URZĄD MIEJSKI
Kowalewo Pomorskie
Plac Wolności 1
87-410 Kowalewo Pomorskie

TIiGG.6727.135.2017

Kowalewo Pomorskie, 25.05.2017 r.

Data wpływu 29.05.2017
L.dz. 2006/HEKO HKS
Podpis.....

Gmina Kowalewo Pomorskie
Plac Wolności 1
87-410 Kowalewo Pomorskie
pełnomocnik:
Pani Renata Sarnot
"HEKO" Halina Karmolińska-Słotkowska
ul. Jugosławiańska 41
60-301 Poznań

Wypis i wyrys z obowiazującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Urząd Miejski w Kowalewie Pomorskim informuje, że zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kowalewo Pomorskie dla części 01 i 03 obrębu ewidencyjnego miasta Kowalewa Pomorskiego zatw. Uchwałą nr XV/159/08 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 26 września 2008r. opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego Nr 148, poz. 2269 z dnia 18 listopada 2008 r. działki oznaczone nr geod. **39/4 i 39/12** położone w 01 obr. miasta Kowalewo Pomorskie znajdują się w terenie, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

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., uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowalewo Pomorskie dla części 01 i 03 obrębu ewidencyjnego miasta Kowalewa Pomorskiego.**

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 linia zabudowy;
5) obowiązująca linia zabudowy;
6) obiekty historyczne podlegające ochronie konserwatorskiej;
7) strefa uciążliwości linii energetycznej średniego napięcia;
8) wymiary;
9) symbole terenów identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:
   a) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych ogólnomiejskich,
   b) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   c) **MW/MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych ogólnomiejskich,
   d) **U/ZN** – teren zabudowy usługowej ogólnomiejskiej z zielenią towarzyszącą – niską,
   e) **U/MN** - teren zabudowy usługowej ogólnomiejskiej z uzupełniającą funkcją mieszkaniowej wielorodzinnej,
   f) **U/MN** - teren zabudowy usługowej ogólnomiejskiej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniową,
   g) **IT** – infrastruktura techniczna – teren przepompowni ścieków,
   h) **ZN/KX** – zieleń niska z towarzyszącą komunikacją pieszo-rowerową,
   i) **KP/ZN** – teren parkingów ogólnodostępnych z drogami wewnętrznymi oraz zielenią towarzyszącą niską,
   j) **KDL** - droga publiczna lokalna,
   k) **KDD** – droga publiczna dojazdowa,
   l) **KDX** – droga wewnętrzna pieszo-jezdna,
   m) **KDW** – droga wewnętrzna pieszo-jezdna ogólnodostępna,

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 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, z której działka posiada dostęp komunikacyjny z wjazdem-wyjazdem;
7) **usługach ogólnomiejskich** – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju działalność usługową związaną z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców i turystów, prowadzoną w obiekcie bądź lokalu spełniającym wymogi przepisów właściwych dla danej funkcji - w tym handel, usługi nieuciążliwe, działalność biurowa, gabinety lekarskie, gastronomia, hotelarstwo, informacje turystyczne, funkcje oświatowo-kulturalne, funkcje parkingowe, sanitariaty publiczne itp.;
8) **adaptacji** – należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń lub istniejących budynków, w celu spełnienia innych niż dotąd funkcji użytkowych, z zachowaniem walorów stylowych istniejącej budowli do funkcji określonej planem z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;

9) **reklamie wielkoformatowej** – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x60 cm, umieszczoną na budynku, ogrodzeniu lub wolno stojącą, o maksymalnej powierzchni 4 m^2 i wysokości do 6,0 m;
10) **dachu płaskim** – należy prze to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonym pod kątem nie większym niż 15 ^{o};
11) **dachu średnio wysokim** - należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku nachylonym pod kątem większym niż 15° i nie większym niż 30 ^{o};
12) **dachu wysokim** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku nachylonym pod kątem większym niż 30° i nie większym niż 45 ^{o};
13) **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;
14) **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemi ukształtowaną głównie pod wpływem czynników naturalnych;
15) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji;
16) **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.

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 Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
2) na terenie objętym planem znajdują się obiekty o wartości historyczno-kulturowej - zgodnie z rysunkiem planu. Dla wskazanych obiektów należy:
   a) zachować wygląd architektoniczny ww. budynków o wartości historyczno-kulturowej w zakresie gabarytu, kształtu dachu, wystroju i kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych - wszelkie prace budowlane mające wpływ na wygląd zewnętrzny obiektów uzgadniać z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   b) zachować zieleń towarzyszącą zespołowi budynków gazowni i wodociągów z początku XX w. – wszelkie prace przy drzewostanie uzgadniać z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   c) zachować założenie zieleni towarzyszącej budynkowi o wartości historyczno-kulturowej, występującemu w jednostce oznaczonej na rysunku symbolem 57U/MW – wszelkie prace przy drzewostanie uzgadniać z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym granicami opracowania wyznacza się ogólnodostępne tereny zieleni niskiej wraz z komunikacją pieszo-rowerową oraz tereny dróg publicznych, dla których obowiązują ustalenia przepisów szczegółowych.

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 i ciągów pieszych.

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^3 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) 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,
   f) 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.

