

Uchwała Nr (PROJEKT)
Rady Gminy w Gąsawie
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Chomiąża Szlachecka, gmina Gąsawa.

Na podstawie i art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (t.j. Dz.U.2013.594 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2012.647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy w Gąsawie Nr XII/89/2012 z dnia 15 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Chomiąża Szlachecka, gmina Gąsawa, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąsawa,

Rada Gminy w Gąsawie **u c h w a l a** co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Chomiąża Szlachecka, gmina Gąsawa – obejmujący działkę o numerze ewidencyjny 73 oraz część działki numer ewidencyjny 65/2, zwany dalej planem.
2. Granice obowiązywania planu określa rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:
 - 1) Część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1,
 - 2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Gąsawie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego – załącznik nr 2,
 - 3) Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Gąsawie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 2.

1. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów rolnych pod lokalizację zabudowy letniskowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej.
2. Zakres ustaleń planu jest zgodny z art.15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Gąsawie;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć cały obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem funkcji i numerem;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji planu musi przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków i budowli (w rozumieniu prawa budowlanego) chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, galerii, schodów zewnętrznych, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków oraz nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, dojazdy, parkingi terenowe, chodniki, dojścia oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 10) **zabudowie** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, liniowych elementów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pomników, wolnostojących – trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury;
- 11) **zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół takich budynków w układzie wolnostojącym, służących rekreacji indywidualnej lub rekreacji zbiorowej wraz z przeznaczonymi dla potrzeb przebywających w nich mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi, obiektami sportowo-rekreacyjnymi, małą architekturą oraz zielenią towarzyszącą;
- 12) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków w układzie wolnostojącym wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności i nie wytwarzające dóbr materialnych, których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 14) **rozdzielczych sieciach i obiektach infrastruktury** – należy przez to rozumieć sieci i obiekty związane z uzbrojeniem terenu, obsługujące więcej niż jedną działkę, dla których w planie nie określa się jednoznacznej lokalizacji;
- 15) **przepisach odrębnych i szczególnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące normy oraz warunki i ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 4.

1. Rysunek planu obowiązuje w granicach obszaru objętego planem.
2. Liczby występujące przed symbolami terenów mają znaczenie porządkowe i merytoryczne.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Granice obszarów objętych planem;
 - 2) Przeznaczenie (funkcja) terenów;
 - 3) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) Wymiarowanie w metrach dotyczące dróg i linii zabudowy.

§ 5.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) Tereny zabudowy letniskowej – oznaczone symbolami **1 ML – 3 ML**;
 - 2) Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone symbolami **1 MN,U i 2MN,U**;
 - 3) Teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **U**;
 - 4) Teren infrastruktury technicznej – oznaczony symbolem **IT**;
 - 5) Tereny lasu – oznaczone symbolami **1 ZL i 2 ZL**;
 - 6) Tereny komunikacji:
 - a) publiczna droga gminna – oznaczona symbolem **KDL**,
 - b) droga wewnętrzna – oznaczona symbolem **KDW**,

