunikacyjny, co wskazuje na konieczność prowadzenia urbanizacji w granicach dotychczasowych struktur i zgodnie z racjonalnym wykorzystaniem terenów przeznaczonych do zabudowy. Takie podejście ogranicza presję na grunty leśne i wartościowe tereny rolnicze oraz utrzymuje ciągłość kompozycyjną miejscowości. Jednocześnie rozwój zabudowy jednorodzinnej w obszarach przyległych do terenów leśnych wymaga szczególnego uwzględnienia uwarunkowań środowiskowych i przeciwpożarowych wynikających z położenia gminy w sercu Borów Tucholskich.

Strefa SJ w Tucholi pełni tym samym funkcję bufora przestrzennego pomiędzy zwartą, intensywną zabudową miejską a krajobrazem otwartym i leśnym, zapewniając płynne i harmonijne przejście pomiędzy różnymi typami struktur osadniczych. Utrzymanie spójności kompozycyjnej, wysokiej jakości przestrzeni osiedlowych, dostępności infrastruktury technicznej oraz integracja zieleni z zabudową mieszkaniową są kluczowe dla zachowania wartości środowiskowych i zapewnienia zrównoważonego rozwoju urbanizacji w Tucholi.



Rysunek 18: Rozmieszczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną

SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

W gminie Tuchola strefa SZ obejmuje tereny wiejskie, na których zachował się tradycyjny, borowiacki model osadnictwa, łączący funkcję mieszkaniową z działalnością rolniczą i leśną, a miejscami także z drobnym przetwórstwem. Strefa ta występuje przede wszystkim w miejscowościach Kietpin, Stobno, Raciąż, Mały Mędromierz, Wielka Komorza, Biała, Rzepiczna, Bładowo, Lubiewice, Nadolna Karczma oraz Łosiny, gdzie ukształtował się charakterystyczny układ siedlisk rolniczych rozlokowanych wzdłuż dróg lokalnych, skrajów kompleksów leśnych oraz dolin cieków wodnych. Wsie te stanowią naturalne przedłużenie układu osadniczego Tucholi, ale zachowały wyraźny wiejski charakter, utrwalony w dokumentach planistycznych gminy jako obszary o istotnym znaczeniu dla kształtowania ładu przestrzennego i produkcji rolnej.

Zabudowa w strefie SZ ma przeważnie układ rozproszony, wynikający z historycznego rozwoju wsi borowiackich, które od wieków tworzyły skupienia wzdłuż dróg biegnących pomiędzy polami, łąkami i obniżeniami polodowcowymi. Siedliska składają się z domów mieszkalnych, budynków gospodarczych i inwentarskich, tworzących funkcjonalne zespoły zagrodowe, często z przyległą zielenią przydomową, sadami i ogrodami. Dominują budynki o niskiej intensywności zabudowy – parterowe lub z użytkowym poddaszem – co odpowiada tradycji architektury wiejskiej Borów Tucholskich i relacjom przestrzennym wynikającym z otoczenia lasów i pól.

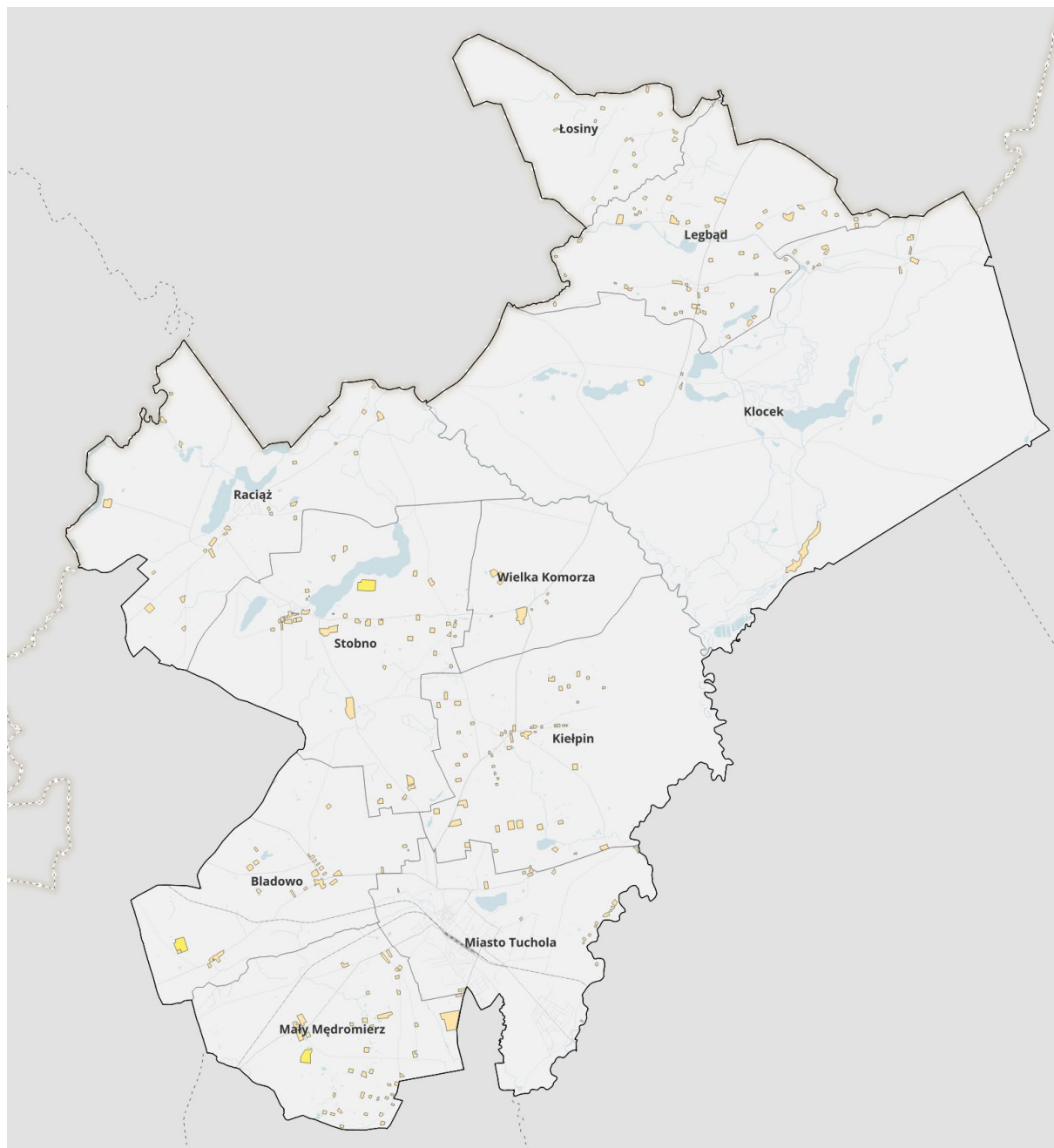
Podstawową funkcją strefy SZ jest utrzymanie i rozwój zabudowy zagrodowej oraz działalności rolniczej, z możliwością przekształceń w kierunku agroturystyki, usług związanych z obsługą rolnictwa oraz drobnego przetwórstwa. Studium wskazuje na rolę rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz potrzebę utrzymania funkcji rolniczej w obszarach, gdzie tradycyjny model użytkowania przestrzeni wspiera ład przestrzenny i system przyrodniczy gminy. W wielu miejscowościach widoczna jest adaptacja dawnych budynków gospodarczych do nowych funkcji mieszkaniowych lub usługowych, co wzmacnia różnorodność gospodarczą terenów wiejskich i umożliwia ich dalszy rozwój bez utraty charakteru ruralistycznego.

