

**UCHWAŁA NR XV/158/08**  
**RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM**  
**Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części jednostki strukturalnej Frydrychowo gmina Kowalewo Pomorskie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm., z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Dz. U. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Dz. U. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm., z 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Dz. U. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Dz. U. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Dz. U. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Dz. U. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, nr 173 poz. 1218)

**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 X/94/07 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 19 grudnia 2007 r., uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części jednostki strukturalnej Frydrychowo gmina Kowalewo Pomorskie.**

2. Integralną część uchwały stanowią:

- a) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1 do uchwały,
- b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do niniejszej uchwały (nie ogłaszany),
- c) 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 do niniejszej uchwały (nie ogłaszany).

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

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

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie rozgraniczające tereny o takim samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 6) wymiary;
- 7) linie dopuszczalnego podziału na działki;
- 8) symbole terenów identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:
  - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i handlu,
  - c) P – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - d) U – teren usług i handlu,
  - e) ZP – zieleń parkowa,
  - f) KDL - droga publiczna lokalna,
  - g) KDD – droga publiczna dojazdowa,
  - h) KKGP – rezerwa terenowa pod poszerzenie drogi krajowej ruchu przyspieszonego,

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan określony w §1.1. niniejszej uchwały;
- 2) symbolu terenu – należy przez to rozumieć identyfikacyjne oznaczenie terenu, wydzielonego za pomocą linii rozgraniczających o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, składające się kolejno z pomocniczego numeru terenu oraz liter zgodnie z oznaczeniami rysunku planu miejscowego stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały;

- 3) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej niniejszą uchwałą;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planów liniami rozgraniczającymi;
- 5) zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym w odniesieniu do jednej działki, przeznaczony do stałego zamieszkania i pobytu ludzi, spełniający warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) froncie działki – rozumie się przez to szerokość działki budowlanej, od strony drogi publicznej, z której działka posiada dostęp komunikacyjny z wjazdem-wyjazdem;
- 7) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemi ukształtowaną głównie pod wpływem czynników naturalnych;
- 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji;
- 9) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x60 cm, umieszczoną na budynku, ogrodzeniu lub wolno stojącą;
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, obejmującą wyłącznie takie usługi, które nie powodują uciążliwości dla mieszkalnictwa na działce własnej oraz działkach sąsiednich a także uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska zwłaszcza w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód itp., według norm określonych odrębnymi przepisami w tym np. z zakresu ochrony środowiska i inspekcji sanitarnej;
- 11) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących obiektów, infrastruktury i urządzeń technicznych do funkcji określonej planem, w tym przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, z zachowaniem walorów stylowych istniejącej budowli;
- 12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylnym pod kątem nie większym niż  $15^{\circ}$ ;
- 13) dachu średnio wysokim - należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku nachylnym pod kątem większym niż  $15^{\circ}$  i nie większym niż  $30^{\circ}$ ;
- 14) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku nachylnym pod kątem większym niż  $30^{\circ}$  i nie większym niż  $45^{\circ}$ ;

- 15) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, której nie może przekroczyć żadna nadziemna część budynków na tym terenie, z wyłączeniem okapów i gzymsów o głębokości do 0,8 m, oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp o głębokości do 1,3 m.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych;
- 2) usuwanie drzew wymaga stosownego zezwolenia, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku: uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, realizacji docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt zabytkowy prace ziemne należy wstrzymać, zabezpieczyć znalezisko i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) granice obszaru objętego opracowaniem zawierają teren dawnego zespołu dworsko-parkowego, składającego się z parku typu krajobrazowego z 2 poł. XIX w. w z zadrzewioną drogą dojazdową do majątku i historycznych zabudowań gospodarczych. Park podworski wraz z aleją dojazdową do zachowania i systematycznej pielęgnacji;
- 3) Na terenie objętym strefą uzgodnienia z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wymagają:
  - a) wszelkie prace budowane,
  - b) wszelkie prace związane z drzewostanem i zagospodarowaniem terenu oraz ewentualne podziały geodezyjne.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym granicami opracowania nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

