

UCHWAŁA NR X/38/2011
RADY GMINY W DRZYCIMIU

z dnia 8 listopada 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w miejscowości Gródek.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), uchwały Nr XXXIV/202/2010 Rady Gminy w Drzycimiu z dnia 10 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Gródek, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drzycim, uchwalonym uchwałą Nr XVIII/137/2001 Rady Gminy w Drzycimiu z dnia 24 kwietnia 2001 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Gródek, zwany dalej planem.

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie granic obszaru objętego planem;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów
- 3) określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów;
- 4) określenie zasad podziału geodezyjnego;
- 5) umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych zgodnie z uprawnieniami inwestora do zagospodarowania terenu, do którego posiada tytuł prawny;
- 6) ochrona zasad interesu publicznego w szczególności w zakresie spełnienia wymogów wynikających z potrzeb ochrony środowiska oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

4. Na rysunku planu wyznacza się:

- 1) oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu, do których należą:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) przeznaczenie terenu oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym,
 - d) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) granica strefy sanitarnej od cmentarza,
 - f) strefa potencjalnego zagrożenia powodziowego 1%,
 - g) strefa ochronna wód;
 - h) strefa ochrony archeologicznej „W”;
- 2) oznaczenia graficzne informacyjne, do których należą:

a) linie elektroenergetyczne 15kV wraz z pasem technicznym,

b) linia podziału wewnętrznego - orientacyjne.

5. Ustalenia planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały;
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały sporządzoną na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danej działce, zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć akty prawne o charakterze powszechnie obowiązującym, tj. ustawy i akty wydane na ich podstawie, rozporządzenia wojewody, uchwały jednostek samorządu terytorialnego, a w szczególności te akty, które wymienia się w podstawach prawnych opracowania niniejszego planu;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą symbol i przypisane do niego ustalenia;
- 9) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu
- 10) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy realizować obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej umieszczonym w polu widzenia użytkowników dróg (na budynku, obiekcie, urządzeniu lub instalacji naziemnej, ogrodzeniu lub wolnostojącej), nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej;

- 13) uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszający warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 14) strefa ochrony archeologicznej – rozumie się przez to teren zajmowany przez stanowiska archeologiczne, objęty strefą „W”, w granicach którego całkowicie lub częściowo ograniczone są działania inwestycyjne.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§ 3. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) UO – tereny zabudowy usługowej z zakresu kultury i oświaty;
- 4) K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 5) ZN – teren zieleni nieurządzonej;
- 6) KDD – tereny publicznych dróg dojazdowych;
- 7) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja zabudowy wyłącznie w obrębie części działki ograniczonej maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, według rysunku planu, z zachowaniem określonych odległości od granic działek, oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi;
- 2) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej (np. oczek wodnych, fontann) oraz budowli i urządzeń służących reklamie;
- 3) nie dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych i reklam na ogrodzeniach o następujących parametrach:
 - a) maksymalna wielkość nośnika reklamowego - 2,0 x 4,0 m,
 - b) maksymalna całkowita wysokość nośnika reklamowego wraz z podstawą - do 3,5 m.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenie Obszaru Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu do których należy zakaz:
 - a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska; nie dotyczy realizacji nowych lub rozbudowy i modernizacji istniejących przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę obszarów,
 - b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,

- d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka - likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnoblotnych,
 - e) lokalizowania obiektów budowlanych w strefie ochronnej wód, wyznaczonej od linii brzegowej rzeki Wdy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;
 - 4) na terenach objętych planem ustala się ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń itp. do granic działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, za wyjątkiem inwestycji cel u publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 5) obowiązuje zasada zagospodarowania zielenią tych powierzchni działek, które nie są przeznaczone pod zabudowę i utwardzenie;
 - 6) chronić wody podziemne przed zanieczyszczeniami antropogenicznymi przez prowadzenie prawidłowej gospodarki wodno – ściekowej i odpadami;
 - 7) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, projektowanych napowietrznych linii przesyłowych wysokiego napięcia; adaptuje się istniejące obiekty z możliwością rozbudowy i przebudowy;
 - 8) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów;
 - 9) wyznacza się strefę ochronną od brzegu rzeki Wda, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych;
 - 10) w zagospodarowaniu terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza, wskazanej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia ustalone w przepisach odrębnych, m.in.: w zasięgu do 50 m od cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

