

UCHWAŁA NR VII/56/2019
RADY GMINY KIJEWO KRÓLEWSKIE

z dnia 30 września 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kijewo Królewskie
w części wsi Brzozowo (Br 2)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 14 ust. 8, art. 15 i art. 29 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) po stwierdzeniu, iż nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kijewo Królewskie (uchwała Nr XXIV/191/2018 Rady Gminy Kijewo Królewskie z dnia 26 lutego 2018 r.), Rada Gminy Kijewo Królewskie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kijewo Królewskie w części wsi Brzozowo (Br 2), zwaną dalej „planem”

§ 2. 1. Rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000, zwany dalej „rysunkiem planu” – stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, która została wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu, składające się z: poz. 1 – liczba – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi, poz. 2 – symbol literowy przeznaczenia – oznacza symbol przeznaczenia podstawowego terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku, przy czym linia ta nie dotyczy obiektów infrastruktury liniowej oraz obiektów zagospodarowania terenu takich jak parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe i nie kolidujące z nim;
- 7) nieuciążliwej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą prowadzoną w ograniczonym zakresie, która nie wywołuje żadnych uciążliwości na terenach sąsiednich ponad obowiązujące normy i dopuszczalne wskaźniki;
- 8) zharmonizowaniu ogrodzeń – należy przez to rozumieć dostosowanie wysokości w tym również wysokości podmurówek, uskoków, kąta nachylenia na spadkach, formy, materiału i kolorystyki ogrodzeń występujących w ciągu;
- 9) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
- 10) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej zimozielonej oddzielającej (w tym także optycznie) tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania.

11) zieleni przydrożnej – należy przez to rozumieć zieleni urządzonej, składającą się z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, umieszczoną w pasie drogowym w celu: estetycznym, ochrony drogi przed zawiewaniem i zaśnieżaniem, ochrony przyległego terenu przed nadmiernym hałasem, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne pokazane na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 5) cmentarz ewangelicki wpisany do ewidencji zabytków;
- 6) nieruchomości archeologiczne;
- 7) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone kolejnym numerem porządkowym i symbolem literowym przeznaczenia;
- 9) wymiarowanie.

2. Pozostałe oznaczenia niewymienione w ust. 1 są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 5. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **R** – tereny rolnicze;
- 2) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 5) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 6) **P** – teren zabudowy produkcyjnej;
- 7) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 8) **PU** – tereny zabudowy produkcyjnej z usługami;
- 9) **UO** – teren usług oświaty;
- 10) **UP/ZP** – teren usług publicznych z zielenią urządzonej;
- 11) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 12) **ZC/UK** – teren zabytkowego cmentarza z usługami kultu religijnego;
- 13) **WS/ZP** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych z zielenią urządzonej;
- 14) **W** – tereny infrastruktury technicznej – urządzeń wodociągowych;
- 15) **E** – teren infrastruktury technicznej – urządzeń elektroenergetycznych;
- 16) **KDG** – teren drogi publicznej – klasy głównej;
- 17) **KDZ** – tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej;
- 18) **KDL** – tereny dróg publicznych – klasy lokalnej;
- 19) **KDD** – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- 20) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja zabudowy w obrębie części terenów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy według rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zachowanie i dalsze użytkowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a także jej rozbudowę przy spełnieniu warunku nieprzekroczenia linii zabudowy przez rozbudowaną część budynku;
- 3) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, z zaleceniem stosowania ogrodzeń dekoracyjnych, lekkich, zastępowania lub uzupełniania ogrodzeń żywopłotami oraz zharmonizowania ogrodzeń.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zachowanie istniejących wód śródlądowych, w tym oczek wodnych, bezodpływowych zagłębień terenu, urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących cieków wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochrona istniejących terenów zieleni i szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych, oraz śródpolnych zadrzewień i zakrzewień, z dopuszczeniem wycinki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w terenach MN/U, MW/U, U zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 5) w terenach P i P/U dopuszcza się realizację inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 131 Zbiornik Międzymorenowy Chełmno, dla którego obowiązuje nakaz ochrony zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się nieruchomości archeologiczne nieekspozowane z nawarstwieniami kulturowymi, objęte strefą ochrony konserwatorskiej OW i znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) należy uwzględnić ochronę zabytków archeologicznych na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 3) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty wpisane do ewidencji zabytków:
 - a) młyn mechaniczny w terenie **47MN**,
 - b) remiza straży pożarnej/ kuźnia przy szkole w terenie **71UO**,
 - c) dom w terenie **4MN/U**,
 - d) dom w terenie **7MN/U**,
 - e) zespół stacji kolejowej – dom kolejowy w terenie **26MN/U**,
 - f) dom w terenie **36MN/U**,
 - g) mleczarnia w terenie **56P/U**,
 - h) dom w terenie **67MN/U**,
 - i) kapliczka przy drodze do Osnowa w terenie **10KDL**;
- 4) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków ustala się:
 - a) zakaz rozbudowy i nadbudowy,
 - b) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego budynków w zakresie: gabarytów, kształtu, bryły oraz geometrii dachu, a także rodzaju i koloru pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) zakaz docieplania budynków od zewnątrz i tynkowania elewacji ceglanych;

