

**UCHWAŁA NR X/98/12**  
**RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM**

z dnia 30 marca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone  
w obrębie Nowy Dwór gm. Kowalewo Pomorskie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.)<sup>1)</sup> oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.)<sup>2)</sup>,

**Rada Miejska**  
**uchwała co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, uchwalonego uchwałą Nr XXII/215/09 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 26 czerwca 2009 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone w obrębie Nowy Dwór gm. Kowalewo Pomorskie.

2. Integralną część uchwały stanowi rysunek planu w skali 1:2000, jako załącznik Nr 1 do uchwały.

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

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

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

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

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

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

**§ 5. 1.** Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,

---

<sup>1)</sup>Dz. U. z 2004 r., Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r., Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r., Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r., Nr 127, poz. 880, z 2008 r., Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r., Nr 24, poz. 124, nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901

<sup>2)</sup>Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281

- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych /dotyczy terenu 41 MN/U/,
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) linie rozgraniczające tereny o takim samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 6) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
  - c) U/MN – teren usług i handlu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) ML – teren rekreacji indywidualnej – zabudowa letniskowa,
  - e) R/MR – teren gruntów rolnych z zabudową zagrodową,
  - f) PG/ZL/RL/WS - teren eksploatacji kruszywa naturalnego wraz z drogami technologicznymi, po okresie eksploatacji przeznaczony do rekultywacji – zalesienia, zazielenienia lub utworzenia zbiornika wodnego dla funkcji rekreacyjnej
  - g) KDL – droga publiczna lokalna,
  - h) KDD – droga publiczna dojazdowa,
  - i) KDW – droga wewnętrzna,
  - j) ZP – teren ogólnodostępnej zieleni urządzonej i rekreacji,
  - k) ZP/UTL – teren ogólnodostępnej zieleni urządzonej i rekreacji z dopuszczeniem usług obsługi turystów,
  - l) ZL – teren leśny,
- 7) linie podziału na działki budowlane – orientacyjne,
- 8) wymiary,
- 9) strefa „W” ochrony archeologicznej,
- 10) obiekt wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- 11) strefa uciążliwości linii energetycznej średniego napięcia,
- 12) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
- 13) zieleń izolacyjna.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan określony w §1.1. niniejszej uchwały,
- 2) symbolu terenu – należy przez to rozumieć identyfikacyjne oznaczenie terenu, wydzielonego za pomocą linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, składające się kolejno z pomocniczego numeru terenu oraz liter zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu miejscowego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy i rozporządzenia, normy a także obowiązujące na terenie przepisy gminne,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym w odniesieniu do jednej działki, przeznaczony do stałego zamieszkania i pobytu ludzi, spełniający warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne na podstawie odrębnych przepisów,
- 6) froncie działki – rozumie się przez to szerokość działki budowlanej, od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka posiada dostęp komunikacyjny z wjazdem-wyjazdem,
- 7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej vegetacji,

- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, obejmującą wyłącznie takie usługi, które nie powodują uciążliwości dla mieszkalnictwa na działkach sąsiednich a także uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska zwłaszcza w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód itp., które nie są zaliczane do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, według norm określonych odrębnymi przepisami w tym z zakresu ochrony środowiska i inspekcji sanitarnej, dopuszcza się wszelkiego rodzaju działalność usługową związaną z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców i turystów, w tym handel, działalność biurowa, gabinety lekarskie, rehabilitacyjne, gastronomia, obsługa ruchu turystycznego, informacje turystyczne, funkcje oświatowo-kulturalne i sportowo-rekreacyjne - prowadzoną w budynku bądź lokalu spełniającym wymogi przepisów właściwych dla danej funkcji, a także uzupełniające dla tych terenów funkcje parkingowe itp.;
- 9) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących obiektów, infrastruktury i urządzeń technicznych do funkcji określonej planem, w tym zmianę dotychczasowej funkcji z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,
- 10) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, której nie może przekroczyć żadna nadziemna część budynków na tym terenie, z wyłączeniem okapów i gzymsów o głębokości do 0,8 m, oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp o głębokości do 1,3 m,
- 11) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to obiekty i urządzenia służące do odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w wodę, dostarczania ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji, transportu zbiorowego, utrzymania ulic, dróg i zieleni urządzonej i inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb użytkowników.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 6. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym zakres prac ziemnych podczas realizacji ustaleń planu winien sankcjonować w stopniu maksymalnym istniejące ukształtowanie terenu oraz istniejące powierzchnie leśne;
  - 2) usuwanie drzew wymaga stosownego zezwolenia, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, realizacji docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, z uwzględnieniem przepisów szczególnych z zakresu ochrony gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
  - 3) na działkach sąsiadujących z terenami leśnymi ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo lasów - przy projektowaniu budynków należy zachować wymaganą przepisami szczególnymi odległość od granicy lasu oraz ze szczególną uwagą dokonać wyboru materiałów o wysokich atestach odporności na ogień by nie stwarzać ewentualnego zagrożenia pożarowego.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) należy stosować wymogi przepisów odrębnych tj. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - 2) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego występują poniżej wymienione obiekty o wartościach historyczno-kulturowych figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące warunki konserwatorskie:
    - a) stanowiska archeologiczne nie eksponowane z nawarstwieniami kulturowymi objęte strefą ochrony konserwatorskiej OW - teren zajmowany przez stanowiska archeologiczne jest dostępny do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych archeologicznych badań wykopaliskowych, na przeprowadzenie tych badań należy uzyskać pozwolenie od Kujawsko – Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