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

- 1) na części obszaru, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się strefa ochrony archeologicznej „W”, w granicach której obowiązuje przeprowadzenie niezbędnego zakresu prac archeologicznych zapewniających odpowiednie warunki ochrony konserwatorskiej. Zakres prac archeologicznych określi, w zależności od charakteru inwestycji, Wojewódzki Konserwator Zabytków;
- 2) w granicy strefy ochrony archeologicznej „W” wszelkie prace ziemne można wykonywać po uzgodnieniu i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) na całym obszarze objętym planem, w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Drzycim.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami); są to tereny publicznych dróg dojazdowych i teren zabudowy usługowej z zakresu kultury i oświaty;
- 2) ustala się wymóg kształtowania terenów, wymienionych w pkt. 1, jako przestrzeni ogólnodostępnych służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców gminy Drzycim;
- 3) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 4) szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) obszar objęty planem leży w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi określono w § 5, § 10 i w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podziały geodezyjne na działki w zależności od potrzeb inwestycyjnych, z zachowaniem zasad określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) dopuszcza się wydzielania działek na rzecz komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownie, transformatorowe stacje wolnostojące, studnie rewizyjne itp.), a także na powiększenie nieruchomości sąsiednich bez ograniczenia ich minimalnej powierzchni.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązują ustalenia § 5 pkt 10;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy w strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego, w strefie ochronnej wód oraz w terenie oznaczonym symbolem ZN, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się włączenie istniejącej i projektowanej zabudowy do istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - nakazuje się przyłączenie nowej zabudowy do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej;
- 3) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego układu elektroenergetycznego,
 - b) sieci elektroenergetyczne należy realizować w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg,
 - c) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację w/w sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg,
 - d) sieci elektroenergetyczne realizować jako podziemne,
 - e) ustala się zasilanie terenów planu poprzez istniejącą i projektowaną sieć SN, zlokalizowaną na obszarze planu, na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci,
 - f) w zależności od potrzeb dopuszcza się realizację słupowych stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, UO;
- 4) w zakresie zasilania w ciepło:
 - ustala się obowiązek projektowania i realizacji w obiektach budowlanych niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej nie przekraczających dopuszczalnych norm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł,
 - b) dopuszcza się gazyfikację terenu w granicach planu,
 - c) lokalizacja sieci gazowej i urządzeń technicznych w pasach drogowych (poza pasami jezdni), a w przypadku braku takiej możliwości, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - a) tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnej posesji, w miejscu do tego przeznaczonym. Odpady należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi,
- b) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:
- a) obsługę komunikacyjną terenów zapewniają istniejące i projektowane publiczne drogi dojazdowe oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne;
- b) w terenach MN i MN/U dopuszcza się lokalizację dodatkowych dróg wewnętrznych, nie wykazanych na rysunku planu, których lokalizacja winna wynikać z potrzeb użytkowych właściciela poszczególnych terenów,
- c) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych, przystanków i zatok autobusowych, a także pozostałej infrastruktury komunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dla sieci dróg dojazdowych oraz wewnętrznych ustala się, aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego;
- e) szerokość dróg w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu lub wg istniejących wydzielen geodezyjnych;
- f) w ramach poszczególnych terenów i działek, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zapewniającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów:
- obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych na jedno mieszkanie w obrębie własnej posesji dla terenów w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bez uwzględnienia garażu,
 - obowiązek zapewnienia minimum 1 stanowiska na każde 40 m² powierzchni użytkowej terenów funkcji usługowej, bez uwzględnienia garażu;
- 9) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi takie jak sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazociągi, kablówce i napowietrzne linie elektroenergetyczne, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, sieci i urządzenia z zakresu łączności publicznej i inne;
- 10) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obszary wymagające przeprowadzenia procesu scalania i podziału.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny dróg wewnętrznych oraz infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) parametry zabudowy funkcji mieszkalnej:
 - wysokość zabudowy maksymalnie 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
 - geometria dachu – dachy dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,