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: nie dotyczy.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakazuje się budowy wszelkich budynków na

terenach dróg publicznych, rezerwach terenowych pod poszerzenie tych dróg oraz dróg wewnętrznych.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci;
- 2) w przypadku lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w terenach prywatnych obowiązuje nakaz udostępniania do celów eksploatacyjnych, konserwacji sieci i w razie awarii;
- 3) budynki mieszkalne należy skutecznie zabezpieczać przed hałasem i drganiami - koszty ochrony akustycznej należą do właściciela terenu;
- 4) 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;
- 5) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci, do czasu realizacji tego systemu tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego, okresowo opróżnianego zbiornika na nieczystości płynne, pod warunkiem wytwarzania ścieków w ilości nie przekraczającej 10 m<sup>3</sup> na dobę, po wybudowaniu odpowiedniego kolektora nakaz przyłączenia do sieci;
- 6) odprowadzanie wód opadowych tymczasowo do gruntu, dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej;
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw ekologicznych, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
- 8) 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) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,
  - e) lokalizację wszelkich obiektów budowlanych należy uzgodnić z gestorem sieci;

- 9) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
- a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
  - b) zabrania się budowy nowych napowietrznych linii telefonicznych,
  - c) w zakresie telefonii komórkowej obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych;
- 10) 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;
- 11) ze względu na występujące w granicach obszaru objętego planem urządzenia melioracji szczegółowych, które wymagać będą przebudowy w trakcie realizacji planu wszelkie projekty budowlane winne być uzgodnione z Gminną Spółką Wodną Kowalewo Pomorskie, istniejące urządzenia melioracyjne należy zachować lub przebudować w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

## **Rozdział 3**

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

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

**1. Przeznaczenie terenu:** w granicach planu wyznacza się rezerwę terenową przeznaczoną pod poszerzenie drogi krajowej (główniej) ruchu przyspieszonego.

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

- 1) docelowa szerokość drogi krajowej (główniej) ruchu przyspieszonego w liniach rozgraniczających 35,0 m;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych włączeń komunikacyjnych.

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

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** dopuszcza się przejścia poprzeczne sieci infrastruktury technicznej na warunkach i za zgodą zarządcy drogi oraz gestorów sieci.

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

§8. Dla terenu oznaczonego symbolem **3KDL** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) w granicach planu wyznacza się teren projektowanej drogi publicznej lokalnej;
- 2) projektowana droga lokalna stanowi początek lokalnego układu drogowego wzdłuż drogi krajowej w kierunku Olsztyna, zakaz obsługi komunikacyjnej z przyległej drogi krajowej (likwidacja istniejącego wjazdu z drogi krajowej);
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę i budowę nowego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym na warunkach i za zgodą zarządcy drogi oraz gestorów sieci.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m – zgodnie z rysunkiem planu; z możliwością budowy chodnika i ścieżki rowerowej.

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

- 1) projektowaną drogę oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznacza się do umieszczania urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych;
- 2) wymaga się, aby projekty nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uwzględniały możliwość realizacji jezdni usytuowanej centralnie o szerokości minimum 8,0 m oraz podziemnych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych wodociągu i gazociągu;
- 3) wymaga się lokalizowania włączy komunikacyjnych z działek budowlanych do drogi publicznej w odległościach nie mniejszych niż 15,0 m pomiędzy osiami sąsiednich włączy, z tym, że dopuszcza się wyłączenia wspólne dla dwóch graniczących ze sobą działek.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych dojazdowych – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej z przyległej drogi krajowej;
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci.

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

§9. Dla terenu oznaczonego symbolem **2KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren drogi publicznej dojazdowej – o symbolu – KDD stanowiącej połączenie układu drogowego oraz dojazd do istniejących i projektowanych działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę i budowę nowego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym;

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu z koniecznością wyznaczenia parkingów w miejscach ogólnodostępnych; z możliwością budowy chodnika i ścieżki rowerowej;
- 2) obowiązują ustalenia dotyczące ochrony konserwatorskiej - § 6. 2.

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

- 1) projektowaną drogę oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznacza się do umieszczania urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych, z tym, że dopuszcza się przejścia poprzeczne pod jezdnią, między innymi przyłączy do sieci;
- 2) dopuszcza się, aby projekty nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uwzględniały możliwość realizacji jezdni usytuowanej nie centralnie o szerokości minimum 8,0 m z możliwością uzyskania w jednym z poboczy – chodnika z pasem technicznym zieleni w celu ułożenia w nim podziemnych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych wodociągu i gazociągu;
- 3) wymaga się lokalizowania włączy komunikacyjnych z działek budowlanych do drogi publicznej w odległościach nie mniejszych niż 15,0 m pomiędzy osiami sąsiednich włączy, z tym, że dopuszcza się wyłączenia wspólne dla dwóch graniczących ze sobą działek.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych: dojazdowej – zlokalizowanej poza granicą opracowania oraz projektowanej lokalnej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci.

