

**UCHWAŁA NR XV/164/07
RADY GMINY BIAŁE BŁOTA**

z dnia 19 grudnia 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek o numerach 73/2, 73/3, 73/4, 74/2, 74/3, 75/1, 82, 83, 84, 85, 86, 89/1, 92 oraz części działki 93/5 położonych w obrębie geodezyjnym Przyłęki, w gminie Białe Błota.

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. Dz. U. 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, 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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Białe Błota nr XXVIII/235/2001 z dnia 12 lutego 2001 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek o numerach 73/2, 73/3, 73/4, 74/2, 74/3, 75/1, 82, 83, 84, 85, 86, 89/1, 92 oraz części działki 93/5 położonych w obrębie geodezyjnym Przyłęki, w gminie Białe Błota, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 jako załącznik nr 1, z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota stanowiącym ciąg dalszy załącznika nr 1.1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jako załącznik nr 2.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1,
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu i nie są z nim sprzeczne,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały nr 1, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej,
- 5) stawce procentowej - należy przez to rozumieć wskaźnik wzrostu nieruchomości określony w stosunku procentowym, stanowiący podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 6) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym i zasadach zagospodarowania - opisanych w tekście planu, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz posiada oznaczenie numer porządkowy i symbol literowy,
- 7) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Białe Błota, stanowiącą tekst planu,
- 8) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 15°,
- 9) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku, np. parter budynku, piętro, poddasze użytkowe, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli, poddaszy nieużytkowych,

- 10) liniach dopuszczalnych podziałów na działki budowlane - należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu, określające zasady podziału terenów na działki budowlane, w tym linie dopuszczalnych podziałów, których przebieg może być zmieniony, jeśli będzie to uzasadnione projektowanym zagospodarowaniem terenu, potrzebami funkcjonalnymi czy koniecznością wprowadzenia uregulowań własnościowych,
- 11) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - orientacyjnych - należy przez to rozumieć linie przedstawiane na rysunku planu określające granice terenów o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, których przebieg może być zmieniony, jeśli będzie to uzasadnione projektowanym zagospodarowaniem terenu i potrzebami funkcjonalnymi oraz pozostanie w zgodzie z przepisami szczególnymi i odrębnymi; powyższa zmiana nie może powodować ograniczeń w realizacji podstawowego przeznaczenia terenów rozgraniczonych taką linią,
- 12) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu poza którymi, zabrania się sytuowania zewnętrznych ścian budynków, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, schody, pochylnie oraz elementy detalu elewacyjnego.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

- 1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu,
- 2) ogólne i szczegółowe ustalenia planu, określone w rozdziale 3 i 4 uchwały.

2. Dla obszaru objętego planem określa się ustalenia ogólne w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenu,
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) zasad użytkowania, modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji,
- 5) zasad użytkowania, modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej,
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 7) wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

3. Dla terenów zabudowy określa się ustalenia szczegółowe w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenu,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

4. Dla terenów komunikacji, zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji określa się ustalenia szczegółowe w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenu,
- 2) warunków, zasad oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

Rozdział 2.

Oznaczenia graficzne planu

§ 4. 1. Oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu stanowiące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone i orientacyjne,
- 3) linie dopuszczalnych podziałów na działki budowlane,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 6) budynek zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
- 7) orientacyjny przebieg ciągu pieszo-rowerowego,
- 8) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Oznaczenia graficzne stanowiące elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu - orientacyjne usytuowanie nowej zabudowy.

Rozdział 3. Ogólne ustalenia planu

§ 5. 1. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenu, obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

1) w granicach planu wyznacza się tereny:

- a) zabudowy usługowej o symbolach 1, 2 U,
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach 3, 4 MN,
- c) sportu i rekreacji o symbolach 5, 6 US,
- d) zieleni urządzonej o symbolu 7 ZP,
- e) drogi publicznej - ulica klasy lokalnej o symbolu 8 KD-L,
- f) dróg publicznych - ulice klasy dojazdowej o symbolu 9, 10 KD-D,

2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, magazynowo-składowych, handlu hurtowego, warsztatowych, funkcji usługowych z zakresu obsługi motoryzacyjnej (np. typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze, lakiernie itp.) a także hodowli zwierząt i innych funkcji powodujących uciążliwości (trwałe lub czasowe) dla podstawowych funkcji terenu lub szkodliwych dla środowiska.

2. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) usuwanie drzew i krzewów w nasadzeniach o charakterze parkowym, starodrzewu oraz innych drzew w wieku dojrzałym, wyróżniających się wysokimi walorami przyrodniczymi i estetycznymi, na usunięcie których zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi wymagane jest stosowne zezwolenie, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku:

- a) zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- b) uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym i porządkowym,
- c) w związku z realizacją docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
- d) uzasadniona wycinka drzew spowodowana projektowanym zagospodarowaniem wymaga wprowadzenia nasadzeń zastępczych,

2) na rysunku planu wskazuje się granice terenu położonego w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującego teren kościoła p.w. NMP Wniebowziętej. Wymagane jest uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich prac remontowych i budowlanych zarówno w obiekcie zabytkowym jak i jego otoczeniu,

3) wskazuje się na rysunku planu obiekty zabytkowe objęte ochroną w ramach wpisu do gminnej ewidencji zabytków. Prowadzenie wszelkich prac budowlanych tj. remontowych, przebudów i rozbudów oraz prac rozbiórkowych wymaga opinii właściwego konserwatora zabytków.

3. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wymagane uzyskanie reprezentacyjnego i atrakcyjnego wyglądu przestrzeni ogólnodostępnych poprzez aranżację nawierzchni, wprowadzenie obiektów małej architektury i nasadzeń zieleni, lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji, budowę placów zabaw, przy zachowaniu wysokiego poziomu kompozycyjno-estetycznego miejsca.

4. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą ruchu,
- 3) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji.

5. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 2) na działkach budowlanych dopuszcza się adaptację istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem uwzględnienia jej w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępnienia jej służbom eksploatacyjnym i konserwatorskim na zasadach określonych w obowiązujących przepisach,

3) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej zbiorczej sieci wodociągowej poprzez istniejące i projektowane odcinki sieci wodociągowej rozdzielczej, zlokalizowanej w ulicach przyległych, na warunkach określonych przez gestora sieci,
- b) sieć wodociągową projektować w ciągach komunikacyjnych z zachowaniem układów pierścieniowych,

4) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:

- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji ściekowej, a następnie układem grawitacyjno-pompowym do komunalnej oczyszczalni ścieków w Białych Błotach, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
- b) do czasu realizacji kanałów ściekowych w ulicach przyległych dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych z istniejących i projektowanych terenów zabudowy w miejsce wskazane przez władze sanitarne np. do szczelnych, bezodpływowych zbiorników magazynowych na nieczystości ciekłe, okresowo opróżnianych,
- c) kanalizację sanitarną projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym,
- d) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje likwidacja istniejących zbiorników na nieczystości ciekłe,

5) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:

- a) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej zbiorczej kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
- b) kanalizację deszczową projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym,
- c) ścieki deszczowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, ujęte w system kanalizacyjny, wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zabrania się wprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni zanieczyszczonych do gruntu, cieków wodnych i wód powierzchniowych,
- e) wskazane jest, aby wody opadowe z dachów odprowadzone były na teren z możliwością całkowitego wchłonięcia w grunt lub wykorzystania do drugorzędnych celów użytkowych,

6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

a) ogrzewanie budynków oraz zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową ze źródeł własnych, w oparciu o urządzenia zasilane paliwami o niskiej zawartości siarki, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery,

b) dopuszcza się realizację palenisk domowych w formie kominków opalanych drewnem,

7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie adaptowanych i modernizowanych budynków usługowych z istniejących sieci elektroenergetycznych,

b) zasilanie terenów projektowanej zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanych przy ul. Przyrodniczej (10KD-D) z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia, wykonanej jako przedłużenie istniejącego kabla, wyprowadzonego ze stacji transformatorowej „Przylęki 8”, usytuowanej poza wschodnią granicą terenu,

c) zasilanie terenów projektowanej zabudowy jednorodzinnej i usługowej, zlokalizowanych przy ul. Zabytkowej (8KD-L) z istniejącej linii napowietrznej niskiego napięcia, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Przylęki 8”,

d) sieci niskiego napięcia i stację transformatorową „Przylęki 8”, wykorzystywane dla zasilania projektowanych obiektów należy dostosować do zwiększonego obciążenia,

e) ustala się utrzymanie przebiegów kablowej linii średniego napięcia i napowietrznej niskiego napięcia przebiegających przez obszar opracowania planu; ewentualna przebudowa tych linii może być wykonana na warunkach gestora sieci,

8) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

a) podłączenie do telefonii stacjonarnej należy realizować poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną na warunkach określonych gestora sieci,

b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych,

c) w zakresie telefonii komórkowej zabrania się lokalizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej,

9) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:

a) odpady komunalne, po wcześniejszej segregacji, należy wywozić na gminne składowisko odpadów,

b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w granicach terenów oznaczonych symbolem 6 US oraz 7 ZP stanowiących tereny rekreacji i sportu oraz zieleni urządzonej obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych; zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać ochronę istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

7. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) na terenach przeznaczonych dla realizacji celów publicznych - 0,01%,

2) na terenach przeznaczonych dla realizacji celów niepublicznych - 30%.