- 5) w granicach obszaru objętego planem znajduje się cmentarz ewangelicki wpisany do ewidencji zabytków, dla którego ustala się:
- a) nakaz zachowania cmentarza w jego historycznych granicach,
 - b) nakaz zachowania i uczynienia historycznej kompozycji cmentarza,
 - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej na terenie cmentarza,
 - d) nakaz zachowania i pielęgnacji zadrzewienia cmentarnego, ewentualna wycinka na podstawie przepisów odrębnych,
 - e) nakaz zachowania i konserwacji zachowanych elementów małej architektury cmentarnej,
- 6) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony archeologicznej, przy zabytkach wpisanych do ewidencji zabytków oraz w ich otoczeniu podlegają przepisom odrębnym, dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami, a także lokalnym przepisom.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) dla terenów komunikacji publicznej ustala się:
 - a) wykorzystanie systemu dróg w ich liniach rozgraniczających, jako podstawowych korytarzy podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
 - b) budowy dróg i chodników o nawierzchni utwardzonej,
 - c) zaleca się realizację wyodrębnionych ścieżek rowerowych.

§ 11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określenia.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800,0 m² z tolerancją do 10%,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 17,0 m z tolerancją do 1 metra,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 120°.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach terenów, przez które przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN należy uwzględnić, wzdłuż ww. linii, strefy techniczne oraz wynikające z nich ograniczenia w zabudowie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu obszarów z ograniczeniami wysokości obiektów budowlanych i naturalnych w otoczeniu projektowanego lotniska w Watorowie – powierzchnia pozioma wewnętrzna oraz powierzchnia stożkowa stanowiąca płaszczyznę o nachyleniu 1:20, tj. 5%, gdzie obowiązują zmienne, uzależnione od położenia względem lotniska, ograniczenia wysokości obiektów zgodnie z dokumentacją projektowanego lotniska Watorowo.;
- 3) w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę techniczną w granicach obszaru objętego planem zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną;
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację naziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: linie elektroenergetyczne, stacje elektroenergetyczne, światłowody, sieci wodociągowe, kanalizacyjne, melioracyjne, gazowe itp., wraz z urządzeniami towarzyszącymi (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nowe sieci infrastruktury lokalizować w terenach komunikacyjnych, a w przypadku braku takiej możliwości, na terenach sąsiednich;
- 4) lokalizacja nowej infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 2, w terenach rolniczych winna być lokalizowana na klasach bonitacyjnych niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez istniejącą publiczną drogę główną KDG, istniejące publiczne drogi zbiorcze KDZ, istniejące publiczne drogi lokalne KDL, istniejące i projektowane publiczne drogi dojazdowe KDD oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne KDW,
 - b) dopuszcza się w granicach obszaru objętego planem urządzenie ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - d) realizacja dróg wewnętrznych jako utwardzonych,
 - e) ustala się realizację dróg wewnętrznych, placów manewrowych i składowych jako utwardzonych,
 - f) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - dla terenów: R, RM, MN, MN/U, MW/U – jako miejsce postojowe naziemne utwardzone, garaże indywidualne, zielony parking,
 - dla terenów: U, UO, UP/ZP – jako miejsce postojowe naziemne utwardzone, zielony parking,
 - dla terenów: P i P/U – jako miejsce postojowe naziemne utwardzone;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej;
- 7) w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - a) odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie ścieków produkcyjnych do gminnej sieci kanalizacyjnej po uprzednim podczyszczeniu,
 - c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji;
- 8) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) w granicach obszaru objętego opracowaniem planu dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - c) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z przydomowych odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW,
 - d) dopuszcza się skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych urządzeń z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nieprzekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi,