- c) ciąg pieszo-rowerowy – oznaczony symbolem **KPR**.
2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów o których mowa w ust. 1 zawarto w §16 - §21.
 3. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny funkcjonalne i działki, liniami rozgraniczającymi, ściśle określonymi rozdzielającymi tereny o różnym sposobie użytkowania – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
 4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu – załącznik nr 1.
- § 6. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, gabarytów obiektów i wielkości powierzchni zabudowy.
- § 7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) Teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich. Zagospodarowanie terenu uwzględniać musi wymogi ochrony ww. obszaru.
 - 2) Teren objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 142 i 143, należących do Obszaru Wysokiej Ochrony. Zakazuje się bezpośredniego odprowadzania ścieków do gruntu oraz składowania odpadów bezpośrednio na gruncie.
 - 3) Na terenach planowanych do zainwestowania nakazuje się pozostawienie powierzchni biologicznie czynnych w wielkościach określonych w ustaleniach szczegółowych - §16, §17 i §18.
 - 4) Zakazuje się wycinki istniejących drzew. Dopuszcza się jedynie prace pielęgnacyjne i wycinkę sanitarną. Wycinka sanitarna drzew nastąpić może po uzyskaniu stosownych, wymaganych prawem zezwoleń.
 - 5) Zakazuje się likwidacji istniejących zbiorników wodnych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **1 ML** i **U** oraz otaczającej ich roślinności wysokiej. Dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwacyjnych i budowlanych pod warunkiem zachowania istniejącej różnorodności biologicznej.
 - 6) Warstwa próchniczna gleby z terenów przeznaczonych pod trwałą zabudowę musi zostać zdjeta i rozplanowana w obrębie własnej działki lub wykorzystana na innych, wskazanych przez służby gminne, terenach np. wymagających rekultywacji.
 - 7) Masy ziemne, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach własnej działki lub na obszarze planu, a w przypadku braku takiej możliwości, urobek wywozić na miejsce wskazane przez służby gminne.
 - 8) Na obszarze objętym planem ustala się zasady prowadzenia gospodarki odpadami:
 - a) Wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia i zagospodarowania odpadów,
 - b) Ustala się czasowe gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach własnych działek;
 - c) W celu dalszej przeróbki odpadów - odzysku lub unieszkodliwiania, ustala się ich wywóz poza obszar objęty planem, przez odpowiednie wyznaczone do tego celu podmioty posiadające stosowne, przewidziane prawem zezwolenia.
 - 9) Na obszarze objętym planem gospodarkę ściekową prowadzić zgodnie z ustaleniami §14 ust.2 pkt.2.
 - 10) W zakresie ochrony przed hałasem, obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów zabudowy lotniskowej i usług turystyki, oznaczonych symbolami: **1 ML**, **2 ML** i **3 ML** – poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami: **1 MN,U** i **2 MN,U** – poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- § 8. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) Obszar objęty planem położony jest poza wyznaczonymi strefami ochrony konserwatorskiej.

- 2) Ze względu na istniejące zaewidencjonowane stanowisko archeologiczne teren oznaczony symbolem **3 ML** objęty zostaje strefą ochrony archeologicznej „W”.
- 3) Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony archeologicznej są ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia prac inwestycyjnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy podjąć działania ochronne, określone przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL, KDW i KPR**.
- 2) Na terenach przestrzeni publicznych, wymienionych w punkcie 1 zakazuje się lokalizacji reklam.
- 3) Na terenach przestrzeni publicznych, wymienionych w punkcie 1 dopuszcza się:
 - a) lokalizację rozdzielczych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) zagospodarowanie zielenią urządzoną.

§ 10.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują niżej wymienione tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych :
 - 1) Obszary stref ochronnych ujęć wody;
 - 2) Tereny górnicze wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania;
 - 3) Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
 - 4) Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania.
2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobu zagospodarowania ww. terenów.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy letniskowej indywidualnej – 1000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 1500 m²;
- 2) Minimalna szerokości działki od strony ulicy dojazdowej – 20 m;
- 3) Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od strony ulicy dojazdowej - od 80° do 100°;
- 4) Dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty infrastruktury technicznej w wielkości określonej przepisami odrębnymi lub wymaganej przez właściciela infrastruktury, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi.

§ 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów inwentarskich i hodowli zwierząt,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - c) obiektów budowlanych o wysokości większej niż 30 m.
- 2) Dla istniejących linii energetycznych SN i nn wyznacza się strefy technologiczne w których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych naziemnych oraz nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości minimalnej :
 - a) dla linii SN – 12 m (po 6,0 m od skrajni przewodu),
 - b) dla linii nn – 6 m (po 3,0 m od skrajni przewodu).

§ 13. Ustala się następujące warunki i zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią będą:
 - a) istniejąca droga gminna oznaczona symbolem **KDL**;
 - b) planowana droga wewnętrzna, oznaczona symbolem **KDW**;
 - c) planowany ciąg pieszo-rowerowy, oznaczony symbolem **KPR**.
- 2) Tereny komunikacji o których mowa w pkt. 1 lit. a - c stanowią przestrzeń publiczną ogólnodostępną oraz przestrzeń służącą realizacji rozdzielczych sieci infrastruktury technicznej.

- 3) Przy skrzyżowaniach dróg wydzielić ścieżka narożników działek dla prawidłowego wykonania połączeń dróg o wymiarach 5m x 5m;
- 4) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnych posesji, w tym parkingów terenowych i garaży w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy letniskowej indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe, wliczając w to garaż,
 - b) dla zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług turystyki i rekreacji – 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni usługowej.