Strefa SZ ma znaczenie krajobrazowe i środowiskowe – zachowuje mozaikę pól, łąk, pastwisk, zadrzewień śródpolnych i pasów zieleni, która współtworzy system ekologiczny Borów Tucholskich. W wielu wsiach, szczególnie takich jak Kietpin, Raciąż czy Stobno, zabudowa zagrodowa współistnieje z terenami o wysokich walorach przyrodniczych, w tym z obszarami objętymi ochroną w ramach Natura 2000 i Tucholskiego Parku Krajobrazowego, co wymaga zachowania standardów ochrony krajobrazu i ograniczania intensywności zabudowy. Studium jednoznacznie wskazuje na konieczność ochrony systemu ekologicznego gminy i kształtowania zabudowy wiejskiej w sposób zgodny z uwarunkowaniami środowiskowymi.

W polityce przestrzennej gminy Tuchola strefa SZ stanowi istotny element równoważący rozwój miejski i osadniczy poprzez utrzymanie tradycyjnego krajobrazu kulturowego oraz zachowanie wiejskich struktur osadniczych. Plan ogólny powinien wspierać modernizację siedlisk w granicach istniejących działek, rozwój infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania współczesnych gospodarstw oraz kształtowanie zabudowy zgodnie z historycznymi układami ruralistycznymi.

W ostatnich latach obserwuje się stopniową transformację zabudowy zagrodowej w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szczególnie w miejscowościach położonych najbliżej Tucholi – jak Kietpin, Mały Mędromierz czy Raciąż – gdzie suburbanizacja i wzrost atrakcyjności mieszkaniowej prowadzą do zanikania funkcji produkcyjnych gospodarstw. Proces ten ma charakter

ewolucyjny i wynika ze zmian demograficznych, malejącego znaczenia rolnictwa indywidualnego oraz rosnącego popytu na tereny mieszkaniowe w otoczeniu lasów Borów Tucholskich. W rezultacie część tradycyjnych siedlisk nabiera funkcji rezydencjalnej, choć zachowanie ich kompozycji i relacji krajobrazowych pozostaje kluczowe dla ładu przestrzennego gminy.

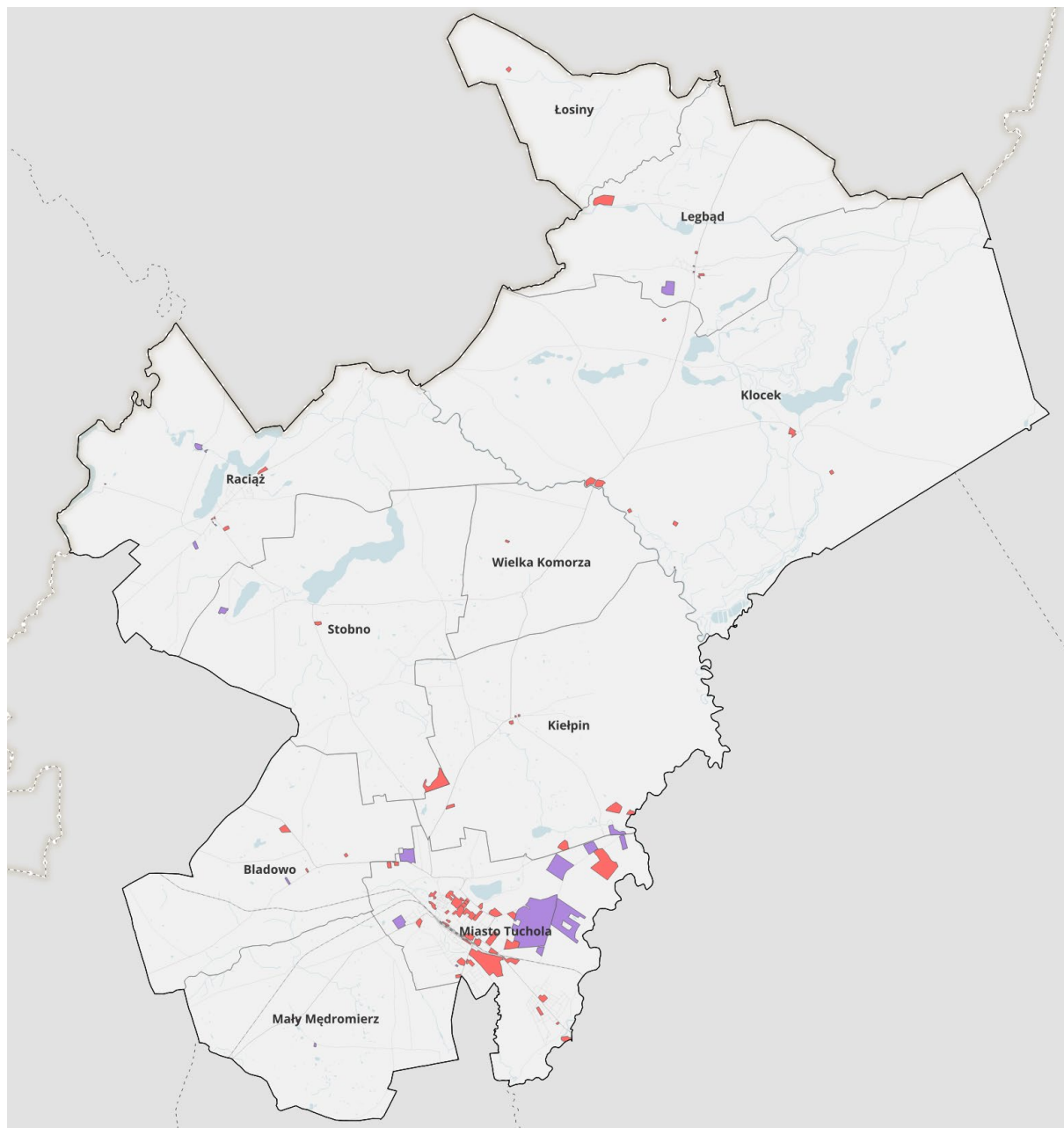


Rysunek 19: Rozmieszczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową

SU - strefa usługowa

Strefa SU w Tucholi obejmuje tereny usługowe rozmieszczone przede wszystkim w centrum miasta oraz wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, takich jak ulice Świecka, Warszawska, Cegielniana czy rejon drogi wojewódzkiej nr 240. W śródmieściu koncentrują się najważniejsze funkcje administracyjne i publiczne – Urząd Miejski, Starostwo Powiatowe, instytucje kultury, szkoły oraz Tucholski Szpital Powiatowy – które tworzą główne zaplecze usług ogólnomiejskich. Poza centrum

dominują usługi komercyjne i gospodarcze, w tym handel, drobna logistyka, stacje paliw i usługi motoryzacyjne, rozwijające się w powiązaniu z terenami produkcyjno-składowymi miasta. Studium wskazuje, że rozwój usług powinien koncentrować się na obszarach dobrze skomunikowanych i już przekształconych, z zachowaniem ładu przestrzennego oraz ochroną stref mieszkaniowych przed nadmiernymi uciążliwościami. Strefa SU wzmacnia funkcję Tucholi jako ośrodka obsługi publicznej i gospodarczego centrum południowej części Borów Tucholskich.



Rysunek 20: Rozmieszczenie strefy usługowej i gospodarczej

SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego

Strefa SH w Tucholi obejmuje tereny handlu wielkopowierzchniowego zlokalizowane w południowo-zachodniej części miasta (Park Tuchola), przy głównych ciągach komunikacyjnych i w bezpośrednim sąsiedztwie strefy usługowo-produkcyjnej. Kluczowym elementem tej strefy jest funkcjonujący park handlowy, skupiający obiekty o dużej i średniej powierzchni sprzedaży, stanowiący główne centrum zakupowe miasta i okolicznych gmin. Lokalizacja parku handlowego odpowiada kierunkom zagospodarowania przestrzennego określonym w Studium, które przewiduje rozwój funkcji handlowych i usługowych w dobrze skomunikowanych obszarach przekształconych, poza ścisłym centrum Tucholi, zapewniając jednocześnie ograniczenie uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej. Strefa SH pełni istotną rolę w strukturze gospodarczej miasta, wzmacniając jego funkcję usługową i zapewniając obsługę handlową o znaczeniu ponadlokalnym dla południowej części Borów Tucholskich.