- b) dopuszcza się stosowanie ekologicznych źródeł ogrzewania budynków, takich jak kolektory słoneczne lub pompy ciepła;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł,
 - b) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 11) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- a) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną z istniejącej lub projektowanej sieci,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami:
- segregacja i zagospodarowanie odpadów zgodnie z lokalnymi przepisami oraz przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych:
 - do kanalizacji deszczowej,
 - do gruntu lub istniejącego systemu rowów odwadniających, wyłącznie po podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych,
 - b) wody opadowe mogą być odprowadzone do gruntu jeżeli zwierciadło wód podziemnych znajduje się co najmniej 1,5 m poniżej poziomu ich wprowadzenia;
- 14) w zakresie urządzeń melioracji podstawowych i szczegółowych:
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- dopuszcza się dla terenu 36MN/U tymczasowy sposób użytkowania terenu jak dla zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM nie dłuższy niż 50 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

§ 17. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

- 1) dla terenów **R** 10 % wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla terenów **RM** 10 % wzrostu wartości nieruchomości;
- 3) dla terenów **MN** 10 % wzrostu wartości nieruchomości;
- 4) dla terenów **MN/U** 10 % wzrostu wartości nieruchomości;
- 5) dla terenu **MW/U** 10 % wzrostu wartości nieruchomości;
- 6) dla terenu **P** 10 % wzrostu wartości nieruchomości;
- 7) dla terenów **U** 10 % wzrostu wartości nieruchomości;
- 8) dla terenów **P/U** 10 % wzrostu wartości nieruchomości;
- 9) dla terenu **UO** 0 % wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) dla terenu **UP/ZP** 0 % wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) dla terenu **ZP** 0 % wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) dla terenu **ZC/UK** 0 % wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) dla terenu **WS/ZP** 0 % wzrostu wartości nieruchomości;
- 14) dla terenów **W** 0 % wzrostu wartości nieruchomości;
- 15) dla terenu **E** 0 % wzrostu wartości nieruchomości;
- 16) dla terenów **KDZ** 0 % wzrostu wartości nieruchomości;

- 17) dla terenów **KDL** 0 % wzrostu wartości nieruchomości;
- 18) dla terenów **KDD** 0 % wzrostu wartości nieruchomości;
- 19) dla terenów **KDW** 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5R, 9R, 20R, 22R, 45R, 76R i 79R** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszczalne – zabudowa zagrodowa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami: **9R, 22R i 45R** znajdują się nieruchome zabytki archeologiczne, dla których obowiązują odpowiednio zasady ochrony zawarte w §9 niniejszej uchwały;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,3 powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki;

5) gabaryty obiektów:

- a) wysokość zabudowy nie więcej niż 12,0 m,
- b) wysokość budowli rolniczych i urządzeń budowlanych niezbędny dla prowadzenia gospodarstwa rolnego nie więcej niż 18,0 m,
- c) geometria dachów budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachów od 25° do 45°;
- d) geometria dachów budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachów do 45°;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania - minimum 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia.

3. Zasady dostępu komunikacyjnego – dostępność terenów poprzez istniejące i projektowane drogi przylegające do terenów.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8RM, 15RM, 17RM, 19RM, 50RM** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,5 powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki;

4) gabaryty obiektów:

- a) wysokość zabudowy nie więcej niż 12,0 m,
- b) wysokość budowli rolniczych i urządzeń budowlanych niezbędny dla prowadzenia gospodarstwa rolnego nie więcej niż 18,0 m,

- c) geometria dachów budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachów od 25° do 45°;
 - d) geometria dachów budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachów do 45°;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania - minimum 2 miejsca do parkowania w granicach terenu;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia.

3. Zasady dostępu komunikacyjnego – dostępność terenów poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne przylegające do terenów, przy czym obowiązuje zasada obsługi komunikacyjnej z drogi niższej kategorii.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN, 6MN, 18MN, 21MN, 29MN, 30MN, 33MN, 35MN, 38MN, 40MN, 41MN, 42MN, 46MN, 47MN, 52MN, 53MN, 68MN, 69MN, 70MN, 77MN i 78MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz działalności gospodarczej powodującej obniżenie standardu warunków mieszkaniowych;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) w terenie oznaczonym symbolem **47MN** znajduje się obiekt wpisany do ewidencji zabytków, dla którego obowiązują odpowiednio zasady ochrony zawarte §9 niniejszej uchwały;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,8 powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki;
- 5) gabaryty budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość zabudowy maksymalnie 10,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachów od 20° do 45°;
- 6) gabaryty zabudowy towarzyszącej:
 - a) wysokość zabudowy maksymalnie 6,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachów do 45°;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) minimum 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimum 2 miejsca do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia.

