

**UCHWAŁA NR XXIV/219/2017
RADY GMINY W GĄSAWIE**

z dnia 28 lutego 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i poz. 1579) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.¹⁾) 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 uchwalonego uchwałą Nr XXIII/134/97 Rady Gminy w Gąsawie z dnia 18 czerwca 1997 roku, Rada Gminy w Gąsawie **u c h w a l a** co następuje:

§ 1. 1. Uchwała 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;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579.

- 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; maksymalne przekroczenie linii zabudowy dla tych elementów budynku nie może być większe niż 3m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, galerii, schodów zewnętrznych, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobieć 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;
- 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 obiektami 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** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 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 §17 - §22.

3. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny funkcjonalne i działki, liniami rozgraniczającymi, 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:

- 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) 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.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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 **3ML** – 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 terenu wynikające z zasad kształtowania krajobrazu - dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej do 30 m.

§ 9. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Ze względu na istniejące zaewidencjonowane stanowisko archeologiczne teren oznaczony symbolem **3 ML** objęty zostaje strefą ochrony archeologicznej „W”;
- 2) Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony archeologicznej są ruchome i nieruchome zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia prac inwestycyjnych przedmiotu;
- 3) Zakres ochrony archeologicznej na obszarze planu – wg przepisów odrębnych.

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

- 1) Na obszarze objętym planem przestrzeni publiczną stanowi teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 2) Na terenie przestrzeni publicznej, wymienionym w punkcie 1 dopuszcza się:
 - a) lokalizację rozdzielczych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) zagospodarowanie zielenią urządzoną.

§ 11.1. 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) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) Obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania;
- 5) Obszary krajobrazu priorytetowego, określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego.

2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobu zagospodarowania ww. terenów.

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

- 1) Minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 2) Minimalna szerokości działki od strony ulicy dojazdowej – 25 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, prz czym powierzchnia wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 30 m².

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

- 1) 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).

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

- 1) Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowić będą:
 - a) istniejąca droga gminna oznaczona symbolem **KDL**;
 - b) planowana droga wewnętrzna, oznaczona symbolem **KDW**;
 - c) planowany ciąg pieszo-rowerowy, oznaczony symbolem **KPR**.
- 2) Przy skrzyżowaniach dróg wydzielić ścięcia narożników działek dla prawidłowego wykonania połączeń dróg o wymiarach 5m x 5m;
- 3) 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 – 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni usługowej,
 - c) liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.1. 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 drogi 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;
- 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) Zaopatrzenie w wodę obszaru planu z istniejącego systemu wodociągowego wsi Chomiąża Szlachecka,
 - b) Dopuszcza się dostawę wody z ujęć indywidualnych, zlokalizowanych na poszczególnych działkach.
- 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) Ustala się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek. Zaleca się stosowanie urządzeń do gromadzenia i rozsączania wód opadowych i roztopowych.
 - c) 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 na warunkach określonych przepisami odrębnymi.
- 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.
- 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 ciepła (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.

§ 16. Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 17. 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 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) obiektów sportu i rekreacji – boisk, basenów, kortów tenisowych;
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) urządzonej zieleni towarzyszącej.

4. 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 przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, pod warunkiem takiego samego usytuowania ww. budynków na graniczących ze sobą działkach;
- 2) Obowiązująca forma zabudowy letniskowej – rekreacji indywidualnej:
 - a) posadowienie poziomu parteru – maksymalnie 0,60 m ponad poziom terenu,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – dwie, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość budynku:
 - 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 towarzyszącej - 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:
 - 7,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu stromego,
 - 3,50 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu dachu stromego,
- d) dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych - dowolnym,
- e) architektura obiektów towarzyszących powinna być zharmonizowana z zabudową letniskową.
- 4) Pozostałe gabaryty zabudowy letniskowej i towarzyszącej – dowolne.
5. Ustala się następujące wskaźniki i powierzchnie zabudowy:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,4;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,02;.

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 4) minimalna powierzchnia zabudowy – 2% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75% powierzchni działki,
7. Bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenów z istniejącej drogi **KDL** oraz z planowanej drogi wewnętrznej **KDW**, wg rysunku planu.
8. Obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości określonej w § 14 pkt 3.

§ 18. 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 sportu i rekreacji – boisk, basenów, kortów tenisowych;
 - 3) urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) urządzonej 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 przy granicy działki sąsiedniej oraz w odległości 1,5 m od granicy działki, pod warunkiem takiego samego usytuowania ww. budynków 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:
 - 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- lub 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 towarzyszącej - 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:
 - 7,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - 3,50 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu przy dachu stromym,
- d) dachy płaskie lub dachy strome, dwu- lub cztero-spadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych - 20°,
- e) architektura obiektów towarzyszących powinna być zharmonizowana z zabudową mieszkaniową i usługową.
- 4) Pozostałe gabaryty zabudowy mieszkaniowej, usługowej i towarzyszącej – dowolne.

8. Ustala się następujące wskaźniki i powierzchnie zabudowy:

1) Dla zabudowy mieszkaniowej:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,5;
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,05;
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- d) minimalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;

2) Dla zabudowy usługowej i budynków mieszkalnych z wbudowanymi lokalami usługowymi:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,7;
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,05;
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- d) minimalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;

3) Dla występującej wspólnie na działce wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,9;
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,05;
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- d) minimalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;

9. 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: wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi gminnej **KDL** oraz planowanej drogi wewnętrznej **KDW**, wg rysunku planu. Obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości określonej w § 14 pkt. 3.

§ 19. 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 sportu i rekreacji – boisk, basenów, kortów tenisowych;
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) urządzonej 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:
 - 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 towarzyszącej - 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:
 - 7,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - 4,00 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu przy dachu stromym,
- d) dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych - dowolnym,
- e) architektura obiektów towarzyszących powinna być zharmonizowana z zabudową usługową.
- 4) Pozostałe gabaryty zabudowy usługowej i towarzyszącej – dowolne.

7. Ustala się następujące wskaźniki i powierzchnie zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,7;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,05;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 4) minimalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;

8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki.

9. Obsługa komunikacyjna terenu z planowanej drogi wewnętrznej **KDW**, wg rysunku planu.

10. Obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości minimalnej – 1 miejsce postojowe na lokal letniskowy lub 2 pokoje hotelowe. Liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 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.

§ 21. 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) Postuluje się o zachowanie istniejącego zadrzewienia;
- 2) Postuluje 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.

§ 22. 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) Droga jedno-jezdniowa, dwu-pasowa o nawierzchni utwardzonej i szerokości pasa drogowego -12m;
- 3) 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-jedny o nawierzchni gruntowej lub ulepszonej;
- 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.

§ 23. Na obszarze objętym planem przeznacza 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.

§ 24. 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%.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gąsawa.

§ 26. 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Kazik