8. Z uwagi na przedmiot planu i jego zakres dla terenów objętych granicami planu nie ustala się:

1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,

3) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,

4) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,

5) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 4. Szczegółowe ustalenia planu

§ 6. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem 1, 2 U:

1) dotyczące przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej, w tym istniejących usług z zakresu oświaty, kultu religijnego, a także projektowanych usług z zakresu kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracji itp.,

b) przeznaczenie uzupełniające - funkcje mieszkalnictwa zbiorowego,

2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wymagana realizacja zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, dostosowanej do historycznej formy i stylistyki architektonicznej, szczególnie w zakresie gabarytów, kompozycji bryły, rodzaju dachu, rodzaju zastosowanych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,

b) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale,

c) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków inwentarskich,

d) dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków garażowo-gospodarczych (zadaszeń, wiat itp.), jako obiektów powiązanych z budynkami usługowymi elementami zagospodarowania terenu i małą architekturą ogrodową, charakteryzujących się podobną stylistyką i formą architektoniczną, przede wszystkim w zakresie geometrii dachu i wykorzystania materiałów elewacyjnych,

e) wymagane sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

f) dopuszcza się realizację zabudowy w wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, włączając poddasze użytkowe,

g) obowiązuje realizacja dachów skośnych, dwu- lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, z główną kalenicą równoległą do ulic, z pokryciem dachowym w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,

i) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 30%,

3) dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości:

a) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz linie dopuszczalnych podziałów na działki budowlane stanowią granice działek budowlanych,

b) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów, których efektem będzie wydzielenie działek pod budynkami z dostępem do drogi publicznej wyłącznie w wyniku ustalenia służebności gruntowej,

c) dopuszcza się łączenie działek w większe nieruchomości gruntowe,

4) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy ulic:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna od ulicy klasy lokalnej oznaczonej symbolem 8KD-L (ul. Zabytkowej) oraz od ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 9 i 10 KD-D,

b) wymagane zapewnienie miejsc parkingowych w granicach terenu,

c) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla terenów usługowych oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnego parkingu dla obu terenów.

§ 7. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem 3, 4 MN:

1) dotyczące przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - funkcje usługowe nie kolidujące z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 5) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wymagana realizacja zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej o wysokich walorach architektonicznych, zharmonizowanej z otaczającym krajobrazem,
 - b) w granicach działki budowlanej obowiązuje zabudowa wyłącznie jednym budynkiem o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków inwentarskich,
 - d) dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków garażowo-gospodarczych (zadaszeń, wiat itp.), jako obiektów powiązanych z budynkiem mieszkalnym elementami zagospodarowania terenu i małą architekturą ogrodową, charakteryzującego się podobną stylistyką i formą architektoniczną, przede wszystkim w zakresie geometrii dachu i wykorzystania materiałów elewacyjnych; dopuszcza się lokalizację obiektów garażowo-gospodarczych przy granicach działek, pod warunkiem, że na sąsiednich działkach istnieją lub są projektowane obiekty o tej samej funkcji lub obiekty usługowe,
 - e) wymagane sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - f) wymagana realizacja zabudowy mieszkaniowej w wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, włączając poddasze użytkowe,
 - g) obowiązuje realizacja dachów skośnych, dwu- lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, z pokryciem dachowym w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%,
 - i) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej - i min. 30%,
- 6) dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości:
- a) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz linie dopuszczalnych podziałów na działki budowlane stanowią granice działek budowlanych,
 - b) ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych - 1200 m², wyłączając działkę nr 84, którą dopuszcza się podzielić na dwie działki o min. powierzchni 800 m²,
 - c) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów, których efektem będzie wydzielenie działek pod budynkami z dostępem do drogi publicznej wyłącznie w wyniku ustalenia służebności gruntowej,
 - d) dopuszcza się łączenie działek w większe nieruchomości gruntowe,
- 7) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy ulic:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z ulicy klasy lokalnej oznaczonej symbolem 8 KD-L i dojazdowych oznaczonych symbolami 9, 10 KD-D (ul. Przyrodniczej),
 - b) wymagane zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działek,
 - c) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla terenów oznaczonych symbolami 5 i 6 US oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnego parkingu dla obu terenów.

§ 8. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem 5 US:

1) dotyczące przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - teren sportu i rekreacji, gdzie dopuszcza się realizację różnych form aktywności sportowej i rekreacyjno-wypoczynkowej, dydaktyczno-oświatowej, rozwój działalności służących upowszechnianiu i propagowaniu wiedzy ekologicznej, dorobku kulturowego regionu itp.,
- b) dopuszcza się urządzenie wystaw i ekspozycji plenerowych oraz organizowanie imprez plenerowych itp.,

- c) przeznaczenie uzupełniające - teren zieleni urządzonej,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą,
- 2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się realizację zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, zharmonizowanej z otaczającym krajobrazem,
 - b) wymagane sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - c) dopuszcza się realizację zabudowy w wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, włączając poddasze użytkowe,
 - d) obowiązuje realizacja dachów skośnych, dwu- lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, z główną kalenicą równoległą do ulic, z pokryciem dachowym w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
 - f) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 40%,
 - g) dopuszcza się lokalizację dojazdu do terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 7ZP,
- 3) dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości:
- a) obowiązuje zakaz podziału terenu na działki budowlane - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania stanowią linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych,
 - b) dopuszcza się łączenie działek w większe nieruchomości gruntowe,
- 4) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy ulic:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z ulicy klasy lokalnej oznaczonej symbolem 8 KD-L,
 - b) wymagane zapewnienie miejsc parkingowych w granicach terenu.