4. Zasady dostępu komunikacyjnego – dostępność terenów poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne przylegające do terenów, przy czym obowiązuje zasada obsługi komunikacyjnej z drogi niższej kategorii.

§ 21. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 7MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 14MN/U, 16MN/U, 23MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 32MN/U, 34MN/U, 36MN/U, 51MN/U, 54MN/U, 57MN/U, 59MN/U, 60MN/U, 62MN/U, 63MN/U, 65MN/U, 67MN/U i 73MN/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej i usługowej łącznie lub rozdzielnie;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) w terenie oznaczonym symbolem **3MN/U**, znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny, dla którego obowiązują odpowiednio zasady ochrony zawarte w §9 niniejszej uchwały;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: **4MN/U**, **7MN/U**, **26MN/U**, **36MN/U** i **67MN/U** znajdują się obiekty wpisane do ewidencji zabytków, dla których obowiązują odpowiednio zasady ochrony zawarte §9 niniejszej uchwały;
- 3) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,0 powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki;
- 6) gabaryty budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) wysokość zabudowy maksymalnie 10,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie, dwu - lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachów do 45°;
- 7) gabaryty zabudowy towarzyszącej:
 - a) wysokość zabudowy maksymalnie 6,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachów do 45°;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) minimum 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania.

4. Zasady dostępu komunikacyjnego – dostępność terenów poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne przylegające do terenów, przy czym obowiązuje zasada obsługi komunikacyjnej z drogi niższej kategorii.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **66MW/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej i usługowej łącznie lub rozdzielnie;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,5 powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki;
- 4) gabaryty budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) wysokość zabudowy maksymalnie 10,0 m,

- b) geometria dachów – dachy płaskie, dwu - lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachów do 45°;
 - 5) gabaryty zabudowy towarzyszącej:
 - a) wysokość zabudowy maksymalnie 6,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachów do 45°;
 - 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) minimum 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25,0 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania.
4. Zasady dostępu komunikacyjnego – dostępność terenu poprzez istniejącą drogę wewnętrzną oraz projektowaną drogę publiczną klasy dojazdowej.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25P** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz ograniczenia uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą do granic terenu;
- 2) zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu z terenami: 26MN/U i 9KDD;

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy – od 0,1 do 2,5 powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki;

4) gabaryty obiektów:

- a) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0 m,
- b) wysokość budowli i urządzeń budowlanych związanych z prowadzoną działalnością nie może naruszać powierzchni, o których mowa w § 14 pkt 2,
- c) geometria dachów – dowolna;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) minimum 1 miejsce do parkowania poniżej 5 zatrudnionych,
- b) minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych,
- c) minimum 1 miejsce do parkowania na każde 150, 0 m² powierzchni użytkowej budynków;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- a) minimum 1 miejsce jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 2 – 15,
- b) minimum 2 miejsca jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16 – 40.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego – dostępność terenu poprzez istniejące drogi publiczne: klasy dojazdowej i klasy zbiorczej oraz poprzez projektowaną drogę publiczną klasy dojazdowej.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12U**, **13U**, **49U**, **58U** i **64U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz ograniczenia uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością usługową do granic terenów;
- 2) zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenów z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,5 powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki;
- 4) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachów do 45°;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) minimum 1 miejsce do parkowania poniżej 5 zatrudnionych,
 - b) minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - c) minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) minimum 1 miejsce jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 2 – 15,
 - b) minimum 2 miejsca jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16 – 40.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego – dostępność terenów poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne przylegające do terenów, przy czym obowiązuje zasada obsługi komunikacyjnej z drogi niższej kategorii.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **24P/U**, **48P/U** i **56P/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej z usługami;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budowę obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz ograniczenia uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością do granic terenów;
- 2) zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenów z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) w terenie oznaczonym symbolem **56P/U** znajduje się obiekt wpisany do ewidencji zabytków, dla którego obowiązują odpowiednio zasady ochrony zawarte §9 niniejszej uchwały;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 2,0 powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;