- obowiązuje stosowanie pokrycia ceramicznego lub naśladującego ceramiczne, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,

b) parametry zabudowy gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej:

- wysokość zabudowy maksymalnie 8,0 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- geometria dachu – dachy dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu minimum 12°,

c) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) nakaz pozostawienia min. 60% powierzchni biologicznie czynnej na każdej wydzielonej działce,

e) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie, nie powinien przekraczać 40% powierzchni działki;

4) dostępność komunikacyjna:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 5KDD,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 5KDD, 2KDW, 3KDW,

c) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW,

d) dla terenu oznaczonego symbolem 4MN z dróg oznaczonych symbolami: 4KDD, 5KDD, 6KDD,

e) dla terenu oznaczonego symbolem 5MN z drogi oznaczonej symbolem: 5KDD, 7KDD, 8KDD, 4KDW, 5KDW,

f) dla terenu oznaczonego symbolem 6MN z drogi oznaczonej symbolem: 8KDD,

g) dopuszcza się wydzielienia dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8m;

5) zasady podziału nieruchomości

a) minimalna powierzchnia działki 800 m²

b) minimalna szerokość frontu działki 22,0 m;

6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 15. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny dróg wewnętrznych oraz infrastruktura techniczna;

3) wymienione w ust. 1 funkcje mogą występować łącznie lub samodzielnie;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) parametry zabudowy funkcji mieszkalnej i usługowej:

- wysokość zabudowy maksymalnie 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
- geometria dachu – dachy dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,

b) parametry zabudowy gospodarczej, garażowej:

- wysokość zabudowy do 8,0 m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
- geometria dachu – dachy dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 12°,

c) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) nakaz pozostawienia min. 50% powierzchni biologicznie czynnej na każdej wydzielonej działce,

e) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie, nie powinien przekraczać 50% powierzchni działki;

5) dostępność komunikacyjna:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 3KDD, 6KDD,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem 4MN/U z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD,
- e) dopuszcza się wydzielenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8,0 m;

6) zasady podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki 22,0 m,

7) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UO:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej z zakresu kultury i oświaty.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) parametry zabudowy funkcji mieszkalnej i zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji:
 - wysokość zabudowy maksymalnie 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
 - geometria dachu – dachy dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,
 - b) parametry zabudowy gospodarczej, garażowej:
 - wysokość zabudowy do 8,0 m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne
 - geometria dachu – dachy dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 12°,
 - c) w terenie 1UO dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji (place zabaw, boiska, korty itp.)
 - d) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) nakaz pozostawienia min. 60% powierzchni biologicznie czynnej na każdej wydzielonej działce,
 - f) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie, nie powinien przekraczać 40% powierzchni działki

4) dostępność komunikacyjna dla terenu oznaczonego symbolem 1UO z dróg oznaczonych symbolami: 3KDD, 4KDD;

5) zasady podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – nie ustala się,
- b) minimalna szerokość frontu działki – nie ustala się,

6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę 5% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja.

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - ustala się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dostępność komunikacyjna:
 - poprzez drogę publiczną oznaczoną w planie symbolem 5KDD;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
 - nie ustala się;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę 10% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 18. Uchwała się ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nie ustala się;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dostępność komunikacyjna:
 - poprzez drogę publiczną oznaczoną symbolem 8KDD;
- 5) Zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 22,0 m,
- 6) Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę 10% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD:

- 1) przeznaczenie: tereny publicznych dróg dojazdowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązują ustalenia § 11 pkt 8 odpowiednio,
 - c) dopuszcza się realizację ulicy jednojezdniowej, dwupasowej z obustronnymi chodnikami lub ciągu pieszojezdnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady podziału nieruchomości:
 - nie ustala się;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę 10% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW;

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązują ustalenia § 11 pkt 8 odpowiednio,
 - c) dopuszcza się realizację ulicy jednojezdniowej, dwupasowej z obustronnymi chodnikami lub ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady podziału nieruchomości:
- nie ustala się;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę 10% od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Drzycim.

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

§ 23. Uchwała o której mowa w § 1, podlega publikacji na stronie internetowej gminy.