§ 9. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem 6 US:

- 1) dotyczące przeznaczenia terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe - teren sportu i rekreacji, gdzie dopuszcza się realizację różnych form aktywności sportowej i rekreacyjno-wypoczynkowej, dydaktyczno-oświatowej, rozwój działalności służących upowszechnianiu i propagowaniu wiedzy ekologicznej, dorobku kulturowego regionu itp.,
 - b) dopuszcza się urządzenie wystaw i ekspozycji plenerowych oraz organizowanie imprez plenerowych itp.,
 - c) przeznaczenie uzupełniające - teren zieleni urządzonej,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą,
- 2) dotyczące warunków, zasad oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy - funkcje sportu i rekreacji mogą być realizowane wyłącznie przy wykorzystaniu budowli i urządzeń terenowych, bez możliwości wprowadzania funkcji do obiektów kubaturowych,
 - b) obowiązuje zakaz podziału terenu na działki budowlane - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania stanowią linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych,
 - c) dopuszcza się łączenie działek w większe nieruchomości gruntowe,
 - d) obowiązuje obsługa komunikacyjna z ulicy klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 10 KD-D,
 - e) wymagane zapewnienie miejsc parkingowych w granicach terenu.

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 7 ZP:

1) dotyczące przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także urządzeń hydrotechnicznych,

2) dotyczące warunków, zasad oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wymagane zagospodarowanie terenu nad kanałem zielenią oraz lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego, powiązanego z sąsiadującym terenem sportu i rekreacji,
- b) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych np. a także placów wypoczynkowych i widokowych wraz z urządzeniami zabawowymi i rekreacyjnymi,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury ogrodowej, w tym figur, posągów, wodotrysków oraz altan, pergoli, ławek itp.,
- d) obowiązuje zakaz podziału terenu na działki budowlane - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania stanowią linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych,
- e) obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem 5 US.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 8 KD-L:

1) dotyczące przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej (ul. Zabytkowa),
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,

2) dotyczące warunków, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) ulica jednojezdniowa - dwupasowa, z obustronnymi chodnikami, skrzyżowania zwykle z ulicą Przyrodniczą i ulicami klasy dojazdowej oznaczonymi symbolami 10 KD-D i 12KD-DX,
- b) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- c) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci,
- d) dopuszcza się adaptację istniejących wejść do budynku, położonych w liniach rozgraniczających ulicy,
- e) dopuszcza się przebudowę drogi i jej remonty,
- f) obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- g) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania stanowią linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych.

§ 12. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 9 i 10 KD-D

1) dotyczące przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie - teren dróg publicznych - ulice klasy dojazdowej (ul. Przyrodnicza),
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,

2) dotyczące warunków, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) ulica jednojezdniowa - dwupasowa, z obustronnymi chodnikami, skrzyżowania zwykle z ulicą klasy lokalnej 9KD-L (ul. Zabytkową),
- b) dopuszcza się realizację ulicy w układzie jednoprzestrzennym,

- c) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- d) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci,
- e) dopuszcza się przebudowę drogi i jej remonty,
- f) obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- g) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania stanowią linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych.

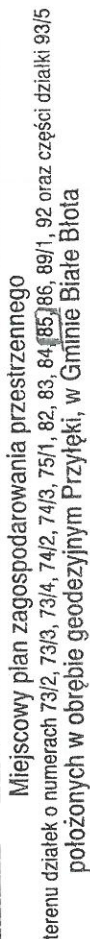
Rozdział 5.

Przepisy końcowe






§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.





Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Bartosz Lau









OZNACZENIA:

	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania - orientacyjne
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	linie dopuszczalnych podziałów na działki budowlane

	granice strefy 'A' ściślej ochrony konserwatorskiej
	budynki zabudowy wpisanej do gminnej ewidencji zabytków
	orientacyjny przebieg ciągu pieszo-rowerowego
	orientacyjne usytuowanie nowej zabudowy

SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

	teren zabudowy usługowej
	teren zabudowy mieszkaniowej
	teren sportu i rekreacji
	teren zieleni urządzonej
	teren drogi publicznej - ulica
	teren drogi publicznej - ulica