RADA MIEJSKA
w KOWALU

UCHWAŁA Nr VI / 23 /2007
RADY MIASTA KOWALA
z dnia 11 kwietnia 2007 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Kowala w zakresie obszaru położonego pomiędzy ulicami Dobiegniewską i Polną oraz projektowanymi ulicami o symbolach 1KL 2KL i 3KL.

Na podstawie art. 15 oraz 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami), oraz w oparciu o Uchwałę Nr XXXIX/159/06 Rady Miejskiej Kowala z dnia 12 maja 2006 r.,
uchwala się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kowala" przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Kowalu Nr XII/85/2000 z dnia 28 września 2000 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Kowala – zwany dalej planem, dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Dobiegniewską i Polną i projektowanymi ulicami o symbolach 1KL, 2KL i 3KL

§ 2. Plan miejscowy, o którym mowa w § 1 stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Kowalu Nr XXV/153/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2002 r. Nr 75 poz. 1543 w zakresie obszaru oznaczonego symbolami: 5MS/U, 6MS/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 16Zpo/KX, 18MN/U, KWp, 1KL/KX, 2KL, 3KL, 4KL, 2KD,

§ 3. Integralne części planu o którym mowa w § 2 stanowią:
1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem;
2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kowal" w skali 1:5000 – jako część załącznika Nr 1;
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu , jako załącznik Nr 2;
4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jako załącznik nr 3.

§ 4. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu, o którym mowa w § 3 ust.1.

§ 5.1. Przedmiotem ustaleń planu jest zakres obowiązkowy, wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. Plan ustanawia przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne do osiągnięcia zamierzonych celów: nakazy, zakazy i warunki.

§ 6.1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, obejmujący obszar określony w § 1 ust. 1, jest integralną częścią planu i obowiązuje w zakresie określonym uchwałą
2. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie treści planu, z określeniem podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, warunków ich zabudowy i zagospodarowania oraz obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia w infrastrukturę techniczną
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu ilustrują ustalenia planu zgodnie z umieszczoną na rysunku legendą;
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz o różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz o różnych zasadach zagospodarowania – do uściślenia;
4) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu i tych samych zasadach zagospodarowania - ściśle określone;
5) przeznaczenie terenów oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym;
6) obowiązujące linie zabudowy;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
8) wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu.

Rozdział 2
Definicje pojęć użytych w planie

§ 7.1. Zastosowane każdorazowo w treści niniejszej uchwały określenia należy interpretować w sposób następujący:
1) „uchwała" – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Kowalu;
2) „plan" – należy przez to rozumieć tekst i rysunek planu obejmujące zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonego w § 2 niniejszej uchwały;
3) „rysunek planu" – rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 , zawierający ustalenia i informacje graficzne;
4) „granice planu" – należy przez to rozumieć granice obszaru objętego zmianą planu, wyznaczone w uchwale o przystąpieniu do zmiany planu;
5) „obszar planu" – obszar objęty niniejszym planem wyznaczony granicami planu
6) "teren" - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania oznaczony symbolem liczbowo - literowym;
7) "symbol terenu" - oznaczenie wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, składające się z cyfr i dużych liter , zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Cyfry stanowią numerację kolejną terenów, a litery oznaczają ich przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
8) "przeznaczenie podstawowe" - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
9) "przeznaczenie dopuszczalne" - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe i nie są z nim sprzeczne;
10) „tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych" – tereny, na których nastąpi realizacja jednego z celów publicznych określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
11) "linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - ściśle określone" - linie wyznaczające podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach (sposobach) zagospodarowania;
12) "linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu, lub tych samych zasadach zagospodarowania - ściśle określone" - należy przez to rozumieć linie podziału obszaru objętego planem w obrębie jednego terenu, wyznaczone istniejącymi podziałami geodezyjnymi;
13) "linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu, lub tych samych zasadach zagospodarowania - orientacyjne", należy przez to rozumieć przybliżone linie podziału obszaru objętego planem w obrębie jednego terenu, stanowiące graficzne przedstawienie przyjętych, nieobowiązujących zasad podziału;