§ 14.

1. Ustala się następujące ogólne zasady wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - 1) Ustala się docelowo realizację uzbrojenia terenu – sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, telekomunikacyjnej i energetycznej;
 - 2) Ustala się lokalizację rozdzielczych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie gminnej i drogi wewnętrznej, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną terenu;
 - 3) Dopuszcza się lokalizację rozdzielczych sieci i obiektów infrastruktury technicznej na pozostałych terenach;
 - 4) Lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej spełniać musi warunki określone w przepisach odrębnych i szczególnych;
 - 5) Dla obiektów i sieci infrastruktury technicznej nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy;
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę :
 - a) Do czasu realizacji na obszarze planu systemu wodociągowego dopuszcza się dostawę wody z ujęć indywidualnych, zlokalizowanych na poszczególnych działkach.
 - b) Budowa sieci wodociągowej nastąpić powinna równoległe z budową sieci kanalizacji sanitarnej.
 - 2) W zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem, dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych. Zbiorniki do czasowego gromadzenia ścieków muszą być całkowicie szczelne i posiadać odpowiedni atest.
 - b) Ścieki ze zbiorników bezodpływowych muszą być systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne.
 - c) Ustala się nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji i uruchomieniu na obszarze objętym planem.
 - d) Ustala się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek. Zaleca się stosowanie urządzeń do gromadzenia i rozsączania wód opadowych i roztopowych.
 - e) Ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pasów drogowych. Dopuszcza się lokalizację podziemnych urządzeń do gromadzenia i rozsączania ww. wód w pasach drogowych.
 - 3) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) Do czasu realizacji sieci elektroenergetycznej na obszarze planu dopuszcza się zasilanie energetyczne działek z indywidualnych źródeł energii elektrycznej.
 - b) Zasilanie energetyczne planowanych terenów z istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich dostosowaniu do zwiększonego poboru mocy. Dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych na terenie oznaczonym symbolem IT. Dopuszcza się instalację słupowej stacji transformatorowej na istniejącej linii SN.
 - c) Na terenach objętych planem dopuszcza się budowę kablowych sieci elektroenergetycznych SN i nn na warunkach określonych przepisami odrębnymi i szczególnymi.

- 4) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) Ustala się ogrzewanie obiektów z indywidualnych źródeł zlokalizowanych w granicach wydzielonych działek.
 - b) Ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi tj.: paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno itp.) i urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności. Dopuszcza się zastosowanie indywidualnych alternatywnych źródeł energii (pompy ciepła, kolektory słoneczne).
- 5) W zakresie telekomunikacji:
 - a) Dopuszcza się realizację kablowych sieci telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu telekomunikacyjnego lub realizację sieci innego operatora.
 - b) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń szerokopasmowych sieci telekomunikacyjnych.

§ 15.

1. Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
2. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały tereny objęte planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 ML, 2 ML i 3 ML** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy letniskowej**.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się lokalizację wolnostojących budynków letniskowych służących rekreacji indywidualnej.
3. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów letniskowych rekreacji indywidualnej nie związanych trwale z gruntem, spełniających wymogi określone w ustępie 7.
4. Na terenach o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji obiektów substandardowych – baraków, barakozów, wagonów kolejowych.
5. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków garażowych i gospodarczych;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) obiektów sportu i rekreacji – boisk, basenów, kortów tenisowych;
 - 4) urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) urządzonej zieleni towarzyszącej.
6. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - od istniejącej drogi gminnej KDL – 6 m , wg rysunku planu,
 - od drogi wewnętrznej KDW – 6 m, wg rysunku planu,
 - od ciągu pieszo-rowerowego KPR – 4 m, wg rysunku planu,
 - od granicy terenu lasu ZL – 12 m, wg rysunku planu
 - od zbiornika wodnego – wg rysunku planu;
 - b) od granic z sąsiadem, lokalizację należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, pod warunkiem takiego samego usytuowania ww budynków na działkach sąsiednich;
 - 2) Obowiązująca forma zabudowy letniskowej – rekreacji indywidualnej:
 - a) posadowienie poziomego parteru – maksymalnie 0,60 m ponad poziom terenu,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – dwie, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
 - 9,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu stromego,
 - 4,50 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu przy dachu stromym,

