

Uchwała Nr IV/35/07
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia 30 stycznia 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogą powiatową nr 1526 C a kanałem lateralnym w Samociążku gmina Koronowo.

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, Dz. U. Nr 225 poz. 1635) 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, Dz. U. Nr 175 poz. 1457 oraz z 2006 r. Dz. U. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337)

Rada Miejska
uchwala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1 Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koronowo uchwalonego uchwałą nr XXXV/404/05 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 28 września 2005 r., uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogą powiatową nr 1526 C a kanałem lateralnym w Samociążku gmina Koronowo.**

2. Integralną część uchwały stanowią:

- a) rysunek planu w skali 1:500, 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 i sposobie zagospodarowania określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 5. 1. Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
- 3) linie rozgraniczające tereny o takim samym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

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) numerze działki – należy przez to rozumieć numer według rejestru ewidencji gruntów;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunkach planów liniami rozgraniczającymi,
- 6) 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,
- 7) zabudowie letniskowej - rozumie się przez to budynki określone według Polskiej Klasyfikacji obiektów Budowlanych, służące rekreacji indywidualnej (dom letni) bez prawa do stałego zamieszkania, spełniający warunki techniczne jak budynek mieszkalny jednorodzinny, z tym, że dopuszcza się w nim brak ogrzewania.

Rozdział 2

Ogólne zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

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

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:
 - a) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,
- 2) usuwanie drzew i krzewów, 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: w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt zabytkowy prace ziemne należy wstrzymać do momentu wykonania i udokumentowania badań archeologicznych.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren objęty niniejszym planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego. Aktualnym przepisem w zakresie gospodarowania w obszarach chronionego krajobrazu jest Rozporządzenie nr 11/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 9 czerwca 2005 roku. Dla wnioskowanego terenu obowiązuje zmniejszenie strefy ochronnej Zalewu Koronowskiego do 50,0 m (Pismo Wojewody Bydgoskiego z dnia 30.01.1998 r. znak: ROS-oś – I-07-071/8/98). Wszystkie obiekty budowlane znajdujące się w ww. strefie ochronnej Zalewu Koronowskiego

przeznaczone są do rozbiórki, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały – obowiązuje zakaz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) podział na działki budowlane zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o takim samym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania wskazanymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz z zachowaniem ustaleń szczegółowych zasad zagospodarowania (rozdział 3) dla poszczególnych terenów objętych niniejszą uchwałą.
- 2) dopuszcza się możliwość scalania działek budowlanych z zachowaniem linii rozgraniczających tereny o takim samym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania wskazanymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów rolnych na dotychczas obowiązujących zasadach. Istniejąca zabudowa letniskowa w strefie ochronnej Zalewu Koronowskiego przeznaczona do likwidacji – obowiązuje zakaz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy.

7. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych – na rysunku planu wyznaczono teren usług sportu i rekreacji (ogólnodostępnych) z towarzyszącą funkcją obsługi ruchu turystycznego - o symbolu **22 US/UT/KS**, obowiązują ustalenia szczegółowe, zawarte w § 19.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 2) należy przewidzieć dla każdego budynku co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników stałych w granicach własnej działki,
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na koszt i staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci,
- 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, czasowo opróżnianego zbiornika na nieczystości płynne, pod warunkiem wytwarzania ścieków w ilości nie przekraczającej 10 m³ na dobę, po wybudowaniu odpowiedniego kolektora nakaz przyłączenia do niego odpływu ze zbiornika przebudowanego na zbiornik pośredni w terminie 6 miesięcy od daty otrzymania warunków przyłączenia.
- 6) w stosunku do dróg wewnętrznych wymagane odprowadzanie wód opadowych do gruntu, na teren własnej działki,
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą – 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 adaptowanych, przebudowywanych i modernizowanych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych z istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - b) zasilanie nowych obiektów kubaturowych i adaptowanej zabudowy letniskowej z projektowanej stacji transformatorowej wolnostojącej, istniejącymi i projektowanymi kablowymi liniami niskiego napięcia,
 - c) lokalizacja stacji projektowanej poza zachodnią granicą opracowania planu,

- d) sieci niskiego napięcia wykorzystywane dla zasilania modernizowanych i projektowanych budynków należy dostosować do zwiększonego obciążenia,
 - e) z projektowanej stacji transformatorowej należy wyprowadzić linie kablowe niskiego napięcia na istniejącą sieć niskiego napięcia, zasilaną dotychczas ze stacji transformatorowych "Samociążek 2" i "Samociążek 6" oraz dla zasilania projektowanych budynków.
- 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 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.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§ 8. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KXD** (pow. ok. 0,04 ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren ciągu pieszego, wewnętrznego z dopuszczeniem ruchu dojazdowego pojazdów oraz służb uprzywilejowanych – droga wewnętrzna, stanowiąca dojazd do istniejących działek budowlanych z drogi publicznej.
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m z miejscowym przewężeniem 3,5 m;

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:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi powiatowej nr 1526 C (poza obszarem 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 %.