15) „działka" – istniejąca lub przewidziana do wydzielenia geodezyjnego działka gruntu lub nieruchomość gruntowa, która w ustaleniach niniejszego planu przeznaczona jest pod zabudowę, spełniająca warunki zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz o powierzchni nie mniejszej niż minimalna powierzchnia działki budowlanej określona w niniejszej uchwale;
16) "zieleń urządzona" - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń o charakterze ozdobnym - wysoką i niską - wypełniającą powierzchnie terenu, w tym wydzielone części dróg.
17) „powierzchnia terenu biologicznie czynnego" – grunt rodzimy oraz woda powierzchniowa na terenie działki budowlanej;
18) „obowiązująca linia zabudowy" – linia zabudowy wskazująca wymagane usytuowanie lica i narożników ścian zewnętrznych budynku, wyznaczona w określonej w planie odległości od linii rozgraniczającej z przyległą drogą, (z wyłączeniem balkonów, wykuszy, ryzalitów, gzymsów, okapu dachu, rynny, oraz detali wystroju architektonicznego, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy na maksymalną odległość 1m);
19) "nieprzekraczalna linia zabudowy" - linia wyznaczona w ustaleniach planu i na rysunku planu, której nie może przekraczać lico i narożniki ścian zewnętrznych budynku w kierunku linii rozgraniczających sąsiadujące tereny, (z wyłączeniem balkonów, wykuszy, ryzalitów, gzymsów, okapu dachu, rynny, oraz detali wystroju architektonicznego, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy na maksymalną odległość 1m);
20) "maksymalna wysokość zabudowy" - należy przez to rozumieć maksymalną, dopuszczoną ustaleniami niniejszej uchwały wysokość budynku mierzoną od rzędnej terenu projektowanego w najniższym punkcie obrysu budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych. Ustalenie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych budynków np. kominów, anten, masztów odgromników itp.;
21) „dach spadzisty" – dach o dwóch lub większej ilości połaci, nachylonych pod kątem 25 – 45°.
22) „usługi nieuciążliwe" – działalność usługowa lub gospodarcza prowadzona w ograniczonym zakresie, która nie wywołuje żadnych uciążliwości na terenach sąsiednich ponad obowiązujące normy i dopuszczalne wskaźniki;
23) "zharmonizowanie ogrodzeń" - należy przez to rozumieć dostosowanie wysokości w tym również wysokości podmurówek i formy ogrodzeń występujących w jednym ciągu;
24) "zaleca się" lub „preferuje"- należy przez to rozumieć sugestię zastosowania do ustaleń wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych lub ochronnych;

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale niewyjaśnione w ust. 1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie, z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 3
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) Dla nowo projektowanych dróg i działek budowlanych ustala się obowiązek wydzielenia terenów i ich podziałów na podstawie projektu zagospodarowania terenu lub zatwierdzonego projektu podziału geodezyjnego zapewniającego:
   a) minimalną szerokość dróg publicznych wyznaczoną liniami rozgraniczającymi – 10 m;
   b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 800 m^2, o ile ustalenia szczegółowe dla danego terenu nie stanowią inaczej;
   c) bezpośredni dostęp do nowo wydzielonej działki od drogi publicznej, oznaczonej symbolem KD lub KL;
2) Ustala się w projektowanym zagospodarowaniu terenów następujące warunki, zasady i standardy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
   a) obowiązek zachowania obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