- d) dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych - dowolnym,
- 3) Obowiązująca forma zabudowy garażowej i gospodarczej:
 - a) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące lub dobudowane zlokalizowane w poziomie otaczającego terenu,
 - b) ilość kondygnacji - maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu
 - 7,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu stromego,
 - 3,50 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu dachu stromego,
 - d) architektura obiektów towarzyszących powinna być zharmonizowana z zabudową letniskową.
- 4) Pozostałe gabaryty zabudowy letniskowej i towarzyszącej - dowolne.
- 7. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - 20% powierzchni działki,
- 8. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - 2% powierzchni działki,
- 9. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 75% powierzchni działki,
- 10. Bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenów z istniejącej drogi KDL oraz z planowanej drogi wewnętrznej KDW, wg rysunku planu.
- 11. Obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości określonej w § 13 pkt. 4.

§ 17.

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN,U** i **2 MN,U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe - **teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej**.
- 2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:
 - 1) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 2) wolnostojących budynków usługowych lub lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne.
- 3. Dopuszcza się wspólne lub samodzielne występowanie funkcji mieszkalnej i usługowej.
- 4. Ustala się prowadzenie działalności usługowej w zakresie: handlu, gastronomii, kultury, administracji, ochrony zdrowia, oświaty oraz innych usług nieuciążliwych.
- 5. Działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
- 6. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne - dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) obiektów sportu i rekreacji - boisk, basenów, kortów tenisowych;
 - 4) urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) urzędzonej zieleni towarzyszącej.
- 7. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - od istniejącej drogi gminnej KDL - 6 m , wg rysunku planu,
 - od drogi wewnętrznej KDW - 6 m, wg rysunku planu,
 - b) od granic z sąsiadem, lokalizację należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych w granicach działek sąsiednich oraz w odległości 1,5 m od granicy działki, pod warunkiem wspólnego ich usytuowania na graniczących ze sobą działkach.
 - 2) Obowiązująca forma zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - dwie, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
 - 11,50 m do najwyższego punktu przekrycia dachu stromego,
 - 6,50 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu przy dachu stromym,

- 8,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub attyki wieńczącej dach płaski,
 - c) dachy płaskie lub dachy strome, dwu- i cztero-spadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych:
 - 35° dla budynków dwukondygnacyjnych,
 - 25° dla budynków parterowych;
 - d) dopuszcza się kompozycyjną kompilację dachu stromego i płaskiego dla jednego budynku lub dla zabudowy na jednej działce.
- 3) Obowiązująca forma zabudowy garażowej, gospodarczej i garażowo-gospodarczej:
- a) budynki garażowe, budynki gospodarcze i budynki garażowo-gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące zlokalizowane w poziomie otaczającego terenu,
 - b) ilość kondygnacji - maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
 - 7,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - 3,50 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu przy dachu stromym,
 - d) architektura obiektów towarzyszących powinna być zharmonizowana z zabudową mieszkaniową i usługową.
8. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki :
- a) 30% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 40% powierzchni działki dla zabudowy usługowej i budynków mieszkalnych z wbudowanymi lokalami usługowymi,
 - c) 50% powierzchni działki dla występujących wspólnie: zabudowy mieszkaniowej i usługowej wolnostojącej.
9. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 5% powierzchni działki.
10. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) 60% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 40% powierzchni działki dla zabudowy usługowej i budynków mieszkalnych z wbudowanymi lokalami usługowymi,
 - c) 30% powierzchni działki dla występujących wspólnie: zabudowy mieszkaniowej i usługowej wolnostojącej.
11. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi gminnej KDL oraz planowanej drogi wewnętrznej KDW, wg rysunku planu.
12. Obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości określonej w § 13 pkt. 4.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy usługowej**.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się prowadzenie działalności usługowej podstawowej w zakresie: turystyki pobytowej i rekreacji. Dopuszcza się usługi uzupełniające w zakresie: handlu i gastronomii.
3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków: pensjonatowych, hotelowych i innych budynków służących prowadzeniu działalności usługowej o której mowa w ust.2.
4. Działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) obiektów sportu i rekreacji – boisk, basenów, kortów tenisowych;
 - 4) urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) urzędzonej zieleni towarzyszącej.
6. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek – nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - od drogi wewnętrznej KDW – 6 m, wg rysunku planu,
 - od ciągu pieszo-rowerowego KPR – 4 m , wg rysunku planu,
 - od zbiornika wodnego – wg rysunku planu;
- 2) Obowiązująca forma zabudowy usługowej:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – trzy, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
 - 13,50 m do najwyższego punktu przekrycia dachu stromego,
 - 8,50 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu przy dachu stromym,
 - c) dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych - dowolnym,
- 3) Obowiązująca forma zabudowy garażowej, gospodarczej i garażowo-gospodarczej:
 - a) budynki garażowe, budynki gospodarcze i budynki garażowo-gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące zlokalizowane w poziomie otaczającego terenu,
 - b) ilość kondygnacji - maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
 - 7,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - 4,00 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu przy dachu stromym,
 - d) architektura obiektów towarzyszących powinna być zharmonizowana z zabudową usługową.
7. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 40 %.
8. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 5% powierzchni działki.
9. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %.
10. Obsługa komunikacyjna terenu z planowanej drogi wewnętrznej KDW, wg rysunku planu.
11. Obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości minimalnej – 1 miejsce postojowe na lokal letniskowy lub 2 pokoje hotelowe.