§ 9. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 KX** (pow. ok. 0,04 ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie pod projektowany ciąg pieszy stanowiący przejście do nabrzeża, obowiązuje całkowity zakaz ruchu pojazdów z wyjątkiem służb uprzywilejowanych.
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem pieszym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m;

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:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi powiatowej nr 1526 C (poza obszarem 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 terenów oznaczonych symbolem **3 KXD** (pow. ok. 0,07 ha), **4 KXD** (pow. ok. 0,13 ha), **5 KXD** (pow. ok. 0,13 ha), **6KXD** (pow. ok. 0,11 ha), **7KXD** (pow. ok. 0,08 ha), **8 KXD** (pow. ok. 0,08 ha) i **11 KXD** (pow. ok. 0,06 ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren ciągów pieszych, wewnętrznych z dopuszczeniem ruchu dojazdowego pojazdów oraz służb uprzywilejowanych – drogi wewnętrzne, stanowiące dojazd do istniejących i projektowanych działek budowlanych z drogi publicznej, zakończone placami manewrowymi o szerokości min. 12,0 m,
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających 5,0; 6,0 i 8,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

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:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi powiatowej nr 1526 C (poza obszarem 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 %.

§11. Dla terenów oznaczonych symbolem **9 KXD** (pow. ok. 0,07 ha) i **10 KXD** (pow. ok. 0,06 ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren ciągów pieszych, wewnętrznych z dopuszczeniem ruchu dojazdowego pojazdów oraz służb uprzywilejowanych – drogi wewnętrzne, stanowiące dojazd do istniejących i projektowanych działek budowlanych z drogi publicznej, zakończone placami manewrowymi o szerokości 10,0 m,
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;

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:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi powiatowej nr 1526 C (poza obszarem 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 %.

§12. Dla terenu oznaczonego symbolem **12 KX** (pow. ok. 0,003 ha) i **44 KX** (pow. ok. 0,004 ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie pod projektowany ciąg pieszy stanowiący przejście do plaży, obowiązuje całkowity zakaz ruchu pojazdów,
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem pieszym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających 2,0 m;

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:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu ciągu pieszego – droga wewnętrzna, oznaczonego na rysunku planu symbolem 11KXD,
- 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 %.

§13. Dla terenów oznaczonych symbolem **13 MN/U** (pow. ok. 0,10 ha), **15 MN/U** (pow. ok. 0,96 ha), **16 MN/U** (pow. ok. 0,25 ha), **17 MN/U** (pow. ok. 0,27 ha), **18 MN/U** (pow. ok. 0,62 ha), **38 MN/U** (pow. ok. 0,84 ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług 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), hodowli zwierząt, obiektów warsztatowych, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość budynków od poziomu terenu w najniższym punkcie budynku do kalenicy nie może przekroczyć 10,5 m., budynki parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci do 45°, maksymalna powierzchnia zabudowy na działkach do 1000 m² – 200 m², na działkach większych 300 m².
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowo-gospodarczego wolno stojącego, nawiązującego architekturą do budynku mieszkalnego o maksymalnej powierzchni 100 m²,
- 3) dopuszcza się adaptację, rozbudowę, przebudowę istniejących budynków, z zachowaniem parametrów określonych niniejszą uchwałą,
- 4) kolorystyka dachów w barwach zbliżonych do naturalnych kolorów ceramiki, brązu, zieleni i czerni - zakaz wprowadzania więcej niż jednej barwy pokrycia dachu na jednej działce budowlanej,
- 5) zabudowę należy projektować w sposób zapewniający powstanie jednostki o spójnym charakterze - formy architektoniczne dostosowane w zakresie skali bryły, wysokości zabudowy i kątów nachylenia połaci dachowych, z założeniem harmonijnego współistnienia elementów kompozycji;
- 6) dla terenu 17 MN/U dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na granicy działek, dla pozostałych terenów wprowadza się zakaz lokalizacji takiej zabudowy,
- 7) zakaz budowy obiektów budowlanych i budynków bez poprzedzenia projektu budowlanego badaniami geologiczno-inżynierskimi w celu określenia warunków posadowienia,

- 8) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, w sposób umożliwiający zharmonizowanie obiektów z otaczającym krajobrazem,
- 9) ogrodzenie działek ażurowe – ze wskazaniem obsadzenia ogrodzenia żywopłotem.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu, z zastosowaniem zasad określonych na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych,
- 2) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi - dla terenu 13 MN/U - 40%, dla pozostałych 60%.
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla terenu 15 MN/U i 38 MN/U – dopuszcza się podział pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, z zachowaniem minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki 800 m² i szerokości frontu działki min. 20,0 m
 - b) dla pozostałych terenów – zakaz dokonywania wtórnych podziałów,

