

**Uchwała Nr XXX/320/01**  
**Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim**  
**z dnia 3 października 2001 roku**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowalewo Pomorskie w części dotyczącej dz. nr 84/6 położonej w obrębie ewidencyjnym Frydrychowo.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z póź. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.),

RADA MIEJSKA  
uchwała, co następuje :

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowalewo Pomorskie w części dotyczącej dz. nr 84/6 położonej w obrębie ewidencyjnym Frydrychowo – zwaną dalej zmianą planu, w zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą.

§ 2

Przedmiotem zmiany planu, o której mowa w § 1 jest :

- 1) zmiana przeznaczenia działki nr 84/6 położonej w obrębie ewidencyjnym Frydrychowo z użytkowania rolnego na cele zabudowy usługowo-turystycznej,
- 2) ustalenie terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych,
- 3) ustalenie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie,
- 4) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 5) ustalenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 3

1. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu :
  - 1) granica terenu objętego zmianą planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym,
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania,
  - 4) symbol literowy przeznaczenia podstawowego,
  - 5) oznaczenie graficzne terenów wyłączonych z zabudowy,
  - 6) oznaczenie graficzne istniejącego, otwartego rowu melioracyjnego.

3. Oznaczony na rysunku zmiany planu przypuszczalny przebieg hydroizobat jest elementem wskazującym na możliwość występowania zwierciadła wód gruntowych na głębokości :
  - 1) cyfra 1 – 1 m. od powierzchni terenu,
  - 2) cyfra 2 – 2 m. od powierzchni terenu,
  - 3) cyfra 3 – 3 m. od powierzchni terenu,
  - 4) cyfra 4 (poza granicami terenu objętego zmianą planu) – 4 m. od powierzchni terenu.
4. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym będąca północno-wschodnią granicą własności działki, jest tożsama z linią rozgraniczającą drogi publiczne.

#### § 4

W realizacji zmiany planu, o której mowa w § 1, oprócz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy szczególne wraz a aktami wykonawczymi.

#### § 5

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu podjęcia niniejszej uchwały przepisy prawne (ustawy i rozporządzenia) regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie,
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie główne (najważniejsze) terenu określone w niniejszej zmianie planu. Ustalenie przeznaczenia podstawowego dla danego terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji w jego obrębie funkcji nie kolidujących (niesprzecznych) komplementarnie wspierających sprawność przeznaczenia podstawowego o ile ustalenia zmiany planu nie stanowią inaczej,
- 3) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do żadnej z kategorii dróg publicznych, która kończy się zjazdem do drogi publicznej w rozumieniu rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie (Dz. U. nr 43, poz. 430),
- 4) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć dostatecznie szeroki (minimum 3,0 m.) pas zwartej zieleni złożony z gatunków dostosowanych do typu siedliska, oddzielający optycznie lokalizowane obiekty i urządzenia przeznaczenia podstawowego od terenów rolnych,
- 5) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielen o charakterze ozdobnym – wysoką i niską – wypełniającą wszystkie możliwe powierzchnie w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zielen w donicach, na ogrodzeniach, pnącza na elewacjach itp.),
- 6) powierzchni aktywnej przyrodniczo – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię działki lub terenu, pokrytą roślinnością urządzoną, stanowiącą powierzchnię czynną ekologicznie. Do powierzchni tej zalicza się również powierzchnie cieków i zbiorników wodnych naturalnych i sztucznych,
- 7) zaleca się – należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń

wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych lub ochronnych.

## § 6

1. Dla terenu objętego zmianą planu, o której mowa w § 1, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługowo-turystyczne i wprowadza symbol „U-T”, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się :
  - 1) dostęp do drogi publicznej wyłącznie poprzez układ dróg wewnętrznych zlokalizowanych w obrębie działki nr 84/5,
  - 2) teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi tereny o różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony jako otwarty rów melioracyjny, do czasu dopuszczonego ustaleniami zmiany planu skanalizowania – traktuje się jako teren przeznaczony dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy „O gospodarce nieruchomościami”.

