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

Kujaw.2007.74.1195 z dnia 2007.06.25

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 25 czerwca 2007r.

Wejście w życie:
26 lipca 2007 r.

UCHWAŁA Nr VI/23/2007
RADY MIASTA KOWALA

z dnia 11 kwietnia 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Kowala w zakresie obszaru położonego pomiędzy ulicami Dobiegniewską i Polną oraz projektowanymi ulicami o symbolach 1KlL 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. zm.) 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. zm.), 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;
14) "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;
15) "zieleń urządzona" - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń o charakterze ozdobnym - wysoką i niską - wypełniającą powierzchnie terenu, w tym wydzielone części dróg;
16) "powierzchnia terenu biologicznie czynnego" - grunt rodzimy oraz woda powierzchniowa na terenie działki budowlanej;
17) "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 1 m);
18) "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 1 m);

19) "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.;

20) "dach spadzisty" - dach o dwóch lub większej ilości połaci, nachylonych pod kątem 25-45°;

21) "usługi nieuciążliwe" - działalność usługowa lub gospodarcza prowadzona w ograniczonym zakresie, która nie wywołuje żadnych uciążliwości na terenach sąsiednich ponad obowiązujące normy i dopuszczalne wskaźniki;

22) "zharmonizowanie ogrodzeń" - należy przez to rozumieć dostosowanie wysokości w tym również wysokości podmurówek i formy ogrodzeń występujących w jednym ciągu;

23) "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 il
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 i 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 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 2002 r. sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 7 poz. 690 z 2002 r.);

11) inne 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 ppoż. 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 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.

§ 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) a)warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:szerokość drogi 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 obowiązującymi 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 normatywami,
   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 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 obowiązującymi 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. zm. 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.

Wykonanie 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 internetowej gminy.

ZAŁĄCZNIK Nr 1

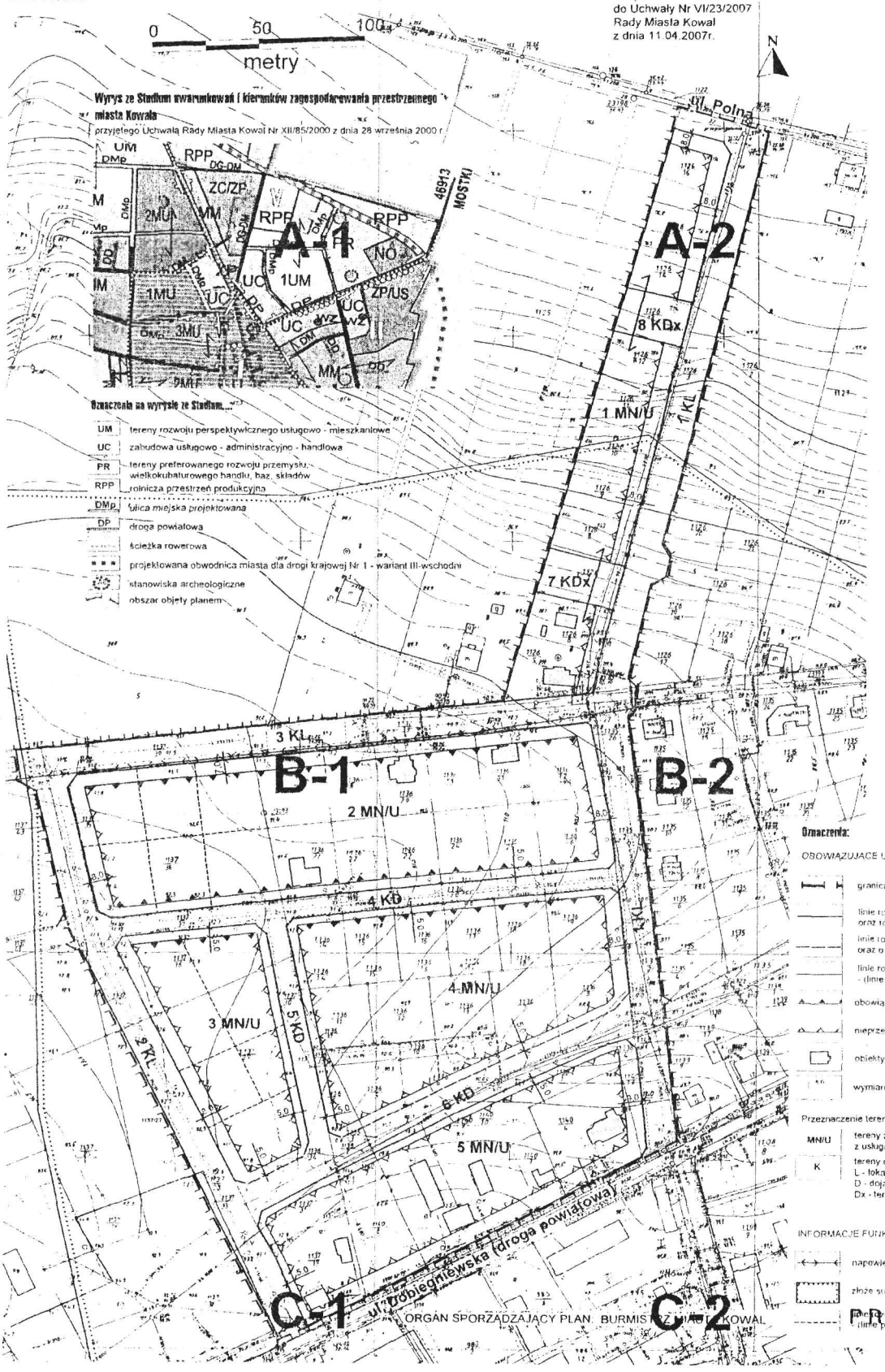
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOWALA W ZAKRESIE OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI DOBIEGNIEWSKĄ I POLNĄ ORAZ PROJEKTOWANYMI ULICAMI O SYMBOLACH 1KLL 2KL I 3KL.

grafika

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 Pleńkowski