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



§10. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i handlu o symbolu – MN/U;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, magazynowo-składowych (np. handlu hurtowego), a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi.

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

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, wymóg stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla budynków w obrębie jednej działki;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych na granicy działek;
- 3) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 4) na działkach do 1500 m<sup>2</sup> obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku garażowego lub gospodarczego;
- 6) obowiązuje realizacja dachów wysokich, dwu lub wielospadowych z pokryciem dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną – w kolorze ceglastym lub kolorach zbliżonych do naturalnej ceramiki, zakaz stosowania dachów o różnym spadku połaci naprzeciwległych;
- 7) obowiązujący kierunek głównych kalenic równoległe do frontu działek;
- 8) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną;
- 9) obowiązuje zakaz lokalizacji tuneli foliowych i szklarni;
- 10) reklamy, szyldy i tablice informacyjne: dopuszcza się lokalizowanie szyldów do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju, kolorystyki i charakteru elewacji;
- 11) obowiązuje zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych;
- 12) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 13) obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych;
- 14) obowiązują ustalenia dotyczące ochrony konserwatorskiej - § 6. 2.

### **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 mieszkaniowych do 10,0 m, budynków garażowych i gospodarczych do 5,0 m;
- 3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń minimalnej do 1,20 m maksymalnej do 1,60 m;
- 4) obowiązuje zachowanie minimum 30% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki;
- 6) minimalna szerokość elewacji frontowej – 10,0 m (nie dotyczy budynków garażowych i gospodarczych);
- 7) kolor i materiał elewacji budynków: białe lub pastelowe tynki, drewno, cegła lub kamień.

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

- 1) dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się możliwość łączenia działek budowlanych z uwzględnieniem zachowania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania wskazanych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącej drogi publicznej dojazdowej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej z przyległej drogi krajowej;
- 3) należy przewidzieć miejsca postojowe na własnym terenie w ilości:
  - a) min. 2 miejsca ogólnodostępne na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) min. 2 miejsca postojowe dla każdego budynku mieszkalnego.

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

§11. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 MW** obowiązują następujące ustalenia:

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

- 1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu – MW;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, magazynowo-

składowych (np. handlu hurtowego), a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi.

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

- 1) wskazane dążenie do uporządkowania współczesnej zabudowy i doprowadzenie do spójności w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, ze szczególnym uwzględnieniem stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla budynków w obrębie terenu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków na potrzeby zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy garażowej, uzupełnienie zabudowy w zespole garaży;
- 3) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego - obowiązuje realizacja dachów wysokich, dwuspadowych z pokryciem dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną – w kolorze ceglastym lub kolorach zbliżonych do naturalnej ceramiki, zakaz stosowania dachów o różnym spadku połaci naprzeciwległych;
- 4) obowiązujący kierunek głównych kalenic równolegle lub prostopadle względem siebie;
- 5) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji tuneli foliowych i szklarni;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych, reklamy, szyldy i tablice informacyjne;
- 8) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 9) obowiązują ustalenia dotyczące ochrony konserwatorskiej - § 6. 2.

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

- 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń minimalnej do 1,20 m maksymalnej do 1,60 m;
- 3) obowiązuje zachowanie minimum 20% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki;
- 5) kolor i materiał elewacji budynków: na warunkach Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz podziału nieruchomości.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącej drogi publicznej dojazdowej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej z przyległej drogi krajowej;
- 3) należy przewidzieć miejsca postojowe na własnym terenie w ilości min. 1 miejsce parkingowe (w tym garaż) na każdy lokal mieszkalny.

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

§12. Dla terenów oznaczonych symbolami **6 P i 7 P** obowiązują następujące ustalenia:

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

- 1) w granicach planu wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o symbolu – P;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym hodowli zwierząt oraz innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi.