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) teren 13 MN/U – z drogi powiatowej nr 1526 C poprzez ciąg pieszy, wewnętrzny z dopuszczeniem ruchu dojazdowego pojazdów oraz służb uprzywilejowanych (droga wewnętrzna), oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KXD,
 - b) pozostałe tereny z przyległej drogi powiatowej nr 1526 C (poza obszarem planu)

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się 25 %.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **14 MN/ML** (pow. ok. 0,23 ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej – MN/ML,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość budynków od poziomu terenu w najniższym punkcie budynku do kalenicy nie może przekroczyć 10,5 m., budynki parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci do 45°, maksymalna powierzchnia zabudowy – 100 m²,
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku – na działce, garażowo-gospodarczego wolno stojącego, nawiązującego architekturą do budynku mieszkalnego o maksymalnej powierzchni 50 m²,
- 3) kolorystyka dachów wyłącznie o następujących barwach zbliżonych do naturalnych kolorów ceramiki, brązu, zieleni i czerni - z tym, że zakazuje się wprowadzania więcej niż jednej barwy pokrycia dachu na jednej działce budowlanej,
- 4) zabudowę należy projektować w sposób zapewniający powstanie jednostki o spójnym charakterze - formy architektoniczne dostosowane w zakresie skali bryły, wysokości zabudowy i kątów nachylenia połaci dachowych, z założeniem harmonijnego współistnienia elementów kompozycji;
- 5) dopuszcza się adaptację, rozbudowę, przebudowę istniejących budynków,
- 6) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek,
- 7) zakaz budowy obiektów budowlanych i budynków bez poprzedzenia projektu budowlanego badaniami geologiczno-inżynierskimi w celu określenia warunków posadowienia,

- 8) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, w sposób umożliwiający zharmonizowanie obiektów z otaczającym krajobrazem,
- 9) ogrodzenie działek ażurowe – ze wskazaniem obsadzenia ogrodzenia żywopłotem.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu, z zastosowaniem zasad określonych na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych,
- 2) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60%.
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a. zakaz dokonywania wtórnych podziałów,
 - b. działki o nr ewid. nr 4/4, 4/3, 4/2, 4/6 wskazane do scalenia – zgodnie z rysunkiem planu

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu - z drogi powiatowej nr 1526 C poprzez ciąg pieszy, wewnętrzny z dopuszczeniem ruchu dojazdowego pojazdów oraz służb uprzywilejowanych (droga wewnętrzna), oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KXD,

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się dla terenów zabudowy mieszkaniowej 25 %, dla terenów zabudowy letniskowej 30 %.

§15. Dla terenu oznaczonego symbolem **19 MN/ML** (pow. ok. 0,41 ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej – MN/ML,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się adaptację, rozbudowę, przebudowę istniejących budynków letniskowych w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa budowlanego z zachowaniem następujących parametrów technicznych: wysokość budynków od poziomu terenu w najniższym punkcie budynku do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m., budynki parterowe, dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci do 30°, maksymalna powierzchnia zabudowy – 80 m²,
- 2) kolorystyka dachów wyłącznie o następujących barwach zbliżonych do naturalnych kolorów ceramiki, brązu, zieleni i czerni - z tym, że zakazuje się wprowadzania więcej niż jednej barwy pokrycia dachu na jednej działce budowlanej,
- 3) zabudowę należy projektować w sposób zapewniający powstanie jednostki o spójnym charakterze - formy architektoniczne dostosowane w zakresie skali bryły, wysokości zabudowy i kątów nachylenia połaci dachowych, z założeniem harmonijnego współistnienia elementów kompozycji;
- 4) dopuszcza się adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejącego obiektu budowlanego na granicy z terenem 21 ML, z zakazem sytuowania otworów drzwiowych i okiennych w tej ścianie budynku, z zachowaniem przepisów p. poz. oraz rozwiązaniem odprowadzenia wód opadowych na własną działkę;
- 5) wymaga się zachowania maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu, zakaz lokalizacji nowych budynków,
- 6) ogrodzenie działki ażurowe – ze wskazaniem obsadzenia ogrodzenia żywopłotem,
- 7) w przypadku likwidacji funkcji letniskowej i rozbiórki istniejących budynków letniskowych dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego - wysokość budynku od poziomu terenu w najniższym punkcie budynku do kalenicy nie może przekroczyć 10,5 m., parterowy z dopuszczeniem poddasza użytkowego, dach dwu lub wielospadowy o maksymalnym nachyleniu połaci do 45°, maksymalna powierzchnia zabudowy – 200 m², oraz lokalizację jednego budynku garażowo-gospodarczego wolno stojącego, nawiązującego architekturą do budynku mieszkalnego o maksymalnej powierzchni 50 m².