## § 7

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem „U-T” ustala się następujące zasady, warunki i standardy zagospodarowania :

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu art. 3 pkt 1 i 5 ustawy „Prawo budowlane” w granicach terenu oznaczonego jako tereny wyłączone z zabudowy,
- 2) obiekty kubaturowe przeznaczenia podstawowego lokalizuje się z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy :
  - a) w odległości minimum 4,0 m. od granicy z działką nr 84/5 z zastrzeżeniem zachowania odległości wymaganej przepisami szczególnymi w stosunku do podziemnych i naziemnych zbiorników paliwa zlokalizowanych na działce nr 84/5,
  - b) w odległości wynikającej z badań hydrogeologicznych i geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych i minimum 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej– od strony terenów oznaczonych jako wyłączone z zabudowy,
  - c) w odległości minimum 4,0 m. powiększonej o szerokość pasa zieleni izolacyjnej – od strony terenów rolnych,
- 3) w granicach działki lokalizuje się odpowiednią, do charakteru prowadzonej działalności, liczbę miejsc parkingowych, w tym również dla samochodów ciężarowych,
- 4) na parkingach i ciągach komunikacji wewnętrznej stosuje się nawierzchnie uniemożliwiające wnikanie zanieczyszczeń do gruntu z odprowadzeniem wód opadowych poprzez separatory zanieczyszczeń tymczasowo do lokalnego szczelnego zbiornika wybieralnego, zlokalizowanego w granicach własności, docelowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- 5) w projekcie zagospodarowania działki uwzględnia się :
  - a) przebieg kabla telefonicznego,
  - b) przebieg istniejącego wodociągu z dopuszczeniem jego przełożenia za zgodą

- na warunkach wydanych przez zarządcę sieci,
- c) przebieg rowu melioracyjnego z dopuszczeniem jego skanalizowania za zgodą i na warunkach wydanych przez władającego,
  - d) wyznaczenia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych w przenośnych, zamykanych pojemnikach z zapewnieniem bezkolizyjnego dojazdu do nich celem wywozu na między gminne składowisko odpadów,
  - e) do czasu rozbudowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – lokalizację szczelnego wybieralnego zbiornika ścieków sanitarnych,
- 6) pozostawia się jako powierzchnię aktywną przyrodniczo :
    - a) 100% powierzchni terenów oznaczonych jako wyłączone z zabudowy,
    - b) minimum 30% pozostałej powierzchni działki,
  - 7) od strony terenów rolnych wprowadza się zieleni izolacyjną,
  - 8) zaleca się wprowadzenie maksymalnej ilości zieleni urządzonej.

## § 8

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem „U-T” ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy :

- 1) maksymalna wysokość – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
- 2) dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem  $15^{\circ} \div 35^{\circ}$ ,
- 3) realizacja podpiwniczeń wymaga analizy warunków hydrogeologicznych,
- 4) zaleca się realizację obiektów kubaturowych w formie pawilonowej z zachowaniem powiązań funkcjonalnych i utrzymaniem dostosowanego wzajemnie, zewnętrznego wyrazu architektonicznego (wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowych, kształtu i koloru stolarki, faktury i kolorystyki elewacji itp.).

## § 9

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem „U-T” ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 2) odprowadzenie ścieków, do czasu rozbudowy miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej do szczelnych zbiorników wybieralnych zlokalizowanych w granicach działki, z zachowaniem wymagań przepisów szczególnych i z zapewnieniem ich usuwania zgodnie z systemem przyjętym na terenie gminy,
- 3) zasilanie w energię elektryczną z istniejących poza granicami zmiany planu stacji transformatorowych po ich ewentualnym dostosowaniu do zwiększonego poboru mocy, liniami nn lub z nowej stacji transformatorowej, na warunkach wydanych przez zarządcę sieci,
- 4) zaopatrzenie w energię cieplną do celów grzewczych ze źródła własnego wyłącznie w oparciu o paliwa bezpieczne ekologicznie.

## § 10

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowalewo Pomorskie, stanowiącego załącznik do Uchwały Nr XXVIII/170/93 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 20 października 1993 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Toruńskiego Nr 5, poz. 36 z dnia 4 marca 1994 r.) dotyczące dz. nr 84/6 położonej w obrębie ewidencyjnym Frydrychowo w zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą.

#### § 11

Zobowiązuje się Zarząd Miasta w Kowalewie Pomorskim do :

- 1) uwzględnienia, w programie rozbudowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, technicznych możliwości podłączenia obiektów na obszarze objętym zmianą planu do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) uwzględnienia, w programie rozbudowy miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, technicznych możliwości odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych na obszarze objętym zmianą planu do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

#### § 12

Dla terenu objętego niniejszą uchwałą ustala się stawkę procentową – służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym – na 30%.

#### § 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta w Kowalewie Pomorskim.

#### § 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w drodze obwieszczenia i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczy Rady Miejskiej

Zdzisław Czarnomski