SG – strefa gospodarcza

Strefa gospodarcza w Tucholi obejmuje istniejące zespoły zabudowy produkcyjnej, usługowo-technicznej i magazynowej, które stanowią podstawę lokalnej gospodarki i jeden z kluczowych elementów struktury funkcjonalnej miasta. Jej układ przestrzenny jest rezultatem konsekwentnej polityki planistycznej potwierdzonej w Studium, które wskazuje na utrzymanie i porządkowanie terenów gospodarczych zlokalizowanych głównie w południowej i południowo-zachodniej części miasta, w sąsiedztwie linii kolejowej oraz drogi wojewódzkiej nr 240.

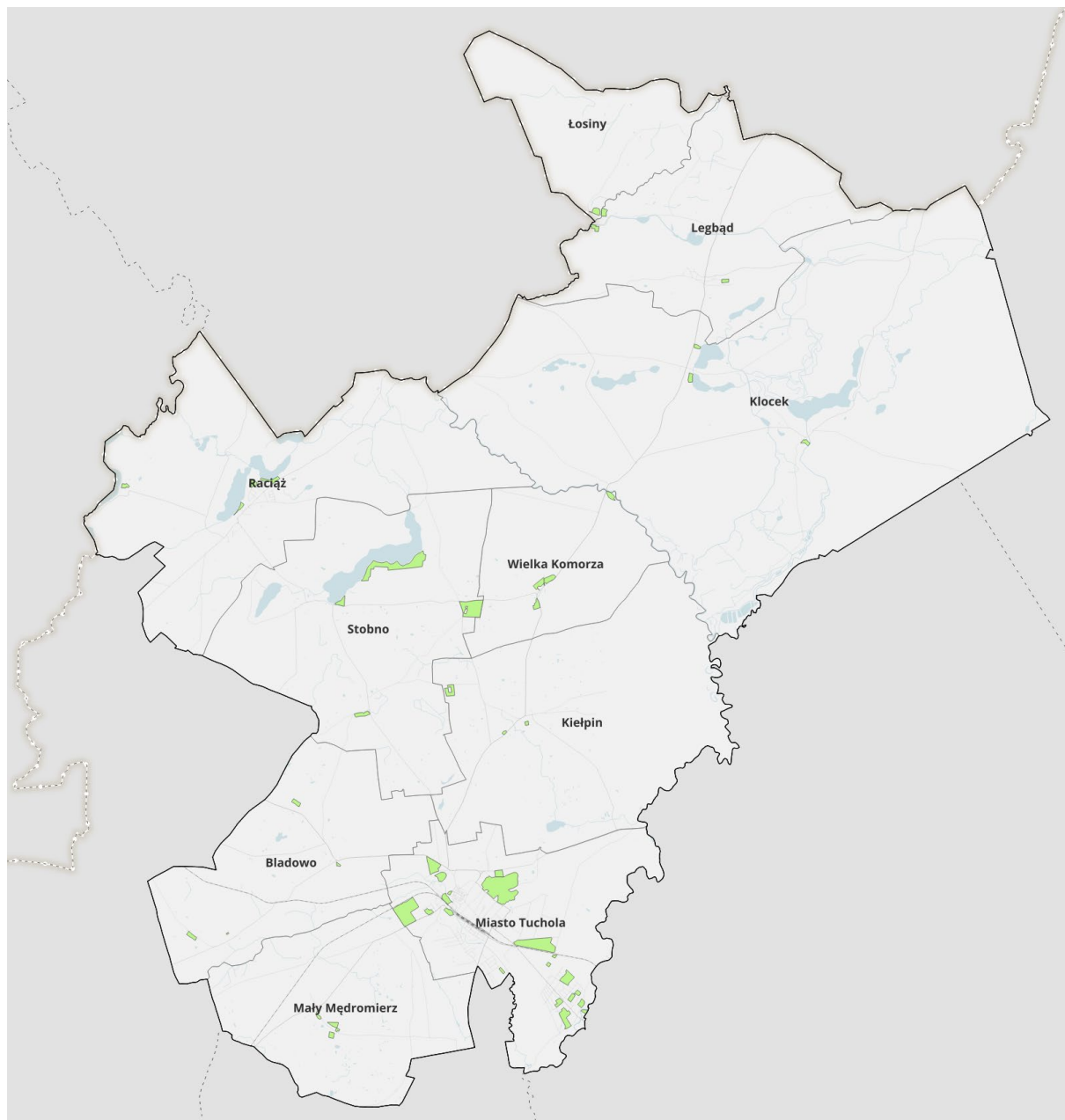
Największym skupiskiem aktywności gospodarczej Tucholi jest obszar położony przy ul. Przemysłowej, Usługowej gdzie funkcjonują zakłady przetwórstwa drzewnego, firmy transportowe, magazyny, składy budowlane i usługi techniczne. Lokalizacja ta korzysta z dobrego dostępu do infrastruktury drogowej i kolejowej, co sprzyja stabilności inwestycyjnej i rozwojowi działalności produkcyjno-magazynowej. W otoczeniu strefy rozwijają się także obiekty handlu wielkopowierzchniowego oraz usługi uzupełniające, które tworzą powiązaną funkcjonalnie przestrzeń gospodarczo-usługową.

W polityce przestrzennej gminy Tuchola nie zakłada się zasadniczych zmian w zakresie lokalizacji strefy gospodarczej. Plan ogólny powinien wspierać modernizację istniejących terenów, rozwój infrastruktury technicznej i energetycznej oraz usprawnienie powiązań transportowych, przy jednoczesnym ograniczaniu uciążliwości dla terenów mieszkaniowych. Strefa gospodarcza pozostaje istotnym filarem rozwoju Tucholi, wzmacniając jej rolę jako lokalnego ośrodka usługowo-produkcyjnego w południowej części Borów Tucholskich.

SN – strefa zieleni i rekreacji

Strefa zieleni i rekreacji w Tucholi obejmuje tereny pełniące kluczową funkcję w systemie przyrodniczym miasta, powiązane z doliną Brdy, kompleksem jeziora Głębołek oraz licznymi obszarami zieleni urządzonej i sportowej. Tworzy ona spójny układ ekologiczno-rekreacyjny, który równoważy zurbanizowane części miasta i zapewnia mieszkańcom dostęp do przestrzeni wypoczynku. Najważniejsze elementy strefy to tereny leśne na obrzeżach Tucholi, park miejski,

ogrody działkowe oraz ciągi rekreacyjne wzdłuż Brdy, gdzie dopuszcza się lokalizację niewielkich usług turystycznych i sportowych. Strefa ta stanowi podstawę jakości środowiska mieszkaniowego miasta, wspiera ochronę krajobrazu Borów Tucholskich i jest jednym z najważniejszych atutów funkcjonalnych Tucholi.



Rysunek 21: Rozmieszczenie strefy zieleni i rekreacji

SR – strefa produkcji rolniczej

Strefa SR w gminie Tuchola obejmuje tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na których prowadzona jest działalność rolnicza o utrwalonej funkcji, w tym gospodarstwa hodowlane i uprawowe o zróżnicowanej skali. Największe obszary produkcji rolnej występują w południowej i wschodniej części gminy – w rejonie Raciąża, Kielpina, Białej, Wielkiej Komorzy oraz Małego Mędromierza – gdzie znajdują się najlepsze gleby użytkowane rolniczo w układzie mozaikowym z

terenami leśnymi. W tych wsiach utrwaliła się tradycja gospodarowania na gruntach o stabilnych warunkach wodnych, sprzyjających rozwijaniu gospodarstw o wyższej produktywności. Strefa SR stanowi istotny element struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, wspierając ciągłość rolnictwa i zachowanie otwartego krajobrazu Borów Tucholskich.