b) budynek o wartości historyczno kulturowej z pocz. XX w., położony na dz. nr 143 we wsi Nowy Dwór - należy zachować wygląd budynku, jako obiektu o wartości historyczno kulturowej – w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji, m.in. historycznego rozmieszczenia, wielkości kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowego; wszelkie prace budowlane (remonty, modernizacje itp. ) mające wpływ na wygląd zewnętrzny obiektu należy uzgadniać z Kujawsko – Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; zakaz malowania i ocieplania elewacji budynku o wartości historyczno – kulturowej;

c) historyczne trakty drogowe przebiegające w granicach planu objęte są ochroną w sensie ich przebiegu, ukształtowania pasa drogowego (np. jezdnia, rów i pas pod zadrzewienia) i towarzyszących im zadrzewień wraz z innymi elementami infrastruktury drogowej (jak np. przepusty itd. ); drzewostan pasów drogowych powinien podlegać systematycznej pielęgnacji i uzupełnianiu ubytków;

d) planowana eksploatacja kruszywa naturalnego w granicach planu, jak i technologia prowadzenia prac, związanych z jego wydobyciem nie mogą spowodować zniszczenia czy uszkodzenia elementów krajobrazu kulturowego.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach planu wyznacza się tereny dróg publicznych, ogólnodostępnej zieleni urządzonej i rekreacji, dla których obowiązują zapisy zawarte w ustaleniach szczegółowych, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 17KDD i 42ZP i wskazane na rysunku planu;

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1) obszar objęty planem leży na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy – należy stosować przepisy szczególne w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, które dopuszczają wydobywanie piasku i żwiru bez ograniczeń obszarowych do nieruchomości oznaczonych następującymi numerami działek w miejscowości Nowy Dwór w powiecie golubsko-dobrzyńskim w jednostce ewidencyjnej gmina Kowalewo Pomorskie:

a) 155 i 156 – teren 44PG/ZL/RL/WS wskazany na rysunku planu;

b) 112/2 – teren 57PG/ZL/RL/WS – wskazany na rysunku planu;

2) ustalenia dotyczące terenów górniczych – wskazanych w miejscu udokumentowanych złóż, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 44PG/ZL/RL/WS, 56PG/ZL/RL/WS i 57PG/ZL/RL/WS

a) eksploatacja odbywać się będzie w granicach terenów przeznaczonych na ten cel i określonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, w okresie ważności koncesji;

b) po zakończeniu eksploatacji terenów wyrobisko podlega rekultywacji i etapowemu zagospodarowaniu zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

c) rekultywacja wymaga opracowania projektu technicznego rekultywacji dla umożliwienia właściwego kształtowania terenu.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dotyczy;

6. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się etapowanie realizacji ustaleń planu w taki sposób, aby wydzielane działki budowlane bądź pod drogi wewnętrzne w dniu podziału miały dostęp do istniejącej drogi publicznej,

2) dopuszcza się podział na działki budowlane z uwzględnieniem zachowania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania wskazanymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

3) minimalna wielkość projektowanych działek:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, w wyjątkowych sytuacjach, wynikających z lokalnych uwarunkowań dopuszcza się zmniejszenie wielkości nie więcej niż 20%

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz usług i handlu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - co najmniej 2000 m<sup>2</sup> jeżeli wiąże się to z lokalizacją dodatkowych budynków usługowych,

- c) dla terenu rekreacji indywidualnej – zabudowa letniskowa, oznaczonego symbolem 55ML obowiązuje dotychczasowy podział na działki - zakaz dokonywania podziałów wtórnych;
- 4) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m – dopuszcza się odstępstwo w przypadku działek narożnych,
  - 5) dopuszcza się możliwość scalania działek budowlanych z uwzględnieniem zachowania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania wskazanych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 6) dopuszcza się ewentualne wydzielanie działek niezbędnych dla lokalizacji urządzeń bądź sieci infrastruktury technicznej;
  - 7) przy podziale nieruchomości należy uwzględnić przebieg istniejącej linii średniego napięcia – w celu możliwości wprowadzenia zabudowy na wydzielanych działkach, należy uwzględnić strefę ograniczonego użytkowania terenu po 6,5 m w obie strony od osi linii, w strefie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej, w przypadku przebudowy linii na linie kablowe wymóg ten stanie się nieaktualny;
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakazuje się budowy wszelkich budynków na terenach dróg publicznych i wewnętrznych,
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestora sieci,
  - 2) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach prywatnych obowiązuje nakaz udostępniania go do celów eksploatacyjnych, konserwacji sieci i w razie awarii,
  - 3) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z komunalnej sieci wodociągowej poprzez rozbudowę tej sieci, uzbrojoną w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami szczególnymi, z zachowaniem warunków gestora sieci,
  - 4) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
    - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez budowę nowych układów sieciowych i przepompowni ścieków umożliwiających transport ścieków sanitarnych na warunkach określonych przez gestora sieci,
    - b) kanalizację sanitarną projektować w terenach komunikacji, w uzasadnionych jednak przypadkach poza nimi, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własności zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych usytuowanych na działkach, z rygorem wywozu do punktu zlewnego wskazanego przez Urząd Miejski w Kowalewie Pomorskim,
    - d) po wybudowaniu i oddaniu do użytku odpowiednich kanałów sanitarnych, wymaga się zrealizowania przyłączy w ciągu jednego roku i likwidację indywidualnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
    - e) alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem dogodnych warunków gruntowych;
  - 5) odprowadzanie wód opadowych tymczasowo do gruntu, wskazana budowa kanalizacji deszczowej,
  - 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innymi paliw ekologicznych, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
  - 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) zasilanie na warunkach gestora sieci,
    - b) zakaz budowy nowych napowietrznych linii energetycznych,
    - c) złącza energetyczne lokalizować w linii ogrodzenia działek,