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu, z zastosowaniem zasad określonych na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych,
- 2) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60%.
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dokonywania wtórnych podziałów.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu - z drogi powiatowej nr 1526 C,

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się dla terenów zabudowy mieszkaniowej 25 %, dla terenów zabudowy letniskowej 30 %.

§16. Dla terenu oznaczonego symbolem **20 MN** (pow. ok. 0,09 ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się adaptację, rozbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem następujących parametrów technicznych: wysokość budynków od poziomu terenu w najniższym punkcie budynku do kalenicy nie może przekroczyć 10,5 m., budynki parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci do 45°, maksymalna powierzchnia zabudowy łącznie – 250 m²,
- 2) wymaga się zachowania maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu, zakaz lokalizacji nowych budynków.
- 3) ogrodzenie działki ażurowe – ze wskazaniem obsadzenia ogrodzenia żywopłotem,

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu, z zastosowaniem zasad określonych na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych,
- 2) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%.
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dokonywania wtórnych podziałów.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu - z drogi powiatowej nr 1526 C,

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się 25 %.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolem **21 ML** (pow. ok. 0,17 ha) i **30 ML** (pow. ok. 0,17 ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu

w granicach planu wyznacza się teren zabudowy letniskowej – ML,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków letniskowych z zachowaniem następujących parametrów technicznych: wysokość budynków od poziomu terenu w najniższym punkcie budynku do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m., budynki parterowe, dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci do 30°, maksymalna powierzchnia zabudowy – 80 m²,
- 2) kolorystyka dachów wyłącznie o następujących barwach zbliżonych do naturalnych kolorów ceramiki, brązu, zieleni i czerni - z tym, że zakazuje się wprowadzania więcej niż jednej barwy pokrycia dachu na jednej działce budowlanej,

- 3) zabudowę należy projektować w sposób zapewniający powstanie jednostki o spójnym charakterze - formy architektoniczne dostosowane w zakresie skali bryły, wysokości zabudowy i kątów nachylenia połaci dachowych, z założeniem harmonijnego współistnienia elementów kompozycji;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy z terenem:
 - 19MN/ML – dla terenu 21 ML,
 - 31 ML – dla terenu 30 ML,
 z zakazem sytuowania otworów drzwiowych i okiennych w tej ścianie budynku, z zachowaniem przepisów p.poż. oraz rozwiązaniem odprowadzenia wód opadowych na własną działkę;

- 5) wymaga się zachowania maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu,

- 6) ogrodzenie działek ażurowe – ze wskazaniem obsadzenia ogrodzenia żywopłotem,

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu, z zastosowaniem zasad określonych na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych,
- 2) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60%.
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dokonywania wtórnych podziałów.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów - z drogi powiatowej nr 1526 C,

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

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **22 US/UT/KS** (pow. ok. 0,80 ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu

w granicach planu wyznacza się teren usług sportu i rekreacji z towarzyszącą funkcją obsługi ruchu turystycznego – US/UT/KS,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja urządzeń sportu (boisko) i rekreacji (drabinki, huśtawki, karuzele itp.) oraz elementów małej architektury, dopuszcza się także lokalizację pola campingowego lub namiotowego,
- 2) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej i ogrodzenie terenu w celu zapewnienia bezpieczeństwa od strony drogi,
- 3) dopuszcza się budowę budynku na potrzeby obsługi terenu (szatnie, gastronomia, sanitariaty i toalety, świetlica itp.) z zachowaniem następujących parametrów technicznych: wysokość budynków od poziomu terenu w najniższym punkcie budynku do kalenicy nie może przekroczyć 8,0 m., budynek parterowy z dopuszczeniem poddasza użytkowego, dach dwu lub wielospadowy o maksymalnym nachyleniu połaci do 45°, maksymalna powierzchnia zabudowy – 300 m²,
- 4) wymaga się zachowania maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu,
- 5) wymaga się wyznaczenia miejsc parkingowych w ilości zapewniającej sprawny wjazd i wyjazd na drogę publiczną,

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu, z zastosowaniem zasad określonych na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych,
- 2) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60%.
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dokonywania wtórnych podziałów.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu - z drogi powiatowej nr 1526 C poprzez ciąg pieszy, wewnętrzny z dopuszczeniem ruchu dojazdowego pojazdów oraz służb uprzywilejowanych (droga wewnętrzna), oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 KXD,