- 4) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0 m,
 - b) geometria dachów – dowolna;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) minimum 1 miejsce do parkowania poniżej 5 zatrudnionych,
 - b) minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - c) dla usług minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla produkcji minimum 1 miejsce do parkowania na każde 150,0 m² powierzchni użytkowej budynków;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) minimum 1 miejsce jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 2 – 15,
 - b) minimum 2 miejsca jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16 – 40.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dostępność terenów poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne przylegające do terenów, przy czym obowiązuje zasada obsługi komunikacyjnej z drogi niższej kategorii;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **56P/U** nakaz zapewnienia dojazdu do terenu oznaczonego symbolem **55W**.

§ 26. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **71UO** ustal się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – teren usług oświaty;
- 2) dopuszczalne – usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzone, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury sportowej, w tym budynków i budowli;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych;
- 4) nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych i zbliżonym charakterze w obrębie całego terenu, wkomponowanych w otoczenie.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w terenie znajduje się obiekt wpisany do ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady ochrony zawarte §9 niniejszej uchwały;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachów do 45°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) minimum 1 miejsce do parkowania poniżej 5 zatrudnionych,
 - b) minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- a) minimum 1 miejsce jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 2 – 15,
- b) minimum 2 miejsca jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16 – 40.

4. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dostępność terenu poprzez istniejące drogi publiczne przylegające do terenu;
- 2) nakaz zapewnienia dojazdu do terenu oznaczonego symbolem **72W**.

§ 27. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **75UP/ZP** ustal się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – teren usług publicznych z zielenią urządzoną;
- 2) dopuszczalne – usługi sportu i rekreacji, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury sportowej, w tym budynków i budowli;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych;
- 4) nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych i zbliżonym charakterze w obrębie całego terenu, wkomponowanych w otoczenie.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,4 powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20% powierzchni działki;
- 4) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy maksymalnie 10,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachów do 45°;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania - minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) minimum 1 miejsce jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 2 – 15,
 - b) minimum 2 miejsca jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16 – 40.

4. Zasady dostępu komunikacyjnego – dostępność terenu poprzez istniejącą drogę publiczną klasy zbiorczej przylegającą do terenu.

§ 28. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **31ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - utrzymanie istniejącej zieleni z zaleceniem uzupełnienia oraz kontroli nasadzeń.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określenia.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego – dostępność terenu poprzez projektowaną drogę publiczną klasy dojazdowej oraz istniejącą drogę wewnętrzną, przylegającą do terenu.

§ 29. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **61ZC/UK** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – teren zabytkowego cmentarza z usługami kultu religijnego;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych;
- 2) zachowanie istniejącego budynku kultu religijnego (kaplicy) z możliwością realizacji jego remontów.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - dla terenu obowiązują odpowiednio zasady ochrony zawarte §9 niniejszej uchwały.

4. Zasady dostępu komunikacyjnego – dostępność terenu poprzez istniejącą drogę publiczną klasy lokalnej, przylegającą do terenu.

§ 30. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **37WS/ZP**, **39WS/ZP**, **43WS/ZP** i **44WS/ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych z zielenią urządzoną;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki retencyjne, instalacje i urządzenia przeciwpożarowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz zachowania istniejących wód śródlądowych;
- 2) nakaz utrzymania istniejącej zieleni z zaleceniem uzupełnienia oraz kontroli nasadzeń.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - zagospodarowanie terenów zgodnie z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi.

5. Zasady dostępu komunikacyjnego – dostępność terenów poprzez istniejące i projektowane drogi przylegające do terenów oraz tereny rolnicze.

§ 31. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **55W**, **72W** i **74W** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – urządzeń wodociągowych;
- 2) dopuszczalne – inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - zagospodarowanie terenów zgodnie z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi.

3. Zasady dostępu komunikacyjnego:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **55W** – pośredni dostęp do drogi publicznej klasy lokalnej poprzez teren oznaczony symbolem **56P/U**;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **72W** – pośredni dostęp do drogi publicznej klasy lokalnej poprzez teren oznaczony symbolem **71UO**;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **74W** poprzez istniejącą drogę publiczną klasy zbiorczej, przylegającą do terenu.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28E** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – teren infrastruktury technicznej – urządzeń elektroenergetycznych;

2) dopuszczalne – inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi.