- d) istniejące linie elektroenergetyczne na terenie objętym planem adaptuje się do planowanego sposobu zagospodarowania terenu do czasu ich ewentualnej przebudowy. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV ustala się strefę ograniczonego użytkowania terenu po 6,5 m w obie strony od osi linii. W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej, lokalizacja obiektów o innym przeznaczeniu może nastąpić na warunkach gestora sieci, w przypadku przebudowy linii na linie kablowe ograniczenia odległości zabudowy staną się nieaktualne,
- 8) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: w zakresie telekomunikacji przewiduje się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie - na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi;
- 9) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:
- a) gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia tych odpadów, w ilości dostosowanej do liczby mieszkańców, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu - wywóz odpadów przez służby posiadające stosowną koncesję na tego typu usługi,
- b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.
- 10) ze względu na występujące w granicach obszaru objętego planem urządzenia melioracji szczegółowych, które wymagać będą przebudowy w trakcie realizacji planu wszelkie projekty budowlane winne być uzgodnione z zarządcą sieci, istniejące urządzenia melioracyjne należy zachować lub przebudować w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie na warunkach zarządcy sieci.

### **Rozdział 3.** **Szczegółowe zasady zagospodarowania obowiązujące** **na terenie objętym planem**

§ 7. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL** i **2KDL** obowiązują następujące ustalenia:

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny dróg publicznych lokalnych – w istniejących liniach rozgraniczających, z możliwością urządzenia chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej,
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) projektowaną drogę oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznacza się do umieszczania urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych;
- 2) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych;

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

- 1) docelowa szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 12,0 m
- 2) realizacja zjazdu winna być uzgodniona z zarządcą drogi;

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci,

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

§ 8. Dla terenów oznaczonych symbolami **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD** i **17KDD** obowiązują następujące ustalenia:

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) w granicach planu wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych – w istniejących liniach rozgraniczających z możliwością urządzenia chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej,

2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) projektowaną drogę oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznacza się do umieszczania urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych;

2) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych;

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

1) docelowa szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10,0 m

2) realizacja zjazdu winna być uzgodniona z zarządcą drogi;

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci,

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

**§ 9.** Dla terenów oznaczonych symbolami 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW i 61KDW obowiązują następujące ustalenia:

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

1) w granicach planu wyznacza się tereny dróg wewnętrznych – ciągi pieszo-jezdne, stanowiące dojazd do istniejących i projektowanych działek budowlanych z dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) projektowaną drogę oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznacza się do umieszczania urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych;

2) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych;

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających oraz projektowane place manewrowe - zgodnie z rysunkiem planu;

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci - pod warunkiem wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych dla ułożenia i eksploatacji sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

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

**§ 10.** Dla terenów oznaczonych symbolami 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 38MN, 39MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 53MN, 54MN, 58MN obowiązują następujące ustalenia:

##### **1. Przeznaczenie terenu :**

1) w granicach planu wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, hodowli zwierząt, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwale lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, wymóg stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla wszystkich budynków w obrębie jednej działki,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zblokowanej dla dwóch działek zabudowy gospodarczo-garażowej przy granicy działek,
- 3) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu,
- 4) od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną,
- 5) obowiązuje zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych,
- 6) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji,
- 7) dopuszcza się budowę oczek wodnych - nie większych niż 30% terenów biologicznie czynnych,
- 8) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego, wysokość budynku nie może przekroczyć 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
- 2) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego o nachyleniu połaci do 45°, wysokość budynku nie może przekroczyć 6,0 m, jedna kondygnacja naziemna,
- 3) łączna powierzchnia zabudowy na działce nie może przekroczyć 40% wielkości działki;
- 4) obowiązujący kierunek kalenic głównych budynków:
  - a) dla działek o bocznych granicach prostopadłych do frontu działki - równoległe do frontu działek,
  - b) dla działek narożnych kalenice równoległe do jednej z przyległych dróg,
  - c) w przypadku działki o nieregularnym kształcie – w układzie prostopadłym lub równoległym do jednej z granic działki;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków mieszkalnych i garażowo-gospodarczych z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
- 7) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: minimalnej 1,20 m maksymalnej 1,60 m
- 8) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 50%

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) z dróg publicznych: lokalnych i dojazdowych oraz poprzez drogi wewnętrzne (pieszo-jezdne) zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) należy przewidzieć miejsca postojowe w granicach działki budowlanej: min. 2 miejsca postojowe dla każdego budynku mieszkalnego dla samochodów użytkowników stałych,
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę istniejących obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

5. **Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości :** ustala się 30 %

§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem 37MN/U, 40MN/U, 41MN/U, 43MN/U, 52MN/U i 60MN/U ; obowiązują następujące ustalenia:



### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, hodowli zwierząt, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, wymóg stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla wszystkich budynków w obrębie jednej działki, ze szczególnym uwzględnieniem kolorystyki – dopuszczalne kolory naturalnej ceramiki, brąz, grafit oraz zieleń;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zblokowanej dla dwóch działek zabudowy gospodarczo-garażowej lub usługowej przy granicy działek,
- 3) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu,
- 4) dla terenów 41MN/U i 60MN/U wprowadza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych od strony terenu 44PG/ZL/RL/WS,
- 5) od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną,
- 6) dla terenów 41MN/U i 60MN/U od strony terenu 44PG/ZL/RL/WS wskazane wprowadzenie zieleni izolacyjnej – zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) obowiązuje zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych,
- 8) reklamy, szyldy i tablice informacyjne: dopuszcza się lokalizowanie szyldów do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju, kolorystyki i charakteru elewacji
- 9) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji,
- 10) dopuszcza się budowę oczek wodnych – nie większych niż 30% terenów biologicznie czynnych,
- 11) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, wysokość budynku nie może przekroczyć 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci od 25° do 45°,
- 2) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego lub usługowego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego o kącie nachylenia do 45°, wysokość budynku nie może przekroczyć 6,0 m, jedna kondygnacja
- 3) łączna powierzchnia zabudowy na działce nie może przekroczyć 50% wielkości działki;
- 4) obowiązujący kierunek kalenic głównych budynków:
  - a) w przypadku frontu działki prostopadłego do bocznych granic działki – równoległe do frontu działek,
  - b) w przypadku działki o nieregularnym kształcie – w układzie prostopadłym lub równoległym do jednej z granic działki,
  - c) dla działek narożnych – równoległe do jednej z przyległych dróg,
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków mieszkalnych, usługowych i garażowo-gospodarczych z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy oraz maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, określone na rysunku planu,

- 7) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: minimalnej 1,20 m maksymalnej 1,60 m
- 8) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%.

#### **4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) z dróg publicznych: lokalnych i dojazdowych oraz poprzez drogi wewnętrzne (pieszo-jezdne) zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) należy przewidzieć miejsca postojowe w granicach działki budowlanej:
  - a) min. 2 miejsca ogólnodostępne na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) min. 1 miejsce postojowe dla każdego budynku mieszkalnego,
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę istniejących obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

**5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości :** ustala się 30 %.

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego symbolem **51U/MN** obowiązują następujące ustalenia:

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) w granicach planu wyznacza się teren usług i handlu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, hodowli zwierząt, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, wymóg stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla wszystkich budynków w obrębie jednej działki, ze szczególnym uwzględnieniem kolorystyki – dopuszczalne kolory naturalnej ceramiki, brąz, grafit oraz zieleń;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek,
- 3) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu,
- 4) od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną.
- 5) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych wielkoformatowych, służących reklamie usług znajdujących się na tym terenie;
- 6) reklamy, szyldy i tablice informacyjne: dopuszcza się lokalizowanie szyldów do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju, kolorystyki i charakteru elewacji
- 7) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji,
- 8) dopuszcza się budowę oczek wodnych – nie większych niż 30% terenów biologicznie czynnych,
- 9) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację zamiennie:
  - a) jednego wolno stojącego budynku usługowego o maksymalnej powierzchni zabudowy 500 m<sup>2</sup> i powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m. jedna kondygnacja, dach dwu lub wielospadowy o maksymalnym nachyleniu połaci do 35°,

- b) maksymalnie dwóch zespołów pawilonów usługowo-handlowych w układzie szeregowym, o minimalnej powierzchni jednego pawilonu 50 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni zabudowy 500 m<sup>2</sup>, wysokość od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m, jedna kondygnacja, dach dwuspadowy o maksymalnym nachyleniu połaci od do 35° - wszystkie pawilony o jednakowej wysokości i kącie nachylenia dachu,
  - c) jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wysokość budynku nie może przekroczyć 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45° z towarzyszącym budynkiem usługowo-handlowym wolno stojącym bądź zespolonym z budynkiem mieszkalnym, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego o nachyleniu połaci do 45°, wysokość budynku do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna
- 2) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, wymóg stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla wszystkich budynków w obrębie terenu,
  - 3) ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
  - 4) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi – 40%,
  - 5) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej na granicy z działkami budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego
  - 6) łączna powierzchnia zabudowy na działce nie może przekroczyć 50% wielkości działki;
  - 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,
  - 8) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
  - 9) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: minimalnej 1,20 m maksymalnej 1,60 m

#### **4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi lokalnej zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) należy przewidzieć miejsca postojowe:
  - a) min. 2 miejsca ogólnodostępne na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) min. 1 miejsce postojowe dla funkcji mieszkalnej,
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę istniejących obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

5. **Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości :** ustala się 30 %.

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego symbolem **45R/MR** obowiązują następujące ustalenia:

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren gruntów rolnych z zabudową zagrodową;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, hodowli zwierząt, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej zakaz lokalizacji nowych gospodarstw rolnych o funkcji hodowlanej;

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się podział terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi podziału gruntów rolnych i zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,

- 2) ze względu na położenie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje lokalizacja nowej zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, wymóg stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla budynków w obrębie jednej działki;
- 3) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek;
- 4) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 5) dla budynków mieszkalnych w zagrodzie rolnej obowiązuje realizacja dachów dwu lub wielospadowych o maksymalnym nachyleniu połaci od 30° do 45°, zakaz stosowania dachów o różnym spadku połaci naprzeciwległych;
- 6) dla budynków gospodarczych, dopuszcza się dachy do 45°;
- 7) obowiązujący kierunek kalenic budynków mieszkalnych w zagrodzie rolnej równoległe do frontu działek, dla budynków gospodarczych – równoległe lub prostopadłe w celu stworzenia zagrody;
- 8) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną;
- 9) reklamy, szyldy i tablice informacyjne: zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych;
- 10) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych;