b) adaptacja (akceptacja) istniejącej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej z dopuszczeniem rozbudowy, modernizacji, przebudowy i nadbudowy, celem poprawy standardów funkcjonalno-technicznych budynków;
c) dostosowanie lokalizacji projektowanych budynków do istniejących budynków na sąsiednich działkach budowlanych poprzez zachowanie równoległości murów zewnętrznych prostopadłości lub równoległości kalenic dachów;
d) dostosowanie wysokościowego zagospodarowania terenu i posadowienia zabudowy do rzędnych wysokościowych drogi istniejącej lub projektowanej;
e) posadowienie parterów budynków dopuszcza się na poziomie 40-70 cm, mierzonym od istniejącego poziomu terenu, w miejscu głównego wejścia do budynku;
f) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (w tym garaży blaszanych), z wyjątkiem obiektów wykorzystywanych jako zaplecze na czas prowadzenia budowy;
g) usytuowanie projektowanych budynków ścianą frontową równolegle do frontu działki;
h) ogranicza się kolorystykę zabudowy – elewacje: pastelowe odcienie bieli, żółtego, beżu lub cegła ceramiczna, dachy: odcienie brązu, ciemnej czerwieni lub dachówka ceramiczna;
i) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych, z zaleceniem stosowania ogrodzeń dekoracyjnych lekkich, lub żywopłotów oraz konieczność zharmonizowania ogrodzeń.
j) nie przewiduje się eksploatacji istniejącego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) Wszelkie przedsięwzięcia na terenach przeznaczonych pod usługi należy ograniczyć wyłącznie do takich, które nie zostaną zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu;
2) Budynki muszą być podłączone do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej budowanej w ciągach dróg publicznych zgodnie z warunkami gestorów sieci.
3) Obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do istniejącego kolektora deszczowego.
4) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować wyłącznie w oparciu o paliwa ekologiczne (gaz, energia elektryczna, olej opałowy i inne).
5) Odpady stałe należy gromadzić w wyznaczonym miejscu do tymczasowego gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach. Właściciele lub użytkownicy nieruchomości podlegają obowiązkowi zawarcia umowy ze specjalistycznymi służbami na zorganizowany wywóz odpadów na składowisko komunalne.
6) Obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej i wkomponowanie jej w układ przestrzenny projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w przypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na relikty kultury materialnej – teren winien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - dla terenów komunikacji publicznej ustala się:
1) zasadę wykorzystania systemu dróg w ich liniach rozgraniczających, jako podstawowych korytarzy podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
2) obowiązek budowy jezdni oraz dwustronnych chodników, zależnie od projektowanego sposobu zagospodarowania terenów otaczających;
3) zasadę budowy dróg i chodników o nawierzchni utwardzonej;
4) obowiązek realizacji skrzyżowania komunikacji pieszej i kołowej, bez barier architektonicznych;
5) zaleca się wprowadzanie wyodrębnionych ścieżek rowerowych w ciągach dróg lokalnych;
6) zaleca się wprowadzenie zieleni urządzonej przede wszystkim drzew i krzewów;

§ 12. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - dla podstawowego przeznaczenia terenów określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie – dla obszaru objętego planem nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ,

§ 14. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dla obszaru objętego planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

§ 15. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) Zakaz wprowadzania funkcji sprzecznych z przeznaczeniem terenu;
2) Zakaz lokalizacji przedsięwzięć określonych w prawie ochrony środowiska jako mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
3) Obowiązek wykonania badań geologicznych wyprzedzających prace projektowe i budowlane;

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1) Zabezpieczenie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem przyległych dróg miejskich i ponadlokalnych,
2) Utworzenie układu komunikacyjnego utworzonego przez gminne drogi publiczne w klasach ulic: lokalnych i dojazdowych,
3) Szczegółowe rozwiązania techniczne ulic (jezdnie, chodniki, skrzyżowania, ścieżki rowerowe, pasy postojowe, zieleń) należy rozwiązać w projektach budowlanych i wykonawczych,
4) Na terenie ulic w liniach rozgraniczających zakazuje się lokalizowania budowli z wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi,

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej
1) Projektowane inwestycje należy wyposażyć w podstawową infrastrukturę techniczną powiązaną z sieciami miejskimi w zakresie:
   a) wodociągu,
   b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
   c) sieci energetycznej,
   d) sieci telefonicznej,
2) Magistralne i główne sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w obszarze ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
3) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej należy realizować na terenach gminnych;
4) Dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w ust. 2 i 3 pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów szczególnych, w tym dotyczących własności prywatnej;
5) Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę i ochrony przeciwpożarowej:
   a) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, na warunkach określonych przez gestora sieci,
   b) sieć wodociągową należy dostosować do obowiązujących wymogów p-poż. (wyposażenie w hydranty),
6) Odprowadzenie ścieków deszczowych:
   a) do istniejącego kolektora deszczowego (k 1000) zlokalizowanego w liniach rozgraniczających projektowanej ulicy 6KD,
   b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków deszczowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu na terenie działki, na której jest zlokalizowany dany budynek;
7) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) obowiązuje zakaz budowy linii napowietrznych,
   b) obsługa poprzez podziemne linie kablowe przy adaptacji i rozbudowie istniejącej sieci, w oparciu o szczegółowe warunki gestora sieci,
8) Zasady obsługi w zakresie sieci telefonicznej

a) obowiązuje zakaz budowy linii napowietrznych,
b) obsługa poprzez podziemne linie kablowe przy adaptacji i rozbudowie istniejącej sieci, w oparciu o szczegółowe warunki gestora sieci,

9) Zasady zaopatrzenia w ciepło - ogrzewanie wyłącznie w oparciu o ekologiczne nośniki ciepła (gazowe, elektryczne, olejowe i in.),
10) Elementy infrastruktury technicznej na terenie posesji lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75 poz. 690 z 2002 r.);
11) nne sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w ulicach nie objętych zmianą planu, mogą być wykorzystane do obsługi obszaru objętego planem;

§ 18. Ustalenia z zakresu obronności:
1) Nakaz projektowania i realizacji oświetlenia zewnętrznego z możliwością przystosowania do potrzeb obrony cywilnej;
2) Zaopatrzenie w wodę dla celów p-poż. zgodnie §17 ust. 5 niniejszej uchwały;

§ 19. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów.