SC – strefa cmentarzy

Strefa cmentarzy w Tucholi obejmuje wszystkie istniejące nekropolie czynne, stanowiące ważny element systemu przestrzennego miasta oraz lokalnego dziedzictwa kulturowego. Do strefy tej należą przede wszystkim Cmentarz Parafialny przy ul. Sępoleńskiej – największa i główna nekropolia miasta – oraz Cmentarz Komunalny położony w południowej części Tucholi, obsługujący zarówno mieszkańców miasta, jak i okolicznych wsi. W skład strefy wchodzi także mniejsze cmentarze parafialne i dawne cmentarze wiejskie w miejscowościach takich jak Raciąż, Kiełpin, Stobno czy Biała. Cmentarze te łączą funkcję sepulkralną z historycznym i symbolicznym znaczeniem miejsca pamięci, zachowując wartości kulturowe i kompozycyjne charakterystyczne dla regionu Borów Tucholskich. Otaczają je strefy ochronne, w których, zgodnie z przepisami sanitarnymi i zasadami zagospodarowania, obowiązuje ograniczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz niektórych usług, tak aby zapewnić odpowiednie warunki sanitarne i zachować powagę przestrzeni. W planie ogólnym przewiduje się utrzymanie tych stref oraz ich ewentualne dostosowanie do zmieniających się potrzeb demograficznych gminy.

SK – strefa komunikacyjna

Układ komunikacyjny Tucholi opiera się na wyznaczeniu strefy komunikacji obejmującej drogi wojewódzkie oraz infrastrukturę kolejową, które tworzą podstawowy szkielet transportowy miasta i gminy. Najważniejsze elementy tej strefy to droga wojewódzka nr 240 (Chojnice–Świecie) oraz droga wojewódzka nr 237 (Tuchola–Cekcyn), stanowiące główne osie ruchu w układzie regionalnym. Przez zachodnią część miasta przebiega linia kolejowa Tczew–Chojnice, obsługująca ruch pasażerski i towarowy, wraz z zapleczem infrastrukturalnym w rejonie dworca kolejowego i przyległych terenów usługowo-technicznych.

Układ lokalnych ulic opiera się na sieci dróg gminnych i osiedlowych, takich jak ul. Świecka, Warszawska, Cegielniana czy Sępoleńska, które zapewniają powiązania pomiędzy centrum, strefami mieszkaniowymi, usługowymi i gospodarczymi. Studium przewiduje możliwość rozbudowy i modernizacji układu drogowego, w tym poprawy przekrojów ulic, budowy chodników i infrastruktury rowerowej, a także wprowadzania rozwiązań porządkujących ruch w rejonie centrum miasta.

Wyznaczenie strefy SK w planie ogólnym ma na celu utrzymanie ciągłości i hierarchii układu komunikacyjnego oraz zabezpieczenie jego rozwoju w sposób zintegrowany z pozostałymi funkcjami miasta. Ponieważ tereny komunikacji wchodzi w profil podstawowy wszystkich stref planistycznych, szczegółowe rozwiązania drogowe pozostają domeną miejscowych planów i projektów technicznych. Strefa SK pełni funkcję stabilizującą dla systemu transportowego Tucholi, zapewniając równowagę pomiędzy dostępnością komunikacyjną, bezpieczeństwem ruchu a ochroną struktury przestrzennej i środowiska Borów Tucholskich.

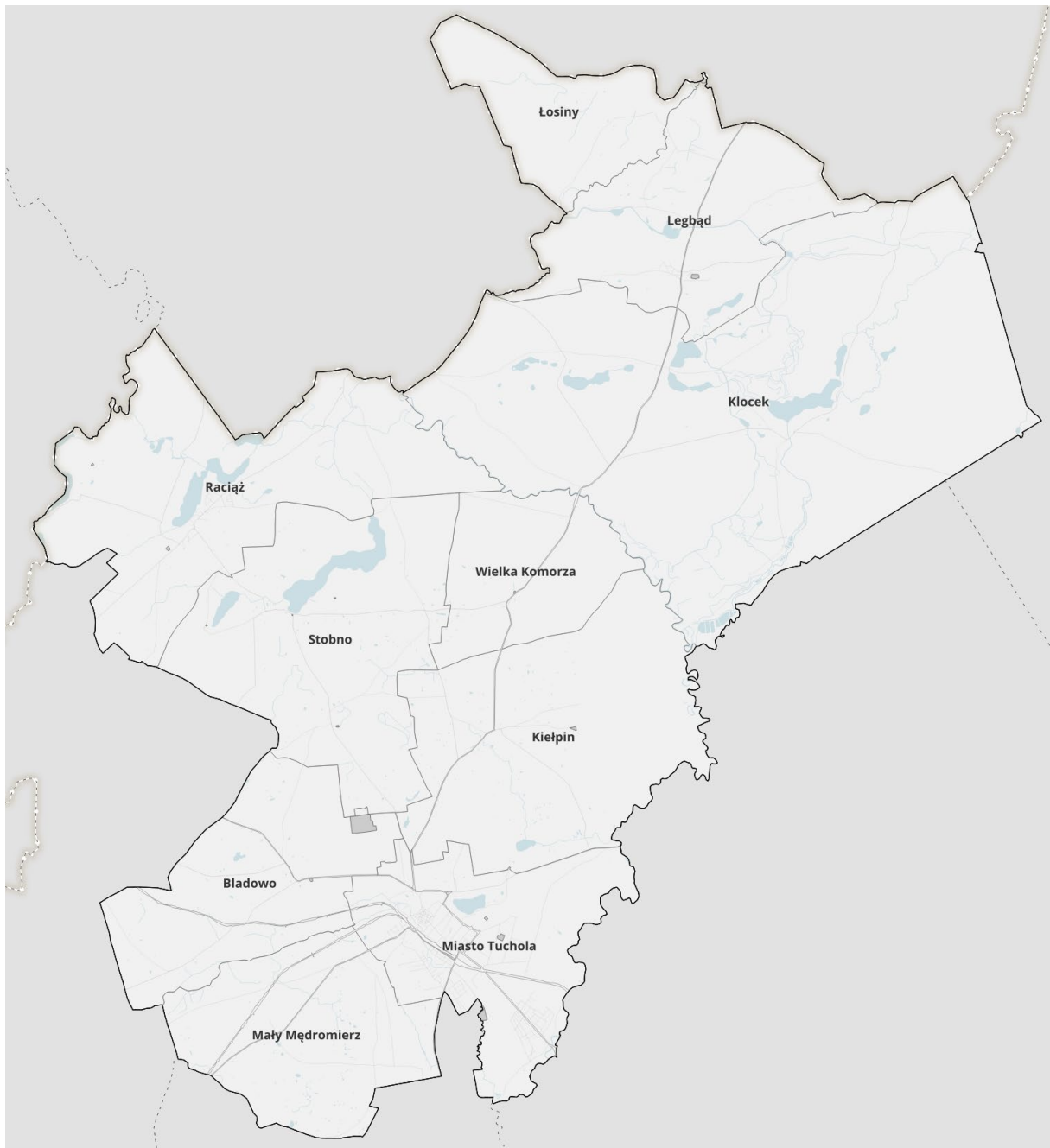
SG – strefa górnictwa

Strefa SG w gminie Tuchola obejmuje tereny związane z eksploatacją surowców naturalnych, głównie piasków i żwirów, a także obszary przewidziane pod potencjalną działalność wydobywczą w przyszłości. Najważniejsze lokalizacje występują w rejonie południowych obrzeży gminy, gdzie od lat funkcjonują niewielkie żwirownie o charakterze lokalnym. Eksploatacja prowadzona jest w ograniczonej skali, najczęściej sezonowo, z obowiązkiem rekultywacji terenów poeksploatacyjnych i minimalizowania wpływu na środowisko Borów Tucholskich. Strefa SG pełni w gminie funkcję uzupełniającą, zabezpieczając dostęp do lokalnych surowców przy jednoczesnym zachowaniu zasad ochrony krajobrazu i ładu przestrzennego.