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

- 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) obowiązuje ograniczenie wysokości budynków do 8,0 m;
- 3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń minimalnej do 1,20 m maksymalnej do 1,60 m;
- 4) obowiązuje zachowanie minimum 60% powierzchni nowych wydzielonych działek w stanie biologicznie czynnym;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni terenu,

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z projektowanych dróg publicznych dojazdowych,
- 2) należy przewidzieć miejsca postojowe na własnym terenie w ilości min. 2 miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych;
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci;

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

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **46ZL** obowiązują następujące ustalenia:

#### 1. Przeznaczenie terenu :

- 1) w granicach planu wyznacza się tereny leśne,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów i infrastruktury na potrzeby służb leśnych,
- 3) ustala się ochronę terenów leśnych i prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji,
- 4) dopuszcza się przeznaczenie na park leśny, ścieżkę zdrowia, spacerową lub dydaktyczną.

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

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem **42ZP** obowiązują następujące ustalenia:

### 1. Przeznaczenie terenu :

- 1) w granicach planu wyznacza się tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej i rekreacji,
- 2) dopuszcza się budowę ciągów pieszych (chodniki), małej architektury, urządzeń rekreacji terenowej, placu zabaw oraz uzbrojenia technicznego,

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tablic reklamowych wielkoformatowych,
- 2) ewentualne istniejące zadrzewienie należy wkomponować w zagospodarowanie terenu,

3. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:** dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych do 25 m<sup>2</sup> i wysokości 4,0 m

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

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

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem 59ZP/UTL obowiązują następujące ustalenia:

### 1. Przeznaczenie terenu :

- 1) w granicach planu wyznacza się teren ogólnodostępnej zieleni urządzonej i rekreacji z dopuszczeniem usług obsługi turystów,
- 2) dopuszcza się budowę ciągów pieszych (chodniki), małej architektury, urządzeń rekreacji terenowej, placu zabaw, plaży wraz z pomostem, boiska sportowego, obiektów i budynków usługowych, w tym sezonowych a także uzupełniające dla tych terenów funkcje parkingowe itp.;

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się podział terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi podziału gruntów rolnych i zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,
- 2) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, wymóg stosowania jednolitej kolorystyki materiału pokrycia dachów dla wszystkich lokalizowanych budynków;
- 3) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 4) obowiązuje realizacja dachów dwuspadowych o maksymalnym nachyleniu połaci od 25° do 35°, zakaz stosowania dachów o różnym spadku połaci naprzeciwległych;
- 5) obowiązujący kierunek kalenic – równoległe lub prostopadle do ewentualnych ciągów pieszych;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% terenu,
- 7) maksymalna wysokość – 5,0 m (jedna kondygnacja),
- 8) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną;

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

- 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) obowiązuje ograniczenie wysokości budynków do 8,0 m;
- 3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń minimalnej do 1,20 m maksymalnej do 1,60 m;
- 4) obowiązuje zachowanie minimum 60% powierzchni nowych wydzielonych działek w stanie biologicznie czynnym;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni terenu,

#### **4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznej dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci,

**5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:** ustala się 30 %.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych symbolami **44PG/ZL/RL/WS**, **56PG/ZL/RL/WS**, **57PG/ZL/RL/WS**, obowiązują następujące ustalenia:

##### **1. Przeznaczenie terenu :**

- 1) w granicach planu wyznacza się teren eksploatacji kruszywa naturalnego wraz drogami technologicznymi, po okresie eksploatacji przeznaczony do rekultywacji – zalesienia, zazielenienia lub utworzenia zbiornika wodnego dla funkcji rekreacyjnej – zgodnie z dokumentacją techniczną rekultywacji;
- 2) na terenie dopuszcza się lokalizację dróg technologicznych (wewnętrznych) niezbędnych do eksploatacji kopaliny, opartych na powiązaniu z drogami publicznymi: lokalną i dojazdowymi,
- 3) na terenie dopuszcza się lokalizację tymczasowej zabudowy związanej z eksploatacją górnictwem i przeznaczonej na czasowy pobyt ludzi oraz innych budowli infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zakazuje się eksploatacji kruszywa naturalnego bez ważnej koncesji wydanej w oparciu o przepisy ustaw szczególnych.
- 2) uciążliwość eksploatacji kruszywa naturalnego nie może mieć wpływu na środowisko poza granicami terenu oraz nie może powodować uciążliwości dla sposobu użytkowania sąsiednich terenów,
- 3) wymaga się wyznaczenia filarów ochronnych, w celu ochrony przed ewentualnymi skutkami osunięcia się gruntu:
  - a) o szerokości min. 10,0 m wzdłuż granic z drogami publicznymi;
  - b) o szerokości min. 20,0 m od osi skrajnego toru w sąsiedztwie terenów kolejowych,
  - c) min. 6,0 m od wszelkich terenów nie należących do użytkowników wyrobiska.
- 4) dno wyrobiska nie może w żaden sposób naruszać warunków gruntowych i wodnych w granicach dróg;
- 5) wymagane jest ogrodzenie terenu eksploatacji zabezpieczające przed wejściem niepowołanych osób na teren eksploatacji oraz na teren po zakończonej eksploatacji do momentu rozpoczęcia rekultywacji;
- 6) eksploatacja kruszywa nie może spowodować niebezpieczeństwa dla ludzi na przyległych terenach;
- 7) technologia prowadzonej eksploatacji kruszywa nie może wywoływać przekroczenia norm prawnych, na sąsiednich terenach według ich istniejącej funkcji, w zakresie zanieczyszczeń gazowych, pyłowych, płynnych, oraz hałasu i innych odmian fal;
- 8) wprowadza się obowiązek zdjęcia i zabezpieczenia wierzchniej warstwy humusu przed przystąpieniem do eksploatacji kruszywa i jej wykorzystania do celów użyźnienia gruntów (np. poeksploatacyjnych), przy czym wskazane jest pokrycie terenów poeksploatacyjnych humusem w celu przyspieszenia rekultywacji i ochrony przed emisją zapylenia na tereny sąsiednie - zwiększenie zapylenia ponad dopuszczalne normy może spowodować cofnięcie koncesji na eksploatację kruszywa lub jej nie przedłużenie na dalszy okres.
- 9) po zakończeniu eksploatacji kruszywa, terenów objętych planem (oznaczonych symbolem PG/ZL/RL/WS), należy przeznaczyć do rekultywacji poprzez zalesienie, zazielenienie lub utworzenie zbiornika wodnego dla funkcji rekreacyjnej; z zachowaniem wymogów określonych w odrębnych przepisach prawa - wymaga się dostosowania wysokościowego zagospodarowania terenu, obowiązuje zakaz tworzenia nasypów powyżej terenu, tworzenia składowisk odpadów, popiołów i innych materiałów niebezpiecznych, mogących powodować degradację środowiska;