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

§19. Dla terenów oznaczonych symbolem **23 ML** (pow. ok. 0,28 ha), **24 ML** (pow. ok. 0,29 ha), **27 ML** (pow. ok. 0,24 ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

w granicach planu wyznacza się teren zabudowy letniskowej – ML,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość budynków od poziomu terenu w najniższym punkcie budynku do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m., budynki parterowe, dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci do 30°, maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 23 ML – 60 m², dla pozostałych 100 m²,
- 2) ze względu na małą powierzchnię działek zakaz lokalizacji wolno stojących budynków garażowo-gospodarczych,
- 3) kolorystyka dachów w barwach zbliżonych do naturalnych kolorów ceramiki, brązu, zieleni i czerni - zakaz wprowadzania więcej niż jednej barwy pokrycia dachu na jednej działce budowlanej,
- 4) zabudowę należy projektować w sposób zapewniający powstanie jednostki o spójnym charakterze - formy architektoniczne dostosowane w zakresie skali bryły, wysokości zabudowy i kątów nachylenia połaci dachowych, z założeniem harmonijnego współistnienia elementów kompozycji;
- 5) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek,
- 6) zakaz budowy obiektów budowlanych i budynków bez poprzedzenia projektu budowlanego badaniami geologiczno-inżynierskimi w celu określenia warunków posadowienia,
- 7) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, w sposób umożliwiający zharmonizowanie obiektów z otaczającym krajobrazem,
- 8) ogrodzenie działek ażurowe – ze wskazaniem obsadzenia ogrodzenia żywopłotem.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu, z zastosowaniem zasad określonych na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych,
- 2) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi - dla terenu 23 ML - 40%, dla pozostałych 50%.
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: dopuszcza się podział na działki, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, minimalna powierzchnia nowej wydzielonej działki 300 m², minimalna szerokość frontu działki – 24,0 m.

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

1) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) teren 23 ML – z drogi powiatowej nr 1526 C poprzez ciąg pieszy, wewnętrzny z dopuszczeniem ruchu dojazdowego pojazdów oraz służb uprzywilejowanych (droga wewnętrzna), oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 KXD,
- b) pozostałe tereny - z drogi powiatowej nr 1526 C poprzez ciąg pieszy, wewnętrzny z dopuszczeniem ruchu dojazdowego pojazdów oraz służb uprzywilejowanych (droga wewnętrzna), oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 KXD,

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

§20. Dla terenu oznaczonego symbolem **25 MN/ML** (pow. ok. 0,21 ha), **26 MN/ML** (pow. ok. 0,16 ha), **37 ML** (pow. ok. 0,89 ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej – MN/ML,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość budynków od poziomu terenu w najniższym punkcie budynku do kalenicy nie może przekroczyć 8,0 m., budynki parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci do 35°, maksymalna powierzchnia zabudowy – 150 m²,
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku – na działce, garażowo-gospodarczego wolno stojącego, nawiązującego architekturą do budynku mieszkalnego o maksymalnej powierzchni 50 m²,
- 3) kolorystyka dachów wyłącznie o następujących barwach zbliżonych do naturalnych kolorów ceramiki, brązu, zieleni i czerni - z tym, że zakazuje się wprowadzania więcej niż jednej barwy pokrycia dachu na jednej działce budowlanej,
- 4) zabudowę należy projektować w sposób zapewniający powstanie jednostki o spójnym charakterze - formy architektoniczne dostosowane w zakresie skali bryły, wysokości zabudowy i kątów nachylenia połaci dachowych, z założeniem harmonijnego współistnienia elementów kompozycji;
- 5) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek,
- 6) zakaz budowy obiektów budowlanych i budynków bez poprzedzenia projektu budowlanego badaniami geologiczno-inżynierskimi w celu określenia warunków posadowienia,
- 7) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, w sposób umożliwiający zharmonizowanie obiektów z otaczającym krajobrazem,
- 8) ogrodzenie działek ażurowe – ze wskazaniem obsadzenia ogrodzenia żywopłotem.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu, z zastosowaniem zasad określonych na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych,
- 2) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60%.
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dokonywania wtórnych podziałów.

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

- 2) obsługa komunikacyjna terenu - z drogi powiatowej nr 1526 C poprzez ciąg pieszy, wewnętrzny z dopuszczeniem ruchu dojazdowego pojazdów oraz służb uprzywilejowanych (droga wewnętrzna), oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 KXD,

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się dla terenów zabudowy mieszkaniowej 25 %, dla terenów zabudowy letniskowej 30 %.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolem **28 MN/U** (pow. ok. 0,29 ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług 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), hodowli zwierząt, obiektów warsztatowych, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się adaptację, rozbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem następujących parametrów technicznych: wysokość budynków od poziomu terenu w najniższym punkcie budynku do kalenicy nie może przekroczyć 10,5 m., budynki parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci do 45°, maksymalna powierzchnia zabudowy łącznie – 250 m²,
- 2) wymaga się zachowania maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu, zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyjątkiem działki o nr ewid. 19/10, dla której wprowadza się możliwość lokalizacji jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego lub gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni 100 m²,
- 3) ogrodzenie działek ażurowe – ze wskazaniem obsadzenia ogrodzenia żywopłotem,

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje dążenie do ujednolicenia zabudowy - w granicach jednej działki, w zakresie architektoniczno-estetycznej, formy i materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu, z zastosowaniem zasad określonych na rysunku planu oraz w ustaleniach ogólnych,
- 2) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%.
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dokonywania wtórnych podziałów.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu - z drogi powiatowej nr 1526 C,