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

- 1) wskazane dążenie do uporządkowania istniejącej zabudowy i doprowadzenie do spójności w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, ze szczególnym uwzględnieniem stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla budynków w obrębie jednej działki;
- 2) 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) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych na granicy działek – dotyczy tylko granic z działkami o takim samym przeznaczeniu terenu;
- 4) na każdej działce dopuszcza się budowę jednego budynku administracyjno-socjalnego, wolno stojącego lub zespolonego z budynkiem produkcyjnym, składowym lub magazynowym;
- 5) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się dachy płaskie lub średnio wysokie;
- 7) obowiązujący kierunek głównych kalenic w obrębie jednej działki - równoległe lub prostopadle względem siebie;
- 8) dopuszcza się budowę ogrodzeń pełnych - w przypadku wprowadzenia pełnego ogrodzenia od strony dróg publicznych obowiązuje zachowanie odległości minimum

1,0 m od linii rozgraniczającej z drogą, w prowadzenie przed ogrodzeniem pasa zieleni ochronnej;

- 9) obowiązuje zakaz lokalizacji tuneli foliowych i szklarni;
- 10) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych wielkoformatowych oraz szyldów i tablic informacyjnych;
- 11) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych;
- 12) obowiązują ustalenia dotyczące ochrony konserwatorskiej - § 6. 2.

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

- 1) ustala się maksymalnie nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) budynki jednokondygnacyjne – dopuszcza się trzy kondygnacje dla budynków administracyjno-socjalnych, obowiązuje ograniczenie wysokości nowych budynków do 15,0 m, z wyłączeniem urządzeń wentylacji, przewodów spalinowych i innych urządzeń technicznych;
- 3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń minimalnej do 1,20 m maksymalnej do 1,60 m;
- 4) obowiązuje zachowanie minimum 10% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki;
- 6) dopuszcza się utrzymanie, zmianę istniejących form zabudowy, kształtów dachów i dachów, remonty, rozbudowę, nadbudowę, adaptację oraz wymianę obiektu z zachowaniem harmonijnego charakteru zabudowy i warunków wynikających z ustaleń planu.

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

- 1) dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, z tolerancją przesuwania linii podziału  $\pm 10,0$  m;
- 2) dopuszcza się możliwość łączenia działek budowlanych z uwzględnieniem zachowania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania wskazanych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącej drogi publicznej dojazdowej - zlokalizowanej poza granicami planu oraz projektowanej drogi publicznej lokalnej – zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) należy przewidzieć miejsca postojowe na własnym terenie w ilości:
  - a) min. 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
  - b) min. 1 miejsce ogólnodostępne na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i produkcji,
  - c) wewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu powinna być bezkolizyjna, należy wydzielić miejsca rozładunku, drogi pożarowe i miejsca parkingowe w sposób zapewniający bezpieczeństwo oraz sprawny wjazd i wyjazd na drogę publiczną.

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

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem **9 U** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy usług i handlu o symbolu – U, w tym utrzymanie dotychczasowej stacji LPG;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, magazynowo-składowych (np. handlu hurtowego), a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi;

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

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych na granicy działek;
- 3) wymagane sytuowanie nowego budynku zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowo-handlowego;
- 5) dach średnio wysoki dwu lub wielospadowy z pokryciem dachówką ceramiczną;
- 6) blachodachówką lub dachówką bitumiczną – w kolorze ceglastym lub kolorach zbliżonych do naturalnej ceramiki, zakaz stosowania dachów o różnym spadku połaci naprzeciwległych, dopuszcza się dach płaski;
- 7) dopuszcza się budowę wiaty – zadaszenia nad palcem obsługi stacji;
- 8) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną;
- 9) obowiązuje zakaz lokalizacji tuneli foliowych i szklarni;
- 10) reklamy, szyldy i tablice informacyjne: dopuszcza się lokalizowanie szyldów do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju, kolorystyki i charakteru elewacji;

- 11) obowiązuje zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych, z wyjątkiem totemów informacyjnych służących stacji LPG;
- 12) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 13) obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych;
- 14) obowiązują ustalenia dotyczące ochrony konserwatorskiej - § 6. 2.

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

- 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynku - 5,0 m;
- 3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń minimalnej do 1,20 m maksymalnej do 1,60 m;
- 4) obowiązuje zachowanie minimum 30% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki;
- 6) minimalna szerokość elewacji frontowej – 10,0 m.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz podziału nieruchomości.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z projektowanej drogi publicznej lokalnej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej z przyległej drogi krajowej;
- 3) należy przewidzieć miejsca postojowe na własnym terenie w ilości min. 2 miejsca ogólnodostępne poza miejscem tankowania;
- 4) wewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu powinna być bezkolizyjna, należy wydzielić miejsca rozładunku, drogi pożarowe i miejsca parkingowe w sposób zapewniający bezpieczeństwo oraz sprawny wjazd i wyjazd na drogę publiczną.