3. Zasady dostępu komunikacyjnego – poprzez istniejącą drogę publiczną klasy lokalnej, przylegającą do terenu.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6KDG** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – teren drogi publicznej – klasy głównej;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń przydrożna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmianę parametrów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń, obiektów i budowli związanych z obsługą drogi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4KDZ** i **14KDZ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń przydrożna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach terenów dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmianę parametrów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń, obiektów i budowli związanych z obsługą dróg.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów – zagospodarowanie terenów zgodnie z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10KDL**, **23KDL** i **24KDL** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – tereny dróg publicznych – klasy lokalnej;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń przydrożna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach terenów dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmianę parametrów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń, obiektów i budowli związanych z obsługą dróg.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) zagospodarowanie terenów zgodnie z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem 10KDL znajduje się obiekt wpisany do ewidencji zabytków, dla którego obowiązują odpowiednio zasady ochrony zawarte §9 niniejszej uchwały.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **5KDD**, **9KDD**, **12KDD**, **15KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **25KDD**, **28KDD** i **29KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń przydrożna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach terenów dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmianę parametrów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i budowli związanych z obsługą dróg.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów – zagospodarowanie terenów zgodnie z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KDW, 3KDW, 7KDW, 8KDW, 11KDW, 13KDW, 16KDW, 19KDW, 22KDW, 26KDW, 27KDW i 30KDW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych,
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach terenów dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmianę parametrów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i budowli związanych z obsługą dróg.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów – zagospodarowanie terenów zgodnie z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 38. Na cele nierolnicze przeznaczone są grunty rolne klas II i III o łącznej powierzchni 16,1061 ha, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kijewo Królewskie.

§ 40. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko- Pomorskiego oraz na stronie internetowej Gminy.

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Ewa Tyżaj

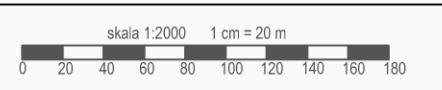
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kijewo Królewskie w części wsi Brzozowo (Br 2)

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr VII/56/2019 Rady Gminy Kijewo Królewskie z dnia 30 września 2019 r.

Organ sporządzający : Wójt Gminy Kijewo Królewskie



SKALA 1:2000 - 1 cm = 20 metrów



RYSUNEK PLANU

GZWP 131 Zbiornik międzymorenowy Chełmno

GMINA CHEŁMNO

BRZOSOWO

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnyh zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	obiekty wpisane do ewidencji zabytków
	cmentarz ewangelicki wpisany do ewidencji zabytków
	nieruchome zabytki archeologiczne
	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody
2MN	symbol terenu: 1 - kolejny numer porządkowy terenu, MN - symbol literowy przeznaczenia wymiarowanie
Przeznaczenie terenów:	
	R tereny rolnicze
	RM tereny zabudowy zagrodowej
	MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MNU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
	MWU teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
	P teren zabudowy produkcyjnej
	U tereny zabudowy usługowej
	PU tereny zabudowy produkcyjnej z usługami
	UO teren usług oświaty
	UP/ZP teren usług publicznych z zielenią urządzoną
	ZP teren zieleni urządzonej
	ZOUK teren zabytkowego cmentarza z usługami kultu religijnego
	WSZP tereny wód powierzchniowych śródlądowych z zielenią urządzoną
	W tereny infrastruktury technicznej - urządzeń wodociągowych
	E teren infrastruktury technicznej - urządzeń elektroenergetycznych
	KDG teren drogi publicznej - klasy głównej
	KDZ tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej
	KDL tereny dróg publicznych - klasy lokalnej
	KDD tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej
	KDW tereny dróg wewnętrznych
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	GMINA CHEŁMNO nazwy gmin sąsiednich
	BRZOSOWO nazwa miejscowości
	GZWP 131 Zbiornik międzymorenowy Chełmno nazwa głównego zbiornika wód podziemnych, w zasięgu którego znajduje się obszar opracowania planu
	granice administracyjne gmin
	granice obszarów z ograniczeniami wysokości obiektów budowlanych i naturalnych w otoczeniu lotniska
	sieć elektroenergetyczna SN
	proponowane linie podziału wewnętrznego