Tereny usług zostały uwzględnione we wszystkich strefach, w których w profilu dodatkowym była taka możliwość. Oznacza to, że tereny działalności usługowej mogą być lokalizowane zarówno w strefach mieszkaniowych jak i usługowych i gospodarczych.

W planie ogólnym gminy Tuchola wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie jak i planowane przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W niektórych przypadkach uwzględniono wydane decyzje o warunkach, które znajdowały się w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy, a także luki w zabudowie. Oprócz istniejącego zagospodarowania wzięto pod uwagę odpowiadające im tereny niezainwestowane w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także luki w zespołach zabudowy w obrębie danej strefy.

Szczegółowa charakterystyka poszczególnych stref planistycznych określona została odrębnie dla każdej strefy planistycznej w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej, zawartej w katalogu stref planistycznych, umieszczonym w pliku danych przestrzennych, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych w zakresie terenów w profilu dodatkowym w obrębie poszczególnych strefy mogą różnić się od siebie, w zależności od istniejącego zagospodarowania lub planowanej charakterystyki, dla każdej strefy osobno.



Rysunek 22: Rozmieszczenie strefy infrastrukturalnej i komunikacyjnej

6. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

W planie ogólnym określa się obszary uzupełnienia zabudowy jako fakultatywne ustalenia planu ogólnego oraz obszary zabudowy śródmiejskiej jako fakultatywne ustalenia planu ogólnego.

W planie ogólnym miasta i gminy Tuchola określono obszary uzupełnienia zabudowy w celu umożliwienia dalszego wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla działek objętych tymi obszarami. Podstawową funkcją obszaru uzupełnienia zabudowy jest agregacja, na terenach nie posiadających miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy. Nieruchomość musi znajdować się na obszarze uzupełnienia zabudowy, jeśli ma mieć możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 ust. 1 ustawy) dla nowej zabudowy – jest to jeden z koniecznych warunków, które musi zaistnieć dla wydania decyzji.

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729). W planie ogólnym gminy wykorzystano narzędzia dostarczone przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii – „Wtyczka APP2” do wyliczania obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnego z metodyką wyznaczania obszaru opisaną w ww. rozporządzeniu.

Wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy odbywa się w sposób obliczeniowy. Na podstawie §1 ust. 5 ww. rozporządzenia dokonano rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu. Jednocześnie, zgodnie z art. 13g ustawy w przypadku gdy granica obszaru uzupełnienia zabudowy miała wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242) wyznaczono ją z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych.

Wyznaczenie OUZ przeprowadzono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., w oparciu o dane przestrzenne pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego. Zakres danych obejmował informacje o budynkach, ich funkcji, rozmieszczeniu oraz powiązaniach przestrzennych. Przeprowadzono analizę skupisk zabudowy oraz wyznaczono strefy buforowe z zachowaniem odległości, zgodnie z rozporządzeniem. Na tej podstawie zbudowano zasięg OUZ, który następnie skorygowano, uwzględniając politykę przestrzenną miasta oraz wyłączenia ustawowe – m.in. tereny leśne, obszary objęte obowiązującymi planami miejscowymi, a także osiedla o wykształconej strukturze urbanistycznej wymagające kompleksowej ochrony planistycznej.

W planie ogólnym miasta i gminy Tuchola obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono wyłącznie na terenach nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ich

podstawowym celem jest umożliwienie dalszego wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach pozbawionych regulacji planistycznych, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i spójności rozwoju miasta. Wyznaczone OUZ pełnią funkcję agregacji nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów urbanistycznych, tak aby rozwój przestrzenny odbywał się w formie uzupełniania istniejącej tkanki miejskiej, a nie poprzez rozpraszanie inwestycji w nowych, nieprzygotowanych do tego przestrzennie lokalizacjach.

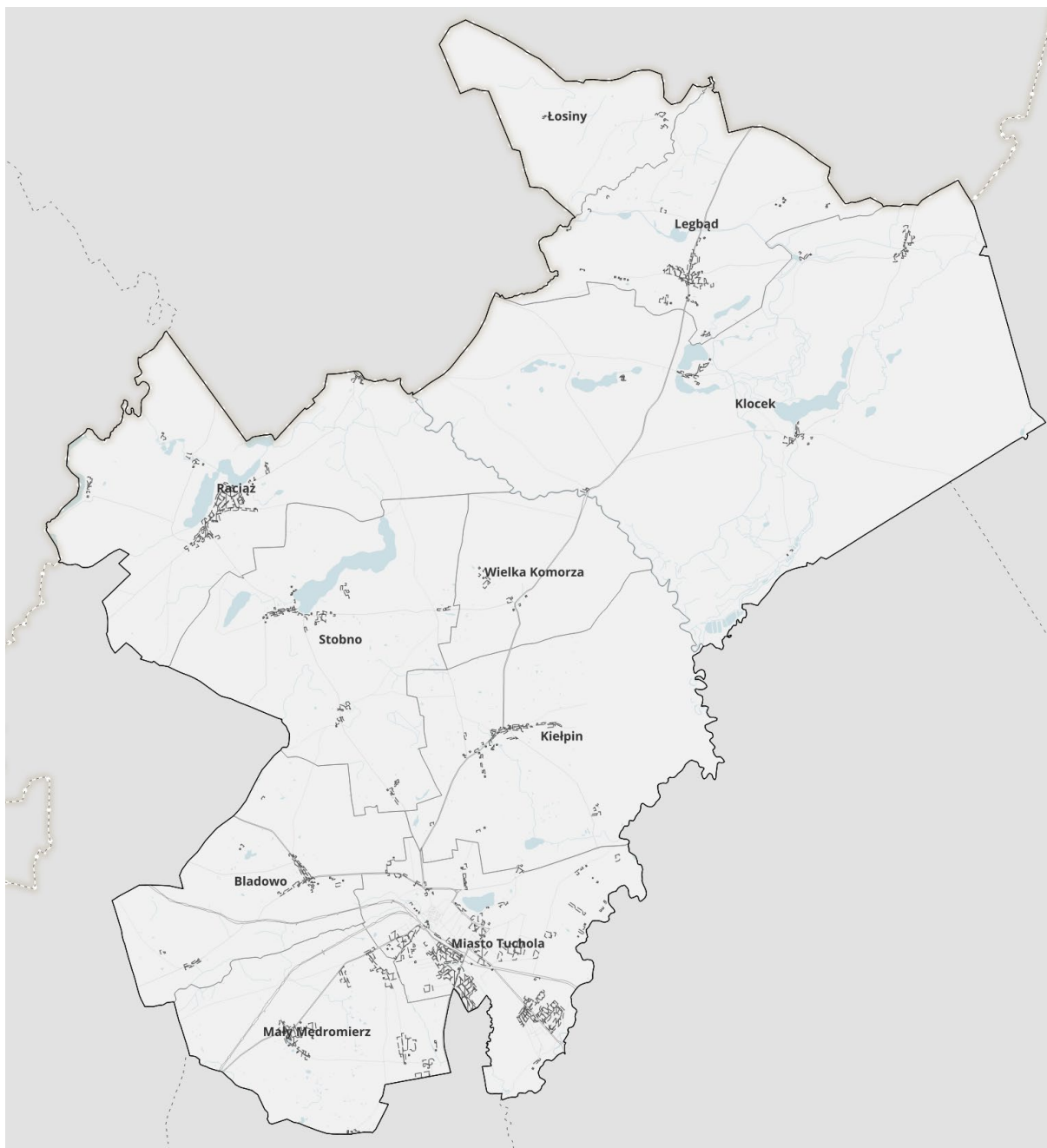
Wyznaczenie OUZ w gminie Tuchola jest istotnym narzędziem polityki przestrzennej – umożliwia dalszy rozwój inwestycyjny w sposób kontrolowany, oparty na maksymalnym wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej. OUZ stanowi nie tylko narzędzie prawne umożliwiające wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, lecz także element realizacji długofalowej polityki rozwoju gminy, ukierunkowanej na racjonalne gospodarowanie przestrzenią i wzmacnianie istniejących struktur osadniczych. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) dla terenów nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego możliwe jest wyłącznie w przypadku spełnienia warunków ustawowych, spośród których kluczowym jest położenie działki w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ), zgodnie z art. 59 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie ogólnym miasta i gminy Tuchola wyznaczenie OUZ miało na celu wskazanie terenów, w których rozwój urbanistyczny może być kontynuowany w sposób racjonalny i zrównoważony, bez konieczności ekspansji przestrzennej na tereny o wysokiej wartości przyrodniczej, rolniczej lub wymagające szczególnej ochrony. Jednocześnie przyjęto zasadę maksymalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej, co wpisuje się w cele polityki rozwoju przestrzennego miasta, w tym zwiększenie dostępności mieszkań w granicach zurbanizowanych.