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

- 1) dla zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt. 3 ustala się:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 8,0 m
  - b) dla zabudowy kubaturowej intensywność zabudowy nie większa niż 10 %.
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia po okresie eksploatacji niemniej niż 70% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

**4. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:** ustala się 30 %.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem **55ML** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu :**

- 1) w granicach planu wyznacza się tereny rekreacji indywidualnej – zabudowa letniskowa, wraz z systemem istniejącej komunikacji wewnętrznej niezbędnej do obsługi terenu, opartej na powiązaniu z drogami publicznymi: lokalną i dojazdową
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, hodowli zwierząt, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, wymóg stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla wszystkich budynków w obrębie jednej działki,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zblokowanej dla dwóch działek zabudowy przy granicy działek, wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych,
- 4) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji,
- 5) dopuszcza się budowę oczek wodnych - nie większych niż 30% terenów biologicznie czynnych,
- 6) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku letniskowego, wysokość budynku nie może przekroczyć 7,0 m, do dwóch kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe), dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
- 2) łączna powierzchnia zabudowy na działce nie może przekroczyć 30% wielkości działki;
- 3) obowiązujący kierunek głównych kalenic dla nowych budynków:
  - a) dla działek o bocznych granicach prostopadłych do frontu działki - równoległe do frontu działek,
  - b) dla działek narożnych kalenice równoległe do jednej z przyległych dróg,
  - c) w przypadku działki o nieregularnym kształcie – w układzie prostopadłym lub równoległym do jednej z granic działki;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,
- 5) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
- 6) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: maksymalnej 1,60 m,
- 7) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 60%,

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: systemem istniejącej komunikacji wewnętrznej niezbędnej do obsługi terenu, opartej na powiązaniu z drogami publicznymi: lokalną i dojazdową; należy przewidzieć miejsca postojowe w granicach działki: min. 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników stałych,
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę istniejących obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

**5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:** ustala się 30 %.

**Rozdział 4.  
Przepisy końcowe**

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kowalewa Pomorskiego.