Rozdział 4
Ustalenia szczegółowe

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U
1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2) Przeznaczenie dopuszczalne i funkcje uzupełniające – usługi nieuciążliwe, garaże i budynki gospodarcze
3) Zasady parcelacji - utrzymuje się istniejące podziały geodezyjne z dopuszczeniem łączenia działek,
4) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) ustala się możliwość adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, remontu i rozbudowy;
   b) sposoby posadowienia budynków i ich ewentualne podpiwniczenie należy dostosować do wyników wykonanych wyprzedzająco badań geologicznych;
   c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% działki;
   d) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 50% działki;
   e) całkowita powierzchnia usługowa nie może przekroczyć 40 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
   f) wysokość zabudowy mieszkaniowej: 1 – 2 kondygnacje lub 1 kondygnacja + użytkowe poddasze – maksymalnie 9 m w najwyższym punkcie dachu, wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej lub gospodarczej – maksymalnie 4.0 m;
   g) dachy – spadziste;
   h) budynki należy lokalizować zgodnie z określoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą lokalną 1KL;
   i) dopuszcza się garaże wbudowane do głównej bryły budynku mieszkalnego, wolnostojące, lub podziemne;
   j) dopuszcza się maksymalnie 2 garaże i 1 budynek gospodarczy na jednej działce;
   k) forma architektoniczna garażu i budynku gospodarczego (kształt i nachylenie połaci dachowych, pokrycie dachu, kolorystyka itp.) musi być zgodna z formą architektoniczną budynku mieszkalnego;
   l) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w granicy działki wyłącznie jako zabudowę bliźniaczą na dwóch sąsiednich działkach lub zblokowane w układ 4 budynków c

jednym wspólnym narożniku, pod warunkiem zachowania jednakowej wysokości w najwyższych punktach dachów;

m) obowiązuje zakaz lokalizacji garaży i budynków gospodarczych tymczasowych, blaszanych, kontenerowych itp.;

n) ustala się obowiązek realizacji co najmniej 1 stanowiska postojowego w obrębie każdej działki budowlanej a dla działek z usługami zajmującymi 30-40 % powierzchni całkowitej budynku – 2 stanowiska postojowe;

o) ogrodzenia frontowe – maksymalna wysokość 1.5 m, o formie i kolorystyce dostosowanej do detalu architektonicznego budynków – murowane, z metaloplastyki, drewniane lub żywopłotowe;

p) preferowane naturalne materiały wykończeniowe: kamień, drewno, klinkier, dachówka ceramiczna itp.

5) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury

a) ustala się jeden zjazd na nieruchomość z przyległej drogi publicznej;

b) wprowadza się obowiązek podłączenia obiektów do istniejącej sieci wodociągowej, energetycznej i kanalizacji sanitarnej

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

2) Przeznaczenie dopuszczalne i funkcje uzupełniające – usługi nieuciążliwe, garaże i budynki gospodarcze;

3) Zasady parcelacji:

a) utrzymuje się istniejące podziały z dopuszczeniem łączenia działek,

b) minimalna powierzchnia nowo – wyznaczanych działek – 800 m^2;

4) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się możliwość adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, remontu i rozbudowy;

b) sposoby posadowienia budynków i ich ewentualne podpiwniczenie powinny być dostosowane do wyników wykonanych wyprzedzająco badań geologicznych;

c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% działki;

d) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 50% działki;

e) całkowita powierzchnia usługowa nie może przekroczyć 40 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

f) wysokość zabudowy mieszkaniowej: 1 – 2 kondygnacje lub 1 kondygnacja + użytkowe poddasze – maksymalnie 9 m w najwyższym punkcie dachu, wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej lub gospodarczej – maksymalnie 4 m;

g) dachy – spadziste;