Dodatkowo w planie ogólnym miasta i gminy Tuchola wyznaczono obszary zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z definicją ustawową, jako obszary zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Lokalizacja tych obszarów została podporządkowana polityce intensyfikacji rozwoju w rejonach dobrze skomunikowanych oraz uprzednio zainwestowanych, w których przewiduje się dalsze przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne. Wyznaczenie tych obszarów ma również znaczenie normatywne – umożliwia bowiem, na etapie sporządzania planów miejscowych, dostosowanie standardów urbanistycznych, w tym m.in. zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej o 1/3 w stosunku do wymagań rozporządzenia.

Wykorzystano także możliwość zwiększenia OUZ w sposób ustalony w ust. 5 rozporządzenia. Maksymalna wartość powiększenia to 25% różnicy pomiędzy powierzchnią obszaru wyznaczonego w sposób wskazany w §1 ust. 1 pkt 1-3, a powierzchnią obszaru uzupełnienia zabudowy ograniczoną o §1 ust. 1 pkt 5 (różnica między dwiema liniami 50 m i 40 m).

W przypadku Tucholi stanowi ona ok. 342,78 ha. Na powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy zdecydowano się na obszarach, dla których w planie ogólnym przewidziano rozwój zabudowy, a które nie są obciążone zakazem lub ograniczeniem zabudowy wynikającym z przepisów odrębnych lub miejscowych, bądź nie zostały objęte ochroną planistyczną ze względu na walory urbanistyczne. Ostatecznie wartość powierzchni powiększenia jest zbliżona do maksymalnej dopuszczalnej wartości.

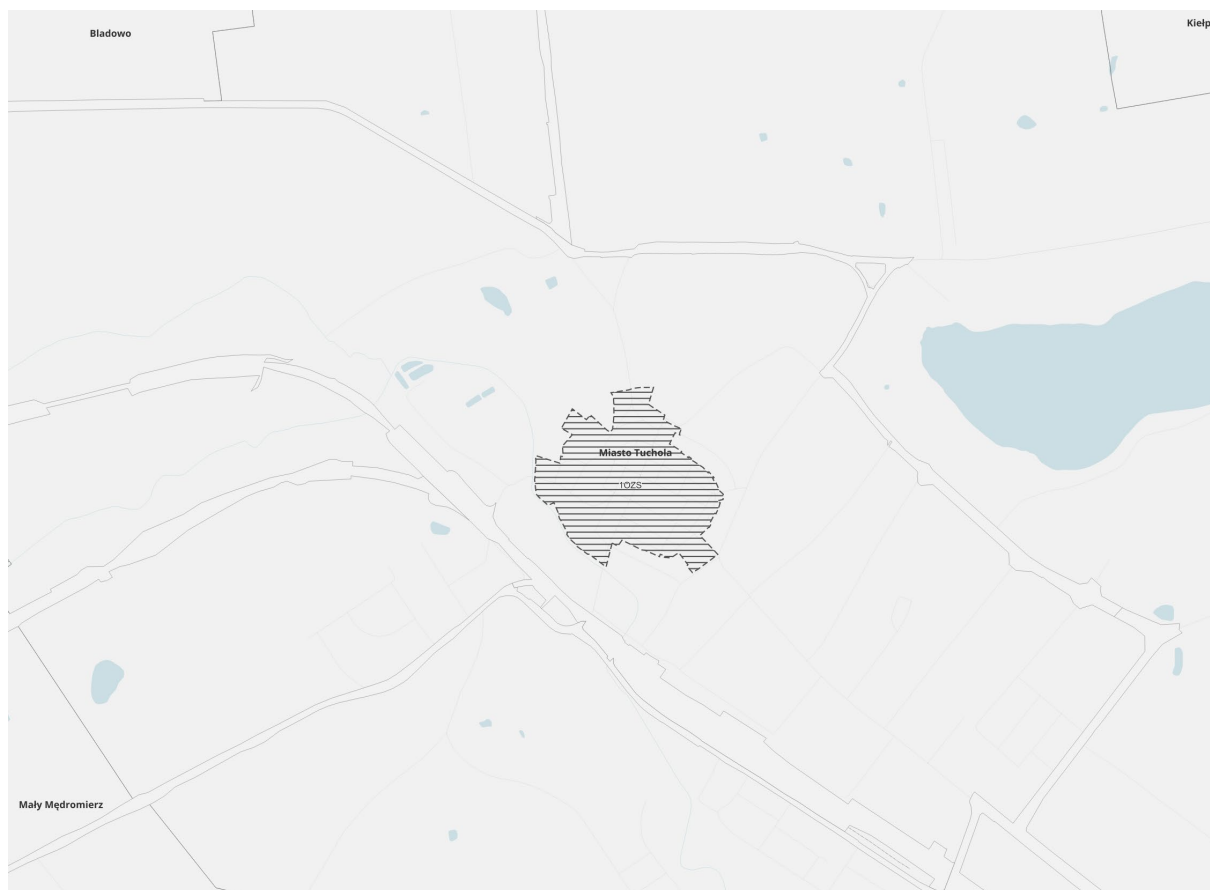


Rysunek 23: Obszary uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym miasta i gminy Tuchola

W planie ogólnym miasta i gminy Tuchola wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej o powierzchni 10,82 ha, obejmujący centralną część miasta oraz terenami intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wyznaczenie granic tego obszaru stanowi realizację fakultatywnego ustalenia planu ogólnego, o którym mowa w art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podstawową przyczyną wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej jest konieczność zapewnienia spójnych warunków prowadzenia polityki przestrzennej na terenach o zwartej, intensywnej zabudowie, w których funkcje mieszkaniowe i usługowe występują łącznie. Wyznaczenie tego obszaru umożliwi ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalnego

udziału powierzchni biologicznie czynnej w wysokości nie mniejszej niż 2/3 wartości minimalnego udziału określonego dla strefy planistycznej obejmującej dany teren. Rozwiązanie to dostosowuje regulacje planistyczne do uwarunkowań przestrzennych charakterystycznych dla historycznie ukształtowanej tkanki śródmiejskiej, w której ze względu na intensywność zabudowy i ograniczoną dostępność terenów wolnych spełnienie standardów właściwych dla stref peryferyjnych i podmiejskich może być niemożliwe.