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się 25 %.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolem **29 MN** (pow. ok. 0,97 ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się adaptację, rozbudowę, przebudowę istniejących budynków z zachowaniem następujących parametrów technicznych: wysokość budynków od poziomu terenu w najniższym punkcie budynku do kalenicy nie może przekroczyć 10,5 m., budynki parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci nawiązującym do istniejącej zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy – 200 m²,
- 2) na nowo wydzielonych działkach wysokość budynków od poziomu terenu w najniższym punkcie budynku do kalenicy nie może przekroczyć 8,0 m., budynki parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci do 35°, maksymalna powierzchnia zabudowy – 200 m²,
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku – na działce, garażowo-gospodarczego wolno stojącego, nawiązującego architekturą do otaczającej zabudowy, o maksymalnej powierzchni 100 m²,
- 4) kolorystyka dachów w barwach zbliżonych do naturalnych kolorów ceramiki, brązu, zieleni i czerni - zakaz wprowadzania więcej niż jednej barwy pokrycia dachu na jednej działce budowlanej,
- 5) wymaga się zachowania maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu,
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych na granicy działek,
- 7) ogrodzenie działek ażurowe – ze wskazaniem obsadzenia ogrodzenia żywopłotem,

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje dążenie do ujednolicenia zabudowy - w granicach jednej działki, w zakresie architektoniczno-estetycznej, formy i materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu, z zastosowaniem zasad określonych na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych,
- 2) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60%.
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podział terenu - z zachowaniem proponowanych linii podziału - zgodnie z załącznikiem nr 1 niniejszej uchwały, w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu i zachowania maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy,

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu - z drogi powiatowej nr 1526 C, poprzez ciąg pieszy, wewnętrzny z dopuszczeniem ruchu dojazdowego pojazdów oraz służb uprzywilejowanych (droga wewnętrzna), oznaczony na rysunku planu symbolem 5 KXD.

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się 25 %.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami **31 ML** (pow. ok. 0,36 ha), **32 ML** (pow. ok. 0,20 ha), **33 ML** (pow. ok. 0,29 ha), **34 ML** (pow. ok. 0,26 ha), **35 ML** (pow. ok. 0,34 ha), **36 ML** (pow. ok. 0,12 ha), **40 ML** (pow. ok. 0,11 ha), **42 ML** (pow. ok. 0,24 ha), **43 ML** (pow. ok. 0,16 ha), obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

w granicach planu wyznacza się teren zabudowy letniskowej – ML,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budowę nowych budynków, adaptację, rozbudowę, przebudowę istniejących budynków letniskowych – pod warunkiem możliwości ich dostosowania do obowiązujących przepisów prawa budowlanego z zachowaniem następujących parametrów technicznych: wysokość budynków od poziomu terenu w najniższym punkcie budynku do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m., budynki parterowe, dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci do 30°, maksymalna powierzchnia zabudowy – 80 m²,
- 2) kolorystyka dachów wyłącznie o następujących barwach zbliżonych do naturalnych kolorów ceramiki, brązu, zieleni i czerni,
- 3) zabudowę należy projektować w sposób zapewniający powstanie jednostki o spójnym charakterze - formy architektoniczne dostosowane w zakresie skali bryły, wysokości zabudowy i kątów nachylenia połaci dachowych, z założeniem harmonijnego współistnienia elementów kompozycji;
- 4) ze względu na małą powierzchnię działek zakaz lokalizacji wolno stojących budynków garażowo-gospodarczych, na jednej nowej wydzielonej działce może znajdować się jeden budynek letniskowy,
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na granicy działek, z zakazem sytuowania otworów drzwiowych i okiennych w tej ścianie budynku, z zachowaniem przepisów p. poz. oraz rozwiązaniem odprowadzenia wód opadowych na własną działkę:
 - pomiędzy terenem 32 ML a 33 ML,
 - pomiędzy terenem 39 ML a 40 ML,
 - pomiędzy terenem 41 UR/ML a 42 ML,
 - pomiędzy terenem 43 ML a granicą obszaru objętego planem, a także na działkach na tym terenie względem siebie nawzajem – zgodnie z rysunkami planu
 - wszędzie tam, gdzie istniejące budynki są już zlokalizowane na granicy i spełniają wymogi prawa budowlanego,
 - dla pozostałych terenów wprowadza się zakaz lokalizacji takiej zabudowy.
- 6) wymaga się zachowania maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu,
- 7) ogrodzenie działek ażurowe – ze wskazaniem obsadzenia ogrodzenia żywopłotem,

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu, z zastosowaniem zasad określonych na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych,
- 2) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%.
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podziału na działki dokonać zgodnie z rysunkiem planu – linie rozgraniczające tereny o takim samym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, zakaz dokonywania wtórnych podziałów,

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów - z drogi powiatowej nr 1526 C, poprzez ciągi piesze, wewnętrzne z dopuszczeniem ruchu dojazdowego pojazdów oraz służb uprzywilejowanych (drogi wewnętrzne), oznaczone na rysunku planu symbolami 6 KXD, 7 KXD, 8 KXD, 9 KXD, 10 KXD, 11 KXD.