GMINA CHEŁMNO

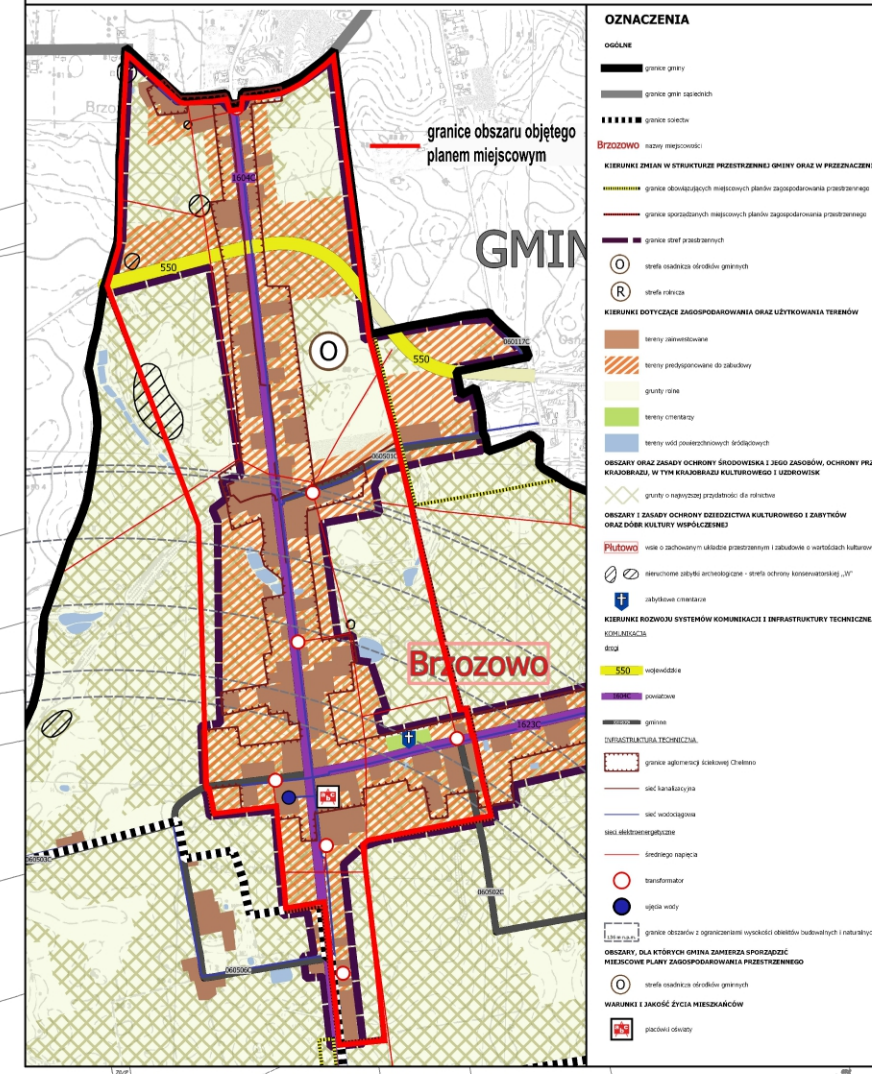
MIASTO CHEŁMNO

POWIERZCHNIA STOŻKOWA 171 m. n.p.m.

GZWP 131 Zbiornik międzymorenowy Chełmno

POWIERZCHNIA POZIOMA WEWNĘTRZNA 136 m. n.p.m.

Wzrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kijewo Królewskie



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kijewo Królewskie w części wsi Brzozowo (Br 2)