**§ 20.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Kowalewie Pomorskim.

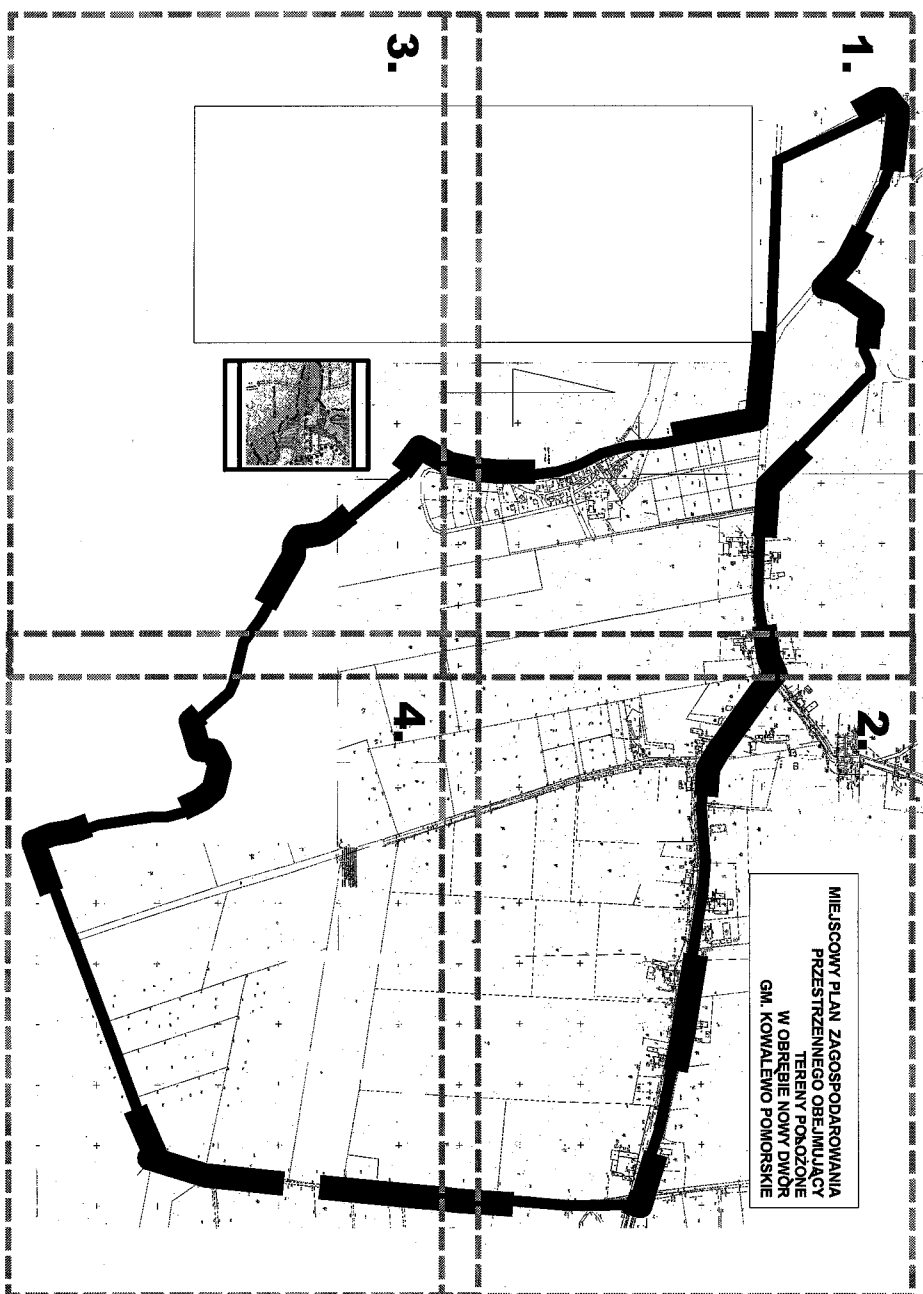
**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Jerzy Orłowski**



Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XI/98/12  
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim  
z dnia 30 marca 2012 r.



**SCHEMAT PODZIAŁU  
NA SEKCJE DO PUBLIKACJI**



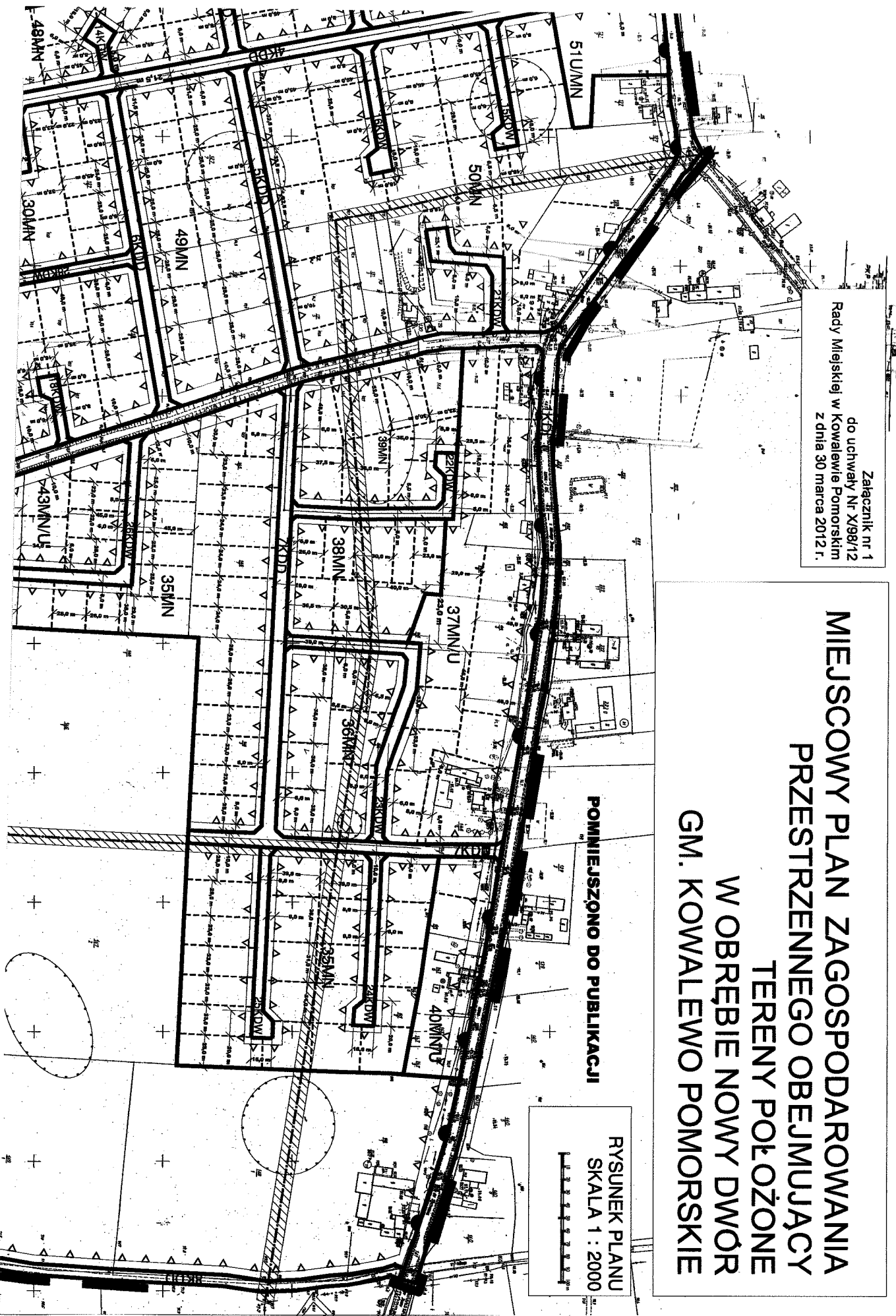
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	MAKSYMALNE NIEPRZERWANE LINIE ZABUDOWY
	MAKSYMALNE NIEPRZERWANE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH (odczyty terenu 4/1MN/U)
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O TAKIM SAMYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	SYMBOL IDENTYFIKUJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG NIEUŁĄZLIWYCH
	TEREN USŁUG I HANDLU Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN REKREACJI INDYWIDUALNEJ - ZABUDOWA LETNISKOWA
	TEREN GRUNTÓW ROLNYCH Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ
	TEREN EKSPLOATACJI KRUSZYWA NATURALNEGO WRAZ Z DROGAMI TECHNICZNYMI, PO OKREŚLE EKSPLOATACJI LUB UTWORZENIA ZBIORNIKA WODNEGO DLA FUNKCJI REKREACYJNEJ
	PG/ZL/RL/WS
	KDL
	KDD