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

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **8ZP** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:** w granicach planu wyznacza się teren zieleni parkowej o symbolu – ZP.

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

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej za zgodą i na warunkach gestorów tych sieci oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) obowiązują ustalenia dotyczące ochrony konserwatorskiej - § 6. 2.

### **3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

- 1) dopuszcza się budowę małej architektury, wodotrysków, urządzeń rekreacji ze szczególnym uwzględnieniem dbałości o estetykę oraz na warunkach Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych oraz tablic reklamowych wielkoformatowych;

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje zakaz podziału nieruchomości.

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

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej dojazdowej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz obsługi komunikacyjnej z przyległej drogi krajowej.

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

## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kowalewa Pomorskiego.

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

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej

Zygmunt Szczepański

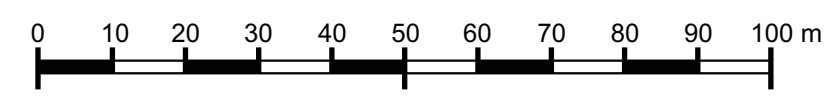


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ FRYDRYCHOWO, GMINA KOWALEWO POMORSKIE

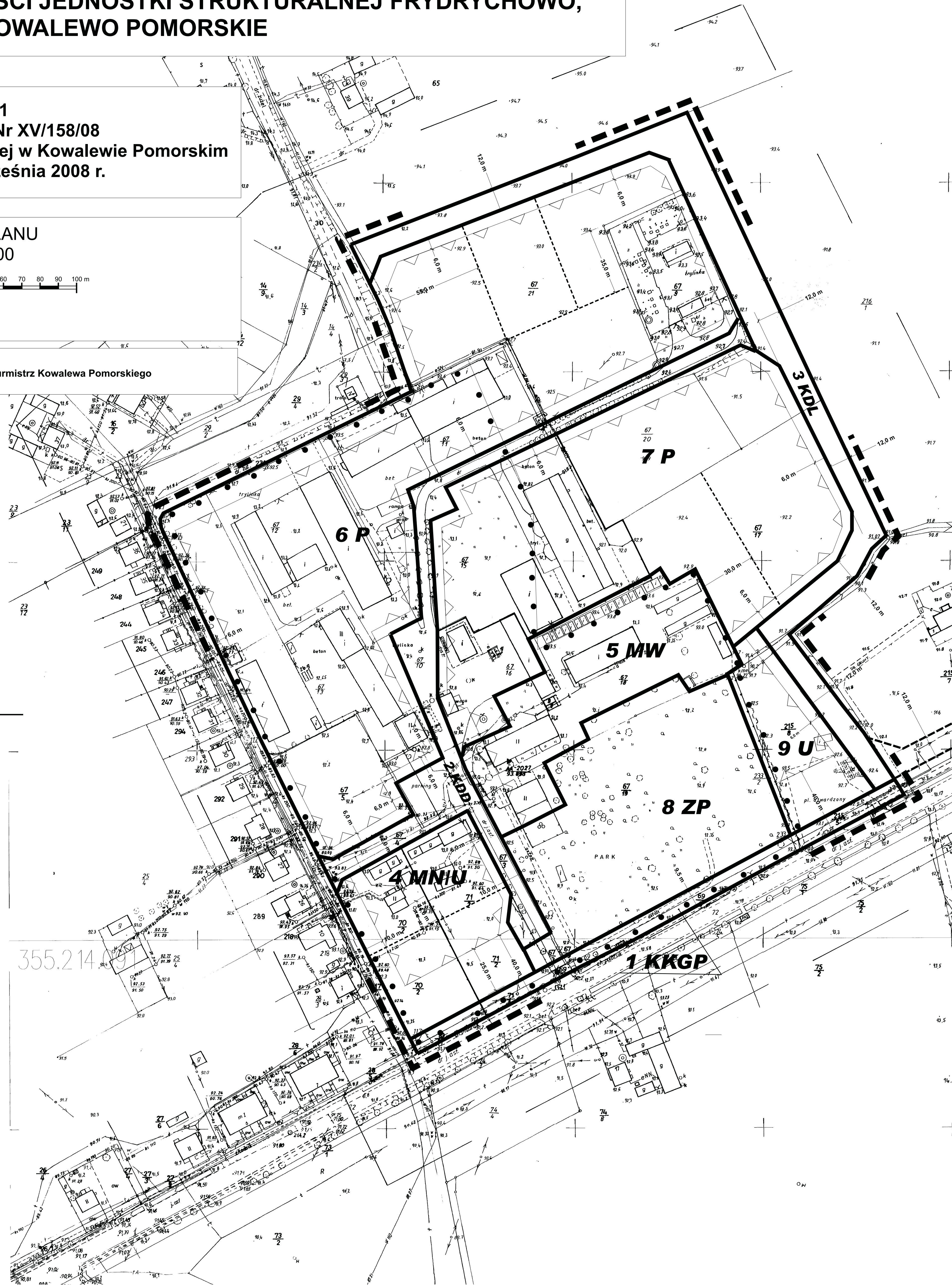
MAPA SYTUACYJNO WYSOKOŚCIOWA  
SKALA 1:1000