h) budynki należy lokalizować zgodnie z określonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy w odległości 7 m od linii rozgraniczających z drogą lokalną 3KL i 5 m z drogą dojazdową 4KD oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających z drogami lokalnymi 1KL, 2KL,;

i) dopuszcza się garaże wbudowane do głównej bryły budynku mieszkalnego, wolnostojące, lub podziemne;

j) dopuszcza się maksymalnie 2 garaże i 1 budynek gospodarczy na jednej działce;

k) forma architektoniczna garażu i budynku gospodarczego (kształt i nachylenie połaci dachowych, pokrycie dachu, kolorystyka itp.) musi być zgodna z formą architektoniczną budynku mieszkalnego;

l) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w granicy działki wyłącznie jako zabudowę bliźniaczą na dwóch sąsiednich działkach lub zblokowane w układ 4 budynków o jednym wspólnym narożniku, pod warunkiem zachowania jednakowej wysokości w najwyższych punktach dachów;

m) obowiązuje zakaz lokalizacji garaży i budynków gospodarczych tymczasowych, blaszanych, kontenerowych itp.;

n) ustala się obowiązek realizacji co najmniej 1 stanowiska postojowego w obrębie każdej działki budowlanej a dla działek z usługami zajmującymi 30-40 % powierzchni całkowitej budynku – 2 stanowiska postojowe;

o) ogrodzenia frontowe – maksymalna wysokość 1.5 m, o formie i kolorystyce dostosowanej do detalu architektonicznego budynków – murowane, z metaloplastyki, drewniane lub żywopłotowe;

p) preferowane naturalne materiały wykończeniowe: kamień, drewno, klinkier, dachówka ceramiczna itp.

5) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury

a) ustala się jeden zjazd na nieruchomość z przyległej drogi publicznej;

b) wprowadza się obowiązek podłączenia obiektów do istniejącej sieci wodociągowej, energetycznej i kanalizacji sanitarnej;

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN/U

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne i funkcje uzupełniające – usługi nieuciążliwe, garaże i budynki gospodarcze;

3) Zasady parcelacji:

a) utrzymuje się istniejące podziały z dopuszczeniem łączenia działek,

b) minimalna powierzchnia nowo – wyznaczanych działek – 800 m^2

4) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) sposoby posadowienia budynków i ich ewentualne podpiwniczenie powinny być dostosowane do wyników wykonanych wyprzedzająco badań geologicznych;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% działki;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 50% działki;

d) całkowita powierzchnia usługowa nie może przekroczyć 40 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

e) wysokość zabudowy mieszkaniowej – 1 - 2 kondygnacje lub 1 kondygnacja + użytkowe poddasze – maksymalnie 9 m w najwyższym punkcie dachu, wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej lub gospodarczej – maksymalnie 4 m;

f) dachy – spadziste;

g) budynki należy lokalizować zgodnie z określonymi na rysunku planu: obowiązującą linią zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową 4KD oraz z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających z drogą lokalną 2KL i 5 m z drogami dojazdowymi 5KD i 6KD.

h) dopuszcza się garaże wbudowane do głównej bryły budynku mieszkalnego, wolnostojące, lub podziemne;

i) dopuszcza się maksymalnie 2 garaże i 1 budynek gospodarczy na jednej działce;

j) forma architektoniczna garażu i budynku gospodarczego (kształt i nachylenie połaci dachowych, pokrycie dachu, kolorystyka itp.) musi być zgodna z formą architektoniczną budynku mieszkalnego;

k) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w granicy działki wyłącznie jako zabudowę bliźniaczą na dwóch sąsiednich działkach lub zblokowane w układ 4 budynków o jednym wspólnym narożniku, pod warunkiem zachowania jednakowej wysokości w najwyższych punktach dachów;

l) obowiązuje zakaz lokalizacji garaży i budynków gospodarczych tymczasowych, blaszanych, kontenerowych itp.;

m) ustala się obowiązek realizacji co najmniej 1 stanowiska postojowego w obrębie każdej działki budowlanej a dla działek z usługami zajmującymi 30-40 % powierzchni całkowitej budynku – 2 stanowiska postojowe;

n) ogrodzenia frontowe – maksymalna wysokość 1.5 m, o formie i kolorystyce dostosowanej do detalu architektonicznego budynków – murowane, z metaloplastyki, drewniane lub żywopłotowe;

o) preferowane naturalne materiały wykończeniowe: kamień, drewno, klinkier, dachówka ceramiczna itp.

5) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury

a) ustala się jeden zjazd na nieruchomość z przyległej drogi publicznej;

b) wprowadza się obowiązek podłączenia obiektów do istniejącej sieci wodociągowej, energetycznej i kanalizacji sanitarnej;

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN/U

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

2) Przeznaczenie dopuszczalne i funkcje uzupełniające – usługi nieuciążliwe, garaże i budynki gospodarcze

3) Zasady parcelacji:

a) minimalna powierzchnia nowo – wyznaczanych działek – 800 m^2;

b) dopuszcza się łączenie działek;

4) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) sposoby posadowienia budynków i ich ewentualne podpiwniczenie powinny być dostosowane do wyników wykonanych wyprzedzająco badań geologicznych;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% działki;

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% działki;

d) całkowita powierzchnia usługowa nie może przekroczyć 40 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

e) wysokość zabudowy mieszkaniowej – 1 - 2 kondygnacji lub 1 kondygnacja + użytkowe poddasze – maksymalnie 9 m w najwyższym punkcie dachu, wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej lub gospodarczej – maksymalnie 4 m;

f) dachy – spadziste;

g) budynki należy lokalizować zgodnie z określonymi na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających z drogą dojazdową 4KD oraz z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą lokalną 1KL oraz 5 m od linii rozgraniczających z drogami dojazdowymi 5KD i 6KD;

h) dopuszcza się garaże wbudowane do głównej bryły budynku mieszkalnego, wolnostojące, lub podziemne;

i) dopuszcza się maksymalnie 2 garaże i 1 budynek gospodarczy na jednej działce;

j) forma architektoniczna garażu i budynku gospodarczego (kształt i nachylenie połaci dachowych, pokrycie dachu, kolorystyka itp.) musi być zgodna z formą architektoniczną budynku mieszkalnego;

k) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w granicy działki wyłącznie jako zabudowę bliźniaczą na dwóch sąsiednich działkach lub zblokowane w układ 4 budynków o jednym wspólnym narożniku, pod warunkiem zachowania jednakowej wysokości w najwyższych punktach dachów;

l) obowiązuje zakaz lokalizacji garaży i budynków gospodarczych tymczasowych, blaszanych, kontenerowych itp.;

m) ustala się obowiązek realizacji co najmniej 1 stanowiska postojowego w obrębie każdej działki budowlanej a dla działek z usługami zajmującymi 30-40 % powierzchni całkowitej budynku – 2 stanowiska postojowe;

n) ogrodzenia frontowe – maksymalna wysokość 1.5 m, o formie i kolorystyce dostosowanej do detalu architektonicznego budynków – murowane, z metaloplastyki, drewniane lub żywopłotowe;

o) preferowane naturalne materiały wykończeniowe: kamień, drewno, klinkier, dachówka ceramiczna itp.

5) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury
   a) ustala się jeden zjazd na nieruchomość z przyległej drogi publicznej;
   b) wprowadza się obowiązek podłączenia obiektów do istniejącej sieci wodociągowej, energetycznej i kanalizacji sanitarnej;

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN/U
1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2) Przeznaczenie dopuszczalne i funkcje uzupełniające – usługi nieuciążliwe, garaże i budynki gospodarcze
3) Zasady parcelacji -
   a) utrzymuje się istniejące podziały geodezyjne, z dopuszczeniem łączenia i podziałów działek,
   b) minimalna powierzchnia nowo – wyznaczanych działek – 800 m^2;
4) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) ustala się możliwość adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, remontu i rozbudowy;
   b) sposoby posadowienia budynków i ich ewentualne podpiwniczenie powinny być dostosowane do wyników wykonanych wyprzedzająco badań geologicznych;
   c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% działki;
   d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% działki;
   e) całkowita powierzchnia usługowa nie może przekroczyć 40 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
   f) wysokość zabudowy mieszkaniowej – 1 - 2 kondygnacji lub 1 kondygnacja + użytkowe poddasze – maksymalnie 9 m w najwyższym punkcie dachu, wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej lub gospodarczej – maksymalnie 4 m;
   g) dachy – spadziste;
   h) budynki należy lokalizować zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości 9 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej (ul. Dobiegniewska) i drogi lokalnej 1KL, 5 m w odległości od linii rozgraniczających z drogą lokalną 2KL oraz drogą dojazdową 6KD.
   i) dopuszcza się garaże wbudowane do głównej bryły budynku mieszkalnego, wolnostojące, lub podziemne;
   j) dopuszcza się maksymalnie 2 garaże i 1 budynek gospodarczy na jednej działce;
   k) forma architektoniczna garażu i budynku gospodarczego (kształt i nachylenie połaci dachowych, pokrycie dachu, kolorystyka itp.) musi być zgodna z formą architektoniczną budynku mieszkalnego;

l) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w granicy działki wyłącznie jako zabudowę bliźniaczą na dwóch sąsiednich działkach lub zblokowane w układ 4 budynków o jednym wspólnym narożniku, pod warunkiem zachowania jednakowej wysokości w najwyższych punktach dachów;

m) obowiązuje zakaz lokalizacji garaży tymczasowych, blaszanych, kontenerowych itp.;

n) ustala się obowiązek realizacji co najmniej 1 stanowiska postojowego w obrębie każdej działki budowlanej a dla działek z usługami zajmującymi 30-40 % powierzchni całkowitej budynku – 2 stanowiska postojowe;

o) ogrodzenia frontowe – maksymalna wysokość 1.5 m, o formie i kolorystyce dostosowanej do detalu architektonicznego budynków – murowane, z metaloplastyki, drewniane lub żywopłotowe;

p) preferowane naturalne materiały wykończeniowe: kamień, drewno, klinkier, dachówka ceramiczna itp.

5) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury
   a) ustala się jeden zjazd na nieruchomość z przyległej drogi publicznej;
   b) wprowadza się obowiązek podłączenia obiektów do istniejącej sieci wodociągowej, energetycznej i kanalizacji sanitarnej;

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KL, 2KL, 3KL
1) Przeznaczenie terenu - publiczne drogi gminne lokalne;
2) Zasady parcelacji - teren dróg wyznaczają linie rozgraniczające;
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 15.0 m
   b) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi normatywami;
   c) chodniki obustronne z zielenią urządzoną od strony jezdni;
   d) lokalizacja zjazdów indywidualnych zgodna z obowiązującymi przepisami;
4) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury
   a) powiązania komunikacyjne z przyległymi drogami publicznymi powiatowymi – ul. Polną i ul. Dobiegniewską;
   b) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych wzdłuż ulicy
   c) oświetlenie ulicy zgodnie z obowiązującymi przepisami;
   d) wody opadowe – odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KD, 5KD,
1) Przeznaczenie terenu - publiczne drogi gminne dojazdowe;
2) Zasady parcelacji - teren dróg wyznaczają linie rozgraniczające;
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 10.0 m;
   b) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi normatywami;
   c) chodniki obustronne z zielenią urządzoną od strony jezdni;
   d) lokalizacja zjazdów indywidualnych zgodna z obowiązującymi przepisami;
4) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury
   a) dostęp z przyległych dróg publicznych;
   b) oświetlenie ulicy zgodnie z obowiązującymi przepisami;

c) wody opadowe – odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z obowiazującymi przepisami;

§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KD

1) Przeznaczenie terenu:- publiczna droga gminna dojazdowa;
2) Zasady parcelacji - teren drogi wyznaczają linie rozgraniczające;
3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 13.5 m
   b) szerokość jezdni – zgodnie z obowiązującymi normatywnymi;
   c) chodniki obustronne
   d) wprowadzić pas zieleni urządzonej wzdłuż istniejącego kolektora deszczowego w południowej części drogi, o szerokości 5.0 m wraz z chodnikiem;
   e) lokalizacja zjazdów indywidualnych zgodna z obowiazującymi przepisami;
4) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury:
   a) dostęp z przyległych dróg publicznych;
   b) oświetlenie ulicy zgodnie z obowiązującymi przepisami;
   c) wody opadowe – odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z obowiazujacymi przepisami;

§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KDx i 8KDx

1) Ustala się rezerwację działek nr 1126/7 i 1126/13 na ewentualne drogi, do czasu rozstrzygnięcia o sposobie rozplanowania dróg obsługujących przylegający od strony zachodniej obszar przeznaczony w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kowal" na cele mieszkaniowo – usługowe;
2) Przedmiotowe działki winny znaleźć się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru;

§ 29. Ustalenia stawki procentowej - na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia:

1) Dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 30% z wyjątkiem terenów stanowiących własność Gminy, dla których stawka wynosi 0%;
2) Dla terenów inwestycji publicznych oznaczonych symbolami KL i KD – 0%

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§ 30. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Kowalu z dnia 25 kwietnia 2002 r. Nr XXV/153/2002 dotyczące terenów w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 31. Wykonacie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowal

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

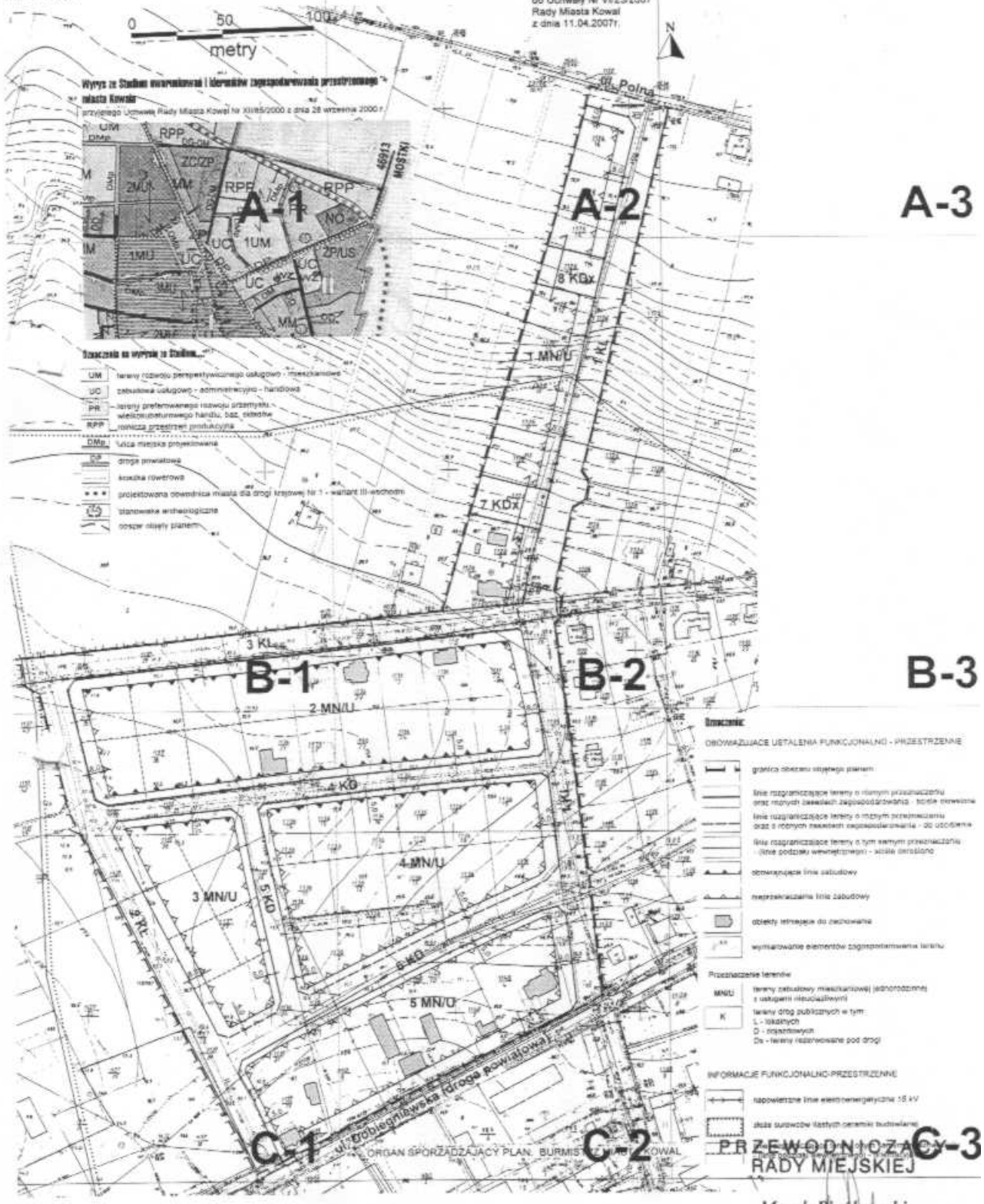
§ 33. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internatowej gminy.

Przewodniczący Rady Miasta
Marek Pieńkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOWALA W ZAKRESIE OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI DOBIEGNIEWSKĄ I POLNĄ ORAZ PROJEKTOWANYMI ULICAMI O SYMBOLACH 1KL, 2KL i 3KL

Skala 1:1000

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr VI/23/2007
Rady Miasta Kowal
z dnia 11.04.2007r.



ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ MIASTA KOWAL

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Marek Pieńkowski