Rysunek 24: Obszar zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym miasta i gminy Tuchola

7. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Obligatoryjną częścią planu ogólnego są gminne standardy urbanistyczne, które obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminne standardy urbanistyczne zawarte są w danych przestrzennych planu ogólnego, które stanowią załącznik nr 1 do uchwały. Zgodnie art. 13e ustawy, w gminnym katalogu stref planistycznych określa się obligatoryjnie:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.);
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ustawy;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów szczegółowych wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

Podstawą wyznaczenia gminnych standardów urbanistycznych jest obecny stan zagospodarowania przestrzenni i sposób jej wykorzystania, tak aby zasady kształtowania przestrzeni nie pozostawały sprzeczne z aktualnym stanem zagospodarowania. Ponadto istotna jest analiza ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które określają przeznaczenie terenu, zasady jego zagospodarowania, a także szczegółowe regulacje dotyczące zabudowy, infrastruktury, ochrony środowiska itp. Katalog stref planistycznych zawiera profile funkcjonalne i nieprzekraczalne parametry wielkości kubatury dla terenów objętych daną strefą planistyczną, które wiążące są na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach uzupełnienia zabudowy.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, strefy usługowej, strefy gospodarczej, strefy produkcji rolniczej określone zostały wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Tabela 4: Zestawienie charakterystycznych gminnych standardów urbanistycznych w planie ogólnym miasta i gminy Tuchola

Strefa planistyczna	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	wskaźnik	[%]	[m]	[%]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,0-2,5	40-60	11-16	30-50
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1,0-2,0	40-60	10-15	30-50
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1,2-2,0	40-80	12-15	20-30
strefa usługowa	1,5-2,0	50-70	12-30	30
strefa handlu wielkopowierzchniowego	2,0	60	15	30
strefa gospodarcza	2,0-2,3	80	12-20	20
strefa produkcji rolniczej	1,5	50	15	30
strefa infrastrukturalna	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji	-	-	-	50
strefa cmentarzy	-	-	-	30
strefa górnictwa	-	-	-	-
strefa otwarta	-	-	-	-
strefa komunikacyjna	-	-	-	-

Przepisy ustawy pozwalają na ustanowienie w katalogu stref planistycznych dla stref infrastrukturalnej, zieleni i rekreacji oraz cmentarzy maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, natomiast w strefach górnictwa, otwartej i komunikacyjnej maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W uchwalonym planie ogólnym miasta i gminy Tuchola nie zidentyfikowano faktycznych potrzeb wprowadzania regulacji w tym zakresie.

Wyznaczając parametry zabudowy i zagospodarowania terenów w strefach planistycznych bazowano na analizie przestrzennego obiektów kubaturowych na terenie gminy Tuchola oraz na istniejących bazach danych dotyczących zagospodarowania terenów, w szczególności warstwach ewidencji gruntów i budynków. Analizowane były szczegółowo: wysokość istniejącej zabudowy, stopień pokrycia działek powierzchnią biologicznie czynną, intensywność zabudowy. Na tej podstawie dobierane były parametry w taki sposób, aby nie zaburzyć w szczególności historycznych układów urbanistycznych. Ponadto dążono do tego, aby zachować akcenty krajobrazowe obiektów zabytkowych – kościołów, uwzględnić lokalizację oraz charakter obiektów zabytkowych, cennych obiektów architektonicznych, zachować panoramy widokowe, w szczególności od strony jezior i zbiorników wodnych, zachować przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe. Jednocześnie należy podkreślić, iż parametry te dobierano w taki sposób, aby nie pomniejszały praw

nabytych w postaci możliwości kształtowania zabudowy według parametrów zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Parametry zawarte w gminnym katalogu stref planistycznych, co do zasady nie stoją w kolizji z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i w tym zakresie nie wymuszają ich zmian.

8. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

W planie ogólnym miasta i gminy Tuchola odstąpiono od ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, o których mowa w art. 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzja ta wynika z uwarunkowań przestrzennych i demograficznych gminy, a w szczególności z jego układu morfologicznego oraz skali osadniczej.

Wprowadzenie sztywnych standardów wymusiłoby sztuczną reorganizację istniejącej sieci szkół, podczas gdy jej funkcjonowanie oparte jest na innych kryteriach niż wyłącznie odległości od zabudowy mieszkaniowej. Rozmieszczenie placówek edukacyjnych w gminie Tuchola wynika z uwarunkowań demograficznych, historycznych i funkcjonalnych oraz jest dostosowane do rzeczywistych potrzeb mieszkańców. Wymóg dostosowania sieci szkół do ustawowych kryteriów odległościowych byłby nieproporcjonalny do skali gminy i mógłby prowadzić do zakłócenia dotychczasowego systemu edukacyjnego.

Z tego względu przyjęto, że szczegółowe rozwiązania dotyczące rozmieszczenia i jakości infrastruktury społecznej powinny być ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie możliwe jest precyzyjne odniesienie do lokalnych uwarunkowań i bieżących potrzeb społeczności. Plan ogólny ogranicza się natomiast do wskazania ogólnych kierunków równoważenia dostępności usług publicznych w przestrzeni gminy.

Ponadto uznano, że inne elementy infrastruktury społecznej podlegają dynamicznym zmianom, silnie zależą od bieżącej polityki sektorowej oraz decyzji inwestycyjnych, i z tego względu nie powinny być ujmowane w formie obligatoryjnych standardów na poziomie planu ogólnego. Właściwym miejscem dla ustalania szczegółowych zasad w tym zakresie pozostaje etap sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pozwalają na bezpośrednie odniesienie do aktualnych potrzeb społeczności lokalnych i istniejącej sieci usług.

W konsekwencji, w planie ogólnym miasta i gminy Tuchola przyjęto elastyczne podejście – ograniczono się do wskazania ogólnych kierunków polityki przestrzennej w zakresie równoważenia dostępności do usług publicznych, rezygnując z implementacji sztywnego katalogu standardów. Takie rozwiązanie jest uzasadnione istniejącymi warunkami demograficznymi i przestrzennymi miasta, a także pozwala na zachowanie spójności systemu planistycznego i dostosowywanie rozwiązań na poziomie planów miejscowych do realnych potrzeb mieszkańców.

W myśl przepisów ustawy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej 1) szkoły podstawowej oraz 2) obszarów zieleni publicznej. Wprowadzenie standardów dostępności infrastruktury społecznej wiąże się z obowiązkiem zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej, przez co rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m w miastach, od tych obiektów. Rozmieszczenie obiektów szkolnych i parków publicznych w pobliżu

centrum miasta wypełnia warunek dostępności infrastruktury społecznej w obrębie jego granic administracyjnych. Nie zachodzą zatem przesłanki do wprowadzania w planie ogólnym miasta i gminy Tuchola gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej ponieważ przepisy te, w stanie dzisiejszego i planowanego zagospodarowania gminy, przy jego rozciągłości geograficznej, nie spotkałyby okoliczności, które mogłyby w jakikolwiek sposób regulować.

9. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Część graficzną uzasadnienia do uchwały w sprawie planu ogólnego miasta i gminy Tuchola stanowią dwa zestawy plansz:

- Plansza 1 – w układzie 3 arkuszy mapy - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:18 500 oraz 1:5 000,
- Plansza 2 – w układzie 3 arkuszy mapy - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:18 500 oraz 1:5 000.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich wizualizację stanowi plik w postaci elektronicznej (PDF).

Dodatkowo stworzona została dedykowana aplikacja internetowa, prezentująca ww. dane w sposób czytelny, umożliwiający ich jednoznaczną identyfikację geometryczną w uporządkowany sposób. Aplikacja dostępna jest pod adresem:

<https://voxly.pl/tuchola>

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem do nr 2 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 02.04.2024 r.