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

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **39 ML** (pow. ok. 0,12 ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu

w granicach planu wyznacza się teren zabudowy letniskowej – ML,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się adaptację, rozbudowę, przebudowę istniejących budynków letniskowych – pod warunkiem możliwości ich dostosowania do obowiązujących przepisów prawa budowlanego z zachowaniem następujących parametrów technicznych: wysokość budynków od poziomu terenu w najniższym punkcie budynku do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m., budynki parterowe, dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci do 30°, maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 m², zakaz lokalizacji nowych budynków letniskowych,
- 2) kolorystyka dachów wyłącznie o następujących barwach zbliżonych do naturalnych kolorów ceramiki, brązu, zieleni i czerni,
- 3) zabudowę należy projektować w sposób zapewniający powstanie jednostki o spójnym charakterze - formy architektoniczne dostosowane w zakresie skali bryły, wysokości zabudowy i kątów nachylenia połaci dachowych, z założeniem harmonijnego współistnienia elementów kompozycji;
- 4) ze względu na małą powierzchnię działki zakaz lokalizacji wolno stojących budynków garażowo-gospodarczych,
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na granicy pomiędzy terenem 39 ML a 40 ML, z zakazem sytuowania otworów drzwiowych i okiennych w tej ścianie budynku, z zachowaniem przepisów p. poż. oraz rozwiązaniem odprowadzenia wód opadowych na własną działkę,
- 6) wymaga się zachowania maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu,
- 7) ogrodzenie działki ażurowe – ze wskazaniem obsadzenia ogrodzenia żywopłotem,
- 8) lokalizacja nowych obiektów budowlanych możliwa wyłącznie po rozbiorze istniejących obiektów

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu, z zastosowaniem zasad określonych na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych,
- 2) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%.
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dokonywania wtórnych podziałów – działka bez możliwości podziału.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu - z drogi powiatowej nr 1526 C,

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

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **41 UR/ML** (pow. ok. 0,12 ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu

w granicach planu wyznacza się teren użytków rolnych z możliwością przeznaczenia na cele rekreacyjne lub powiększenie działek letniskowych z sąsiedniego terenu – UR/ML,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) działka wyłączona z zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji (drabinki, huśtawki, piaskownica, itp.) oraz elementów małej architektury,
- 3) ogrodzenie działki ażurowe – ze wskazaniem obsadzenia ogrodzenia żywopłotem,

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) działka o całej powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się możliwość podziału wyłącznie w celu powiększenia projektowanych działek z terenu 42 ML, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów - z drogi powiatowej nr 1526 C, poprzez ciąg pieszy, wewnętrzny z dopuszczeniem ruchu dojazdowego pojazdów oraz służb uprzywilejowanych (droga wewnętrzna), oznaczone na rysunku planu symbolem 10 KXD.

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się dla terenu zabudowy letniskowej 30 %.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koronowa.

§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koronowie.

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

**Załącznik nr 2
do uchwały Nr IV/35/07
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia 30 stycznia 2007 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogą powiatową nr 1526 C a kanałem lateralnym w Samociążku gmina Koronowo

**ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu ww. planu w dniach od 23 października 2006 r. do 23 listopada 2006 r. oraz do dnia 13 grudnia 2006 r. włącznie - wyznaczonym jako nieprzekraczalny termin składania uwag

złożono 5 uwag do projektu przedmiotowego planu,

Uwagi rozpatrzone zgodnie z wykazem:

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONYCH DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTÓW MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza, w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.

1.	18.11 2006 r.	Ewa Kocent, Juliusz Kocent Mariusz Kocent Remigiusz Kocent zam. ul. ul. Witosa 1B/14, 86-010 Koronowo Bydgoszcz	Uwzględnić wydaną przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy Decyzję z dnia 19.09.2006 r. KD.I.7332/27/06 ustalającą zasady i lokalizację wjazdu na działek nr 5/1, 5/2, 5/3	5/1, 5/2, 5/3 w Samociążku	Proponowana lokalizacja zjazdu nie jest zgodna z wydaną decyzją zarządcy drogi powiatowej decyzją	Zastosowano warunki określone przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy Decyzja z dnia 19.09.2006 r. KD.I.7332/27/06				
2.	10.11 2006 r	Andrzej Lipiński Maria Lipińska (36/3), Władysław Skrzypkowski Hanna Skrzypkowska (36/4) Andrzej Pokrętka Małgorzata Pokrętka (36/5) Andrzej Karczmarek Barbara Karczmarek (36/6, 36/7)	Dopuszczyć zabudowę na granicy z działkami nr 1/7, 1/8, 1/9, 1/10 oraz pomiędzy działkami wnioskujących	36/3, 36/4, 36/5, 36/7 w Samociążku	Projekt nie dopuszczał takiej możliwości ze względu na ochronę interesów osób trzecich – właśc. działek nr 1/7, 1/8, 1/9 i 1/10, które nie są objęte opracowaniem – strony nie brały udziału w postępowaniu	Wnioskodawcy dostarczyli podpisaną zgodę właścicieli działek nr 1/7, 1/8, 1/9 i 1/10 na lokalizację zabudowy letniskowej na granicy pomiędzy ich działkami.				