§ 19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT** ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren infrastruktury technicznej**.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Obiektów i zbiorczych sieci infrastruktury technicznej, w tym: naziemnych stacji transformatorowych SN/nn, przepompowni wody, przepompowni ścieków;
 - 2) Zieleni urządzonej i izolacyjnej.
3. Dopuszcza się podział terenu na działki dla obiektów infrastruktury technicznej. Wielkość wydzielonych działek ustalić w zależności od potrzeb właścicieli infrastruktury technicznej, przy czym ustala się dopuszczalną minimalną powierzchnię wydzielonej działki na 30 m².

§ 20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZL** i **2 ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny lasu**.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się zachowanie przeznaczenia podstawowego terenu:
 - 1) Należy zachować istniejące zadrzewienia;
 - 2) Dopuszcza się wycinkę sanitarną drzew i krzewów;
 - 3) Dopuszcza się nowe nasadzenia z rodzimych gatunków drzew i krzewów, charakterystycznych i już występujących na terenie lasu.
3. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację, pod warunkiem zachowania istniejącego drzewostanu:
 - 1) Urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) Ścieżek spacerowych nieutwardzonych.

§ 21.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL**, **KDW** i **KPR** ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny komunikacji**.

2. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony symbolem **KDL** o funkcji publicznej drogi lokalnej i ustala się:
 - 1) Istniejąca droga gminna;
 - 2) Szerokość pasa drogowego – wg rysunku planu;
 - 3) Docelowo droga jedno-jezdniowa, dwu-pasowa o nawierzchni utwardzonej i szerokości pasa drogowego -12 m;
 - 4) W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:
 - a) dwustronnych chodników o minimalnej szerokości – 1,50 m
 - b) ścieżki rowerowej o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych,
 - c) oświetlenia ulicznego i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - e) wjazdów bramowych na posesje.
 3. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony symbolem **KDW** o funkcji drogi wewnętrznej i ustala się:
 - 1) Szerokość pasa drogowego – 10 m, wg rysunku planu;
 - 2) Ciąg pieszo-jezdny o nawierzchni gruntowej;
 - 3) W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:
 - a) oświetlenia ulicznego i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) zieleni izolacyjnej i ozdobnej;
 - c) wjazdów bramowych na posesje.
 4. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony symbolem **KPR** o funkcji ciągu pieszo-rowerowego i ustala się:
 - 1) Szerokość pasa drogowego – 4,0 m;
 - 2) Ciąg pieszo-rowerowy o nawierzchni gruntowej lub wykonanej z materiałów ułatwiających wsiąkanie wody;
 - 3) Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i zieleni ozdobnej;
 - 4) Nie dopuszcza się wjazdów bramowych na posesje.
- § 22.** Na obszarze objętym planem przeznaczają się na cele nierolnicze grunty rolne klasy VI oraz nieużytki, dla których nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.
- § 23.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w niniejszej uchwale, ustala się wysokość stawki służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – w wysokości 30%.
 - 1) Dla terenów oznaczonych symbolem **ML, MN,U** i **U** – w wysokości 30%;
 - 2) Dla pozostałych terenów – w wysokości 0%.
- § 24.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gąsawa.
- § 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Gąsawa.