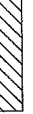


Załącznik nr 1  
do uchwały Nr X/98/12  
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim  
z dnia 30 marca 2012 r.

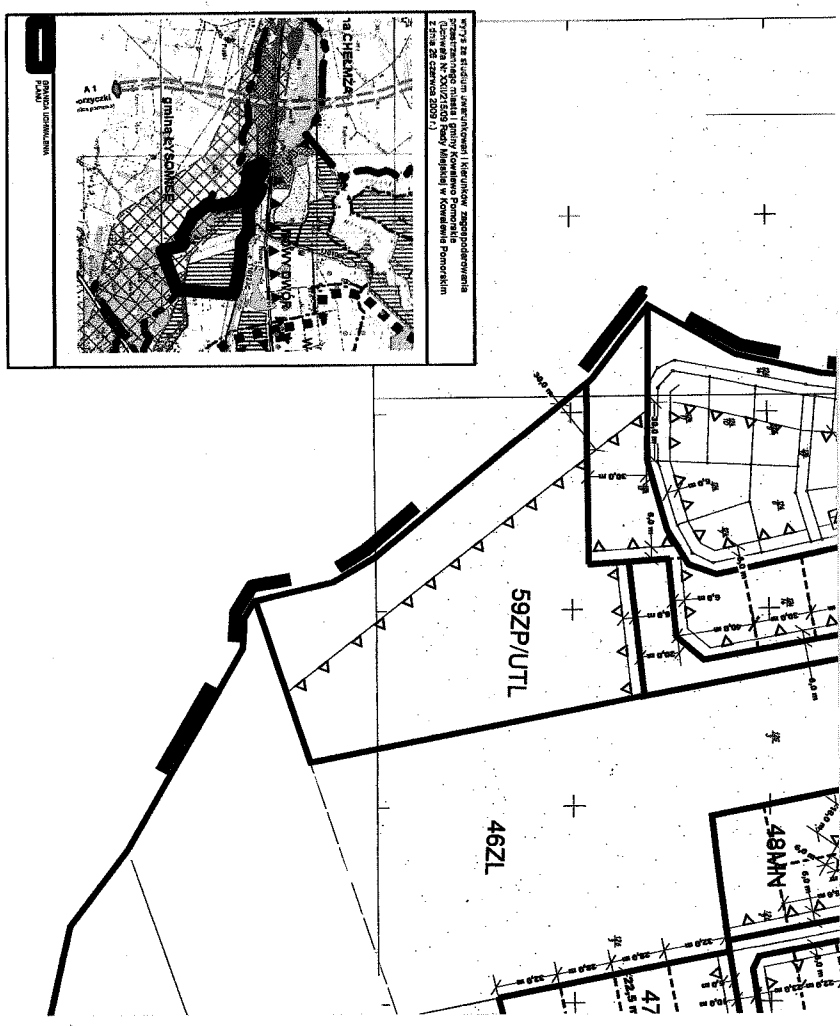
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY  
TERENY POŁOŻONE  
W OBRĘBIE NOWY DWÓR  
GM. KOWALEWO POMORSKIE**

**POMNIEJSZONO DO PUBLIKACJI**

**RYSunEK PLANU  
SKALA 1 : 2000**



<b>KDL</b>	DROGA PUBLICZNA LOKALNA
<b>KDD</b>	DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA
<b>KDW</b>	DROGA WEWNETRZNA
<b>ZP</b>	TEREN OGÓL NODOSTEPNEJ ZIELENI URZĄDZONEJ   REKREACJI
<b>ZP/UTL</b>	TEREN OGÓL NODOSTEPNEJ ZIELENI URZĄDZONEJ   REKREACJI Z DPOUSZCZENIEM USŁUG OBSŁUGI TURYSTÓW
<b>ZL</b>	TEREN LEŚNY
	LINE PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE - orientacyjne
	WYMIARY
	STREFA "W" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	OBIEKT WPISANY DO WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFA UCIĄŻLIWOSCI LINII ENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	GRANICA OBSZARU OCHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY DRWIECY
	ZIELEŃ IZOLACYJNA



opracowanie: Burmistrz Kowalewa Pomorskiego