3.	11.12. 2006 r.	Jacek Oborski ul. Mielecińska 54, 87-809 Włocławek	1) dopuścić zabudowę mieszkaniową w pasie 37 ML na szer. 34 ML i 35 M 2) skrócić zawrotkę na końcu planowanej drogi pomiędzy 34 ML i 35 ML wraz z przesunięciem granicy projektowanej działki 3) zlikwidować projektowany trójkąt widoczności przy wyjeździe z drogi 8KXD po prawej stronie (przyległy do 34MN) w drogę powiatową 4) pomniejszyć do minimalnych trójkąty widoczności po lewej stronie.	26 w Samociążku	Projekt planu zakłada zabudowę letniskową z drogą wewnętrzną pieszo-jezdną zakończoną placem manewrowym	1) dopuszczono zabudowę mieszkaniową 2) skrócono zawrotkę z jednoczesnym przesunięciem granicy proj. działki 3 i 4) po konsultacji z zarządcą drogi powiatowej Zlikwidowano po prawej stronie i pomniejszono trójkąty widoczności na minimalne (5,0 m x 5,0 m)				
4.	18.11. 2006	Zdzisław Czyż ul. Fromborska 3B 85-724 Bydgoszcz	Przeniesienie drogi wewnętrznej na drugą stronę i wskazanie działek do scalenia	Droga wewnętrzna dz. nr 4/2	Droga wewnętrzna – pieszo-jezdna	przeniesiono za zgodą zainteresowanych stron (właścicieli działek sąsiednich korzystających z drogi)				
5.	04.12 2006 r.	Eliza Rudnicka ul. Wielorybia 104/54, Bydgoszcz Jadwiga i Stanisław Wiśniewscy ul. Ogrody 7/134 Maria i Bogdan Noga, ul. Zaruskiego 1/6 Bydgoszcz Małgorzata i Bogdan Trojanowsky, ul. MC. Skłodowskiej 56/66, Bydgoszcz Maria Stanisław Straszewscy ul. Karasiowa 5, Bydgoszcz	Wprowadzić zapis umożliwiający zniesienie współwłasności na działce nr 36/2 i dokonanie podziału geodezyjnego zgodnie z granicami działek przewidzianych w proj. planu tymczasowo w obrębie działki 36/2 I możliwości poczekania na dokupienie pozostałych części projektowanych działek	Dz. nr 36/2 – współwłasność	Zabudowa letniskowa		Rozpatrzone negatywnie – wprowadzenie zapisu spowodowałoby dopuszczenie podziału na działki o max. powierzchni 200 m ²			

Ze wszystkich uwag nie uwzględniono jednej – dotyczącej wprowadzenia zapisu umożliwiającego zniesienie współwłasności na działce nr 36/2 i dokonania podziału geodezyjnego zgodnego z granicami działek przewidzianych w proj. planu tymczasowo w obrębie działki 36/2 i możliwości poczekania na dokupienie pozostałych części projektowanych działek.

Uzasadnienie: W MPZP określa się obowiązkowo m.in. (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Intencją Rady Miejskiej w Koronowie - podejmującej uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu było przede wszystkim zaprowadzenie ładu i określenie warunków podziału terenu skażonego w większej części samowolną zabudową letniskową z wydzielonymi ogrodzeniami działkami o powierzchni często nie większej niż 150 m². Wprowadzenie do projektu MPZP wnioskowanego zapisu sankcjonuje stan istniejący. W związku z powyższym uwagi nieuwzględniono.

**Załącznik nr 3
do uchwały Nr IV/35/07
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia 30 stycznia 2007 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogą powiatową nr 1526 C a kanałem lateralnym w Samociążku gmina Koronowo

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, z późn. zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1.1 Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują budowę sieci uzbrojenia technicznego:

- a) wodociągu gminnego,
- b) kanalizacji sanitarnej,
- c) kanalizacji deszczowej.

§ 2 Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.
- 2) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003r. Nr 15, poz. 148, z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy „Wieloletni program inwestycyjny”,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowanie z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej,

§ 4.1. Zadania w zakresie realizacji zadania inwestycyjnego będą finansowane na podstawie art.15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.), ze środków przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.