Ustalenia szczegółowe dla działki oznaczonej nr geod. 39/4 położonej w 01 obrębie ewidencyjnym miasta Kowalewo Pomorskie znajdującej się w terenie oznaczonym symbolami: 57U/MW - teren zabudowy usługowej ogólnomiejskiej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 55KP/ZN - teren parkingów ogólnodostępnych z drogami wewnętrznymi oraz zielenią towarzyszącą niską

§19. Dla terenu oznaczonego symbolem **57U/MW** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy usługowej ogólnomiejskiej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;

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 zabudowy i doprowadzenia 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 usługowej i mieszkaniowej;

3) budynki do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe - obowiązuje realizacja dachów wysokich lub średnio 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) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek;

6) od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną;

7) obowiązuje zakaz lokalizacji tuneli foliowych i szklarni;

8) reklamy, szyldy i tablice informacyjne: dopuszcza się lokalizowanie szyldów do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju, kolorystyki i charakteru elewacji;

9) zakaz lokalizacji tablic reklamowych wielkoformatowych;

10) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;

11) obowiązuje 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 sięmaksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
2) maksymalna wysokość budynków - trzy kondygnacje z dopuszczeniem poddasza użytkowego;
3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń minimalnej do 1,20 m maksymalnej do 1,60 m;
4) obowiązuje zachowanie minimum 20% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym;
5) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki.
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 drogi publicznej dojazdowej poprzez teren 55 KP/ZN z istniejącą drogą wewnętrzną zgodnie z rysunkiem planu;
2) parkowanie na ogólnodostępnym publicznym parkingu - 55 KP/ZN -wyznaczonym w granicach obszaru objętego planem - zgodnie z rysunkiem planu;
3) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci.
6. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się 30 %.

§20. Dla terenów oznaczonych symbolami: 34KP/ZN, 35KP/ZN, 49KP/ZN, **55KP/ZN** obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu:- w granicach planu wyznacza się teren parkingów ogólnodostępnych z drogami wewnętrznymi oraz zielenią towarzyszącą niską o symbolu – KP/ZN.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych;
2) dopuszcza się lokalizację urządzeń małej architektury.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu– wielkość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
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 dróg publicznych lokalnych – zgodnie z rysunkiem planu, zakaz lokalizacji bezpośrednich włączeń do drogi krajowej;
2) 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;
3) dla terenu 55KP/ZN obowiązują ustalenia dotyczące ochrony konserwatorskiej - § 6. 2.
6. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się 0 %.

Ustalenia szczegółowe dla działki oznaczonej nr geod. 39/12 położonej w 01 obrębie ewidencyjnym miasta Kowalewo Pomorskie znajdującej się w terenie oznaczonym symbolami: 58MW/MN/U - terem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczenim usług nieuciążliwych ogólnomiejskich oraz 59KDL - teren dróg publicznych lokalnych

§18. Dla terenów oznaczonych symbolami 51MW/MN/U, **58MW/MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych ogólnomiejskich o symbolu – MW/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), hodowli zwierząt, 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 wszystkich 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) 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) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych;

8) zakaz lokalizacji tuneli foliowych, szklarni i garaży blaszanych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizację zespołu zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową garażową lub na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

2) maksymalna wysokość budynków:

a) wielorodzinnych - trzy kondygnacje z dopuszczeniem poddasza użytkowego,

b) jednorodzinnych – parterowe z poddaszem użytkowym,

c) gospodarczo-garażowych – 5,0 m;

3) dachy wysokie lub średnio wysokie dwu lub wielospadowe;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) dla zabudowy wielorodzinnej - 40% powierzchni działki,

b) dla zabudowy jednorodzinnej – 30% powierzchni działki;

5) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego;

6) obowiązujący kierunek kalenic dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie prostopadłym do bocznych granic działek;

7) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

8) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: maksymalnej 1,60 m;

9) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

a) dla zabudowy wielorodzinnej - 30% powierzchni działki,

b) dla zabudowy jednorodzinnej – 40% powierzchni działki.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się etapowanie realizacji ustaleń planu w taki sposób, aby wydzielane działki w dniu podziału miały dostęp do istniejącej drogi publicznej lokalnej lub dojazdowej;

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 nowo projektowanych działek - 1000 m^2, dopuszcza się odstępstwo w przypadku działek narożnych z tolerancją do 10%;

4) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m – dopuszcza się odstępstwo w przypadku działek narożnych;
5) 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 i infrastruktury technicznej:
1) obsługa komunikacyjna terenów: z drogi publicznej lokalnej oraz drogi publicznej dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu, zakaz lokalizacji bezpośrednich włączeń do drogi krajowej;
2) należy przewidzieć miejsca postojowe w granicach działki budowlanej: min. 2 miejsca postojowe dla każdego budynku mieszkalnego;
3) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci.
6. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się 30 %.

§7. Dla terenów oznaczonych symbolami 17KDL, 33 KDL, 39KDL, 42KDL, 52KDL, **59KDL** obowiązują następujące ustalenia:
1. Przeznaczenie terenu:
1) w granicach planu wyznacza się teren dróg publicznych lokalnych – o symbolu – KDL stanowiących 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:
szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m i 12,0 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, z tym, że dopuszcza się przejścia poprzeczne pod jezdnią, między innymi przyłączy do sieci;
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 włączeń komunikacyjnych z działek budowlanych do drogi publicznej w odległościach nie mniejszych niż 15,0 m pomiędzy osiami sąsiednich włączeń, 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 drogi zbiorczej publicznej – zlokalizowanej poza granicami 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 %.

Wypis z obowiązującego mpzp
zatw. Uchwałą Nr XV/159/08
RM w Kowalewie Pomorskim
z dnia 26.09.2008r. -ogł. w Dz. Urz. Woj.
Kujawsko-Pomorskiego
Nr 148 poz. 2269 z dnia 18.11.2008r.

BURMISTRZ MIASTA
z up.
Bożena Stanowska
KIEROWNIK REFERATU
Techniczno-Inwestycyjnego
i Gospodarki Gruntami

W załączeniu:

- wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zwalnia się z opłaty skarbowej - art. 7 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej /t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1827/

Otrzymują:

1. Adresat
2. UM Kowalewo Pom.
   a/a

M.Lewandowska