Geometria obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b pkt 3, pochodzi z następujących źródeł:

- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny - geometria granic pochodzi z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody – CRFOP (<https://crfop.gdos.gov.pl>);
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Wody Polskie (<https://wody.isok.gov.pl/>) oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych 10K
- obszary gruntów zmeliorowanych – temat obszary gruntów zmeliorowanych nie został zgłoszony do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej; uzupełniono Bazą Danych Obiektów Topograficznych 10K
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – System Ostoły Przeciwosuwiskowej
- strefy ochronne ujęć wody – dane pochodzą z aktów powołujących; w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej nie ma tematu strefy ochronne ujęć wody;
- obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych – dane pochodzą z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w ewidencji zbiorów nie ma danych w tym temacie;
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – baza danych MIDAS

- udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych: Zasoby mineralne (<http://cbdgmapa.pgi.gov.pl>);
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej – nie występują w granicach gminy;
- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w temacie: Obszary chronione, Rejestrowe zabytki nieruchomości (<https://usluga.zabytek.gov.pl>);
- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne – nie występują w granicach gminy;
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne – dane pozyskano z Ośrodka Dokumentacji geodezyjnej i Kartograficznej oraz z odpowiednich decyzji resortowych;
- obszary ograniczonego użytkowania – nie występują w granicach gminy;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – dane pozyskano ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – dane pochodzą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją – nie występują w granicach gminy;
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne – dane pozyskano w bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków;
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – dane pozyskano z Główny Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz z danych Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej.

10. ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Zestawienie zawiera spis poszczególnych stref oraz odpowiadających im terenów w profilu podstawowym i profilu dodatkowym, a także parametry zabudowy, określone w planie ogólnym gminy. Zestawienie ma charakter informacyjny i nie stanowi planu ogólnego (którym jest załącznik do niniejszej uchwały).

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SW

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW - 2SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	40.0	12.0	40.0
3SW - 4SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	40.0	12.0	40.0
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	40.0	12.0	40.0
6SW - 7SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	40.0	12.0	40.0
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	11.0	50.0
9SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	11.0	30.0
10SW - 11SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	40.0	12.0	40.0
12SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	40.0	12.0	40.0
13SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	40.0	12.0	40.0
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.5	60.0	16.0	30.0
15SW - 17SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	40.0	12.0	40.0
18SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	60.0	16.0	30.0
19SW - 21SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.5	60.0	16.0	30.0
23SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	60.0	16.0	30.0
24SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.0	50.0	15.0	30.0
25SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.5	60.0	16.0	30.0
26SW - 31SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	60.0	16.0	30.0
32SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.5	60.0	16.0	30.0
33SW - 36SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	60.0	16.0	30.0
38SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren	teren zabudowy mieszkaniowej	2.5	60.0	16.0	30.0

	ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej				
39SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.5	60.0	16.0	30.0
40SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	60.0	16.0	30.0
41SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	11.0	50.0
42SW - 43SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	40.0	12.0	40.0
44SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1.7	40.0	12.0	40.0
45SW - 46SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	40.0	12.0	40.0
47SW - 50SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.5	60.0	16.0	30.0
51SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.5	60.0	16.0	30.0
52SW - 53SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.5	60.0	16.0	30.0
55SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	2.5	60.0	16.0	30.0
56SW - 57SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2.0	50.0	15.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SJ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu	1.0	40.0	11.0	50.0
2SJ - 9SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	11.0	50.0
10SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
11SJ - 12SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	11.0	50.0
14SJ - 15SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	11.0	50.0
16SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	11.0	30.0
17SJ - 19SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	11.0	50.0

346SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	11.0	50.0
347SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu	1.0	40.0	11.0	50.0
348SJ - 352SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	11.0	50.0
353SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	1.0	40.0	11.0	50.0
354SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	11.0	50.0
356SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.7	40.0	12.0	30.0
357SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	15.0	30.0
358SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SZ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SZ - 6SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
8SZ - 71SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
72SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	12.0	20.0
73SZ - 92SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
94SZ - 97SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
98SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren lasu	1.2	40.0	15.0	30.0
99SZ - 120SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
122SZ - 127SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
128SZ - 129SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury	teren usług, teren lasu	1.2	40.0	15.0	30.0

266SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1.2	40.0	15.0	30.0
267SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren lasu	1.2	40.0	15.0	30.0
268SZ - 285SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
286SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren lasu	1.2	40.0	15.0	30.0
287SZ - 289SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	11.0	50.0
290SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej	1.0	40.0	11.0	50.0
291SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	15.0	30.0
292SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	11.0	50.0
293SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	15.0	30.0
294SZ - 295SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	11.0	50.0
298SZ - 307SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.0	40.0	11.0	50.0
308SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	40.0	15.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SU

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
5SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
6SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
8SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury		1.5	60.0	12.0	30.0

	technicznej					
9SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej	1.5	60.0	12.0	30.0
10SU - 14SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
15SU - 16SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
17SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	30.0	30.0
18SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
19SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
20SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	25.0	30.0
21SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
22SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
23SU - 30SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
31SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	25.0	30.0
32SU - 33SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
34SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren zieleni naturalnej	2.0	50.0	15.0	30.0
35SU - 39SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
40SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
41SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
43SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	15.0	30.0
44SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
45SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	15.0	30.0
46SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	25.0	30.0
47SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury		1.5	60.0	12.0	30.0

	technicznej					
48SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	25.0	30.0
50SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	2.0	50.0	15.0	30.0
51SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	70.0	16.0	30.0
53SU - 54SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
55SU - 58SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
59SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	20.0	30.0
60SU - 64SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
65SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	20.0	30.0
66SU - 69SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
70SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		4.0	50.0	18.0	30.0
71SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0
72SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	60.0	12.0	30.0
75SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	50.0	15.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SH

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	60.0	15.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SP

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.3	80.0	20.0	20.0
3SP - 4SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	12.0	20.0

5SP - 6SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.3	80.0	20.0	20.0
7SP - 8SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	12.0	20.0
9SP - 12SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.3	80.0	20.0	20.0
13SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	12.0	20.0
14SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren lasu	2.0	80.0	12.0	20.0
15SP - 16SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.0	80.0	12.0	20.0
17SP - 18SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	2.3	80.0	20.0	20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SR

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SR - 5SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	15.0	30.0
6SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	12.0	20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SI

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI - 5SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0
6SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren produkcji, teren usług				20.0
7SI - 8SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0
9SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej				20.0
10SI - 14SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0
15SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren usług				60.0
16SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren produkcji, teren usług	2.0	70.0	15.0	20.0
17SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych		2.0	70.0	15.0	20.0
18SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SN

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN - 8SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
9SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług gastronomii, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki				50.0
10SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
11SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren lasu				50.0
12SN - 13SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
14SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej				80.0
15SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji				50.0
16SN - 26SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
27SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				50.0
28SN - 30SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
31SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki				50.0
32SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług gastronomii, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki				50.0
33SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług gastronomii, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki				50.0
34SN - 35SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
36SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji				50.0
37SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
38SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej				50.0
39SN - 40SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren					50.0

	infrastruktury technicznej		
41SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	50.0
42SN - 46SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
47SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	50.0
48SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	50.0
49SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
50SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	50.0
51SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
52SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji	50.0
53SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0
54SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		80.0
55SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		50.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SC

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC - 4SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					30.0
5SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego				30.0
6SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SG

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SG - 5SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SO

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO - 3SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
4SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
5SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej				
6SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
7SO - 8SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
9SO - 10SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
11SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
13SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
14SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
15SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
16SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				
17SO - 21SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
23SO - 29SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
30SO - 31SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
32SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
33SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
34SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
36SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
37SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
39SO - 40SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				

41SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
42SO - 45SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
46SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej
47SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
48SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej
50SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
51SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
52SO - 53SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
55SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
56SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
57SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej
58SO - 64SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
65SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
66SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
67SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej
68SO - 69SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej
70SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
71SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej
72SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SK

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
------------	--------------------------	-------------------------	--	--	------------------------------	---

1SK - 7SK

teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej,
teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren
komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