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XV/158/08  
Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim  
z dnia 26 września 2008 r.

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1 : 1000



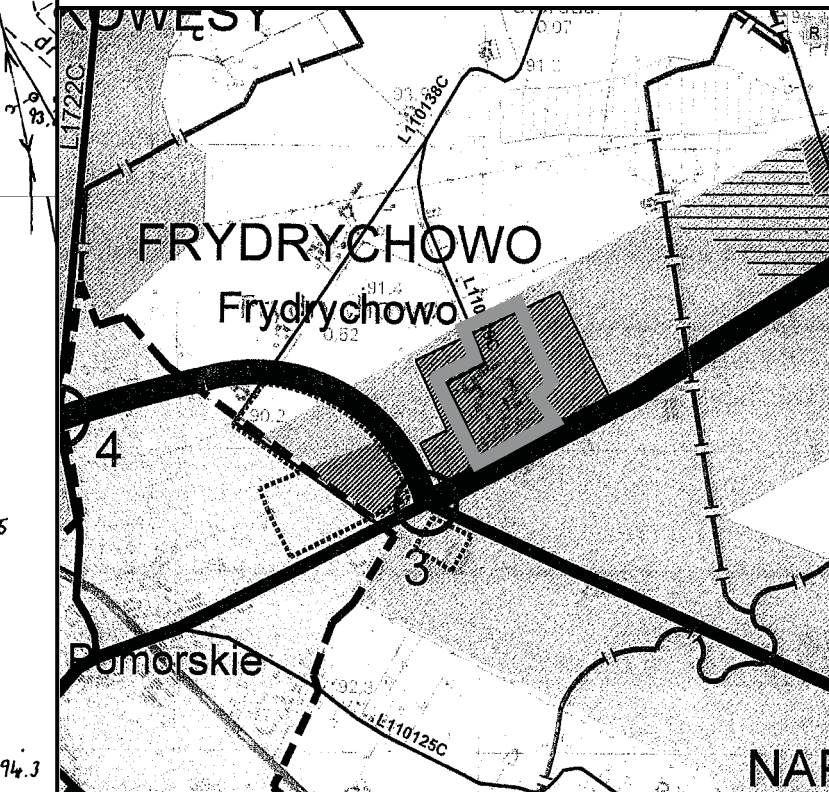
ORGAN SPORZADZAJĄCY: Burmistrz Kowalewa Pomorskiego



## LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O TAKIM SAMYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - MAKSYMALNA NIAPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - WYMIARY
  - LINIE DOPUSZCZALNEGO PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- SYMBOLE TERENÓW:
- MW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
  - MN/U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH I HANDLU
  - P** TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
  - U** TEREN USŁUG I HANDLU
  - ZP** ZIELEŃ PARKOWA
  - KDL** DROGA PUBLICZNA LOKALNA
  - KDD** DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA
  - KKGP** REZERWA TERENU POD POSZERZENIE DROGI KRAJOWEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO

wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie (Uchwała Nr X/94/07 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 19 grudnia 2007 r.)



- GRANICA UCHWALENI PLANU
- OZNACZENIE TERENU NA RYSUNKU STUDIUM
- OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA PRZYSTĄPIŁA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Projektant: *[Signature]*  
11.08.2007