L p.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej adres	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia wniosku		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
					Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	12.08.2019 r.	Osoba fizyczna	<p>Po rozpoznaniu się z projektem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kijewo Królewskie w części wsi Brzozowo (Br2) wnioskuję o zmianę przebiegu drogi dojazdowej 15KDD. Obecnie według projektu zmian miejscowego planu droga ta przebiega przez moją działkę, (dz. nr 259/5) mieszczącą się przy ulicy Długiej 28A. Wnioskuję, aby droga ta w całości przebiegała poza granicami działki. Obecnie na działce tej znajduje się dom jednorodzinny z infrastrukturą towarzyszącą. Pragnę zaznaczyć, że cała powierzchnia działki jest ogrodzona.</p>	Działka nr 259/5 obręb Brzozowo	x	✓		ü	Projektowana droga dojazdowa ma znaczenie dla obsługi komunikacyjnej szerszego obszaru i uzyskała zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej. Z przeprowadzonej analizy wynika, iż droga będzie przebiegała z północno-wschodnim skrajem działki objętej wnioskiem i nie będzie kolidowała z istniejącą zabudową.
2	08.08.2019 r.	Osoba fizyczna	<p>Zgodnie z treścią ogłoszenia chciałbym wnieść uwagi do planu, który bezpośrednio dotyczy również mnie i mojej rodziny. Otóż w trakcie tworzenia tego planu, zgłosiliśmy do przekształcenia na działki budowlane całość ziemi z działki o numerze 74/17, z wyjątkiem obszaru, który został już wprowadzony w poprzednim planie zagospodarowania przestrzennego kilka lat temu.</p> <p>Działkę 74/17 przedstawiam poniżej na grafice:</p> <ol style="list-style-type: none"> Na czerwono (proszę nie patrzeć na obrysy budynków, bo to już było na mapce) zaznaczyłem obszar wprowadzony w poprzednim planie. Na niebiesko obszar zgłoszony do przekształcenia w obecnym planie. Na brązowo obszar wprowadzony w obecnym planie pod budownictwo mieszkaniowe. Na żółto obszar, który został odrzucony w obecnym planie i nie został wprowadzony pod budownictwo mieszkaniowe. <p>Moje uwagi dotyczą sprawy, że ziemia, którą posiadam została podzielona na dwie części, z czego ta druga (obszar na żółto), nie wprowadzona jako działka budowlana, po wejściu w życie postanowień planu, będzie stanowiła mniej niż 1 hektar i automatycznie pozbawia mnie statusu rolnika, co wiąże się od razu z dość dużymi kosztami (choćby naliczeniem podatku za budynek gospodarczy, z którego obecnie jako rolnik jestem zwolniony). Oplacalność uprawy takiego kawałka mija się również z celem i poddaje w wątpliwość rachunek ekonomiczny.</p> <p>Druga uwaga dotyczy części wprowadzonej na działki budowlane (obszar na brązowo), zgodnie z wytycznymi będą tam trzy działki, każda po około 10 arów. Biorąc pod uwagę to, że w momencie wydziałania tych działek muszę również wydzielić drogę dojazdową o długości 160 metrów do tych działek (w załączniku drugim w tym emailu na mapce oznaczona jako 16KDW) i ponieść koszty związane chociażby z jej utwardzeniem, potencjalny zysk ze sprzedaży tych 30 arów gruntu spada praktycznie do zera.</p> <p>Wnioskuję zatem, aby reszta mojej działki 74/14 (w domyśle 74/17) (obszar zaznaczony na żółto) została również objęta planem jako obszar przeznaczony pod budownictwo.</p> <p>Wówczas po obu stronach drogi (16KDW) będą działki budowlane, co ekonomicznie uzasadnia wykonanie tej drogi. Wartość ze sprzedaży dodatkowych działek rekompensuje również konieczność zapłaty w kolejnych latach wyższego podatku z tytułu utraty statusu rolnika.</p>	Działka nr 74/17, obręb Brzozowo	x	✓		ü	Pierwotnie cała działka 74/17 przeznaczona została w projekcie planu na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W wyniku braku uzyskania zgody na wyłączenie z produkcji rolnej gruntów klas chronionych obszar projektowanej zabudowy został ograniczony do części działki (zgodnie z projektem wyłożonym do publicznego wglądu). Nadmienić należy iż projektowany obecnie obszar do zabudowy mieszkaniowej stanowi około 6500 m ² , co daje możliwość wydzielenia minimum 6 działek o pow. ok 1000m ² .

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej przewidziane na obszarze objętym niniejszą uchwałą:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDL i KDD,
- 2) infrastruktura techniczna nie związana z obsługą dróg – budowa, rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących sieci.

2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

UZASADNIENIE

Dnia 11 lutego 2015 roku Rada Gminy Kijewo Królewskie podjęła uchwałę Nr III/28/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kijewo Królewskie w części wsi Brzozowo (Br 2).

Celem podjęcia przedmiotowej uchwały było uporządkowanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów w tym rozgraniczenie poszczególnych funkcji, a także uporządkowanie obsługi komunikacyjnej. Podjęcie zmiany dotychczasowego obowiązującego planu było dostosowaniem nowych rozwiązań na potrzeby rozwoju celu publicznego i tworzenia nowych siedlisk zabudowań mieszkaniowych oraz usługowych.

Przeprowadzona procedura planistyczna, pozwala na podjęcie przedmiotowej uchwały zmieniającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części wsi Brzozowo (Br 2)