Uchwała Nr XXI/126/04
Rady Gminy BOBROWO
z dnia 29 grudnia 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Wądzyń.

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz.139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000r. , Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 z 2001r. , Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz.1112), w związku z art.85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271 i Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568)

Rada Gminy uchwala, co następuje :

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa WĄDZYŃ w granicach administracyjnych, zwany dalej „planem", obejmujący dwa obszary funkcjonalne:

1) obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
2) obszar intensywnego rozwoju rekreacji i turystyki.

2. Integralnymi, równoważnie obowiązującymi częściami planu sołectwa, o którym mowa w ust. 1 są:

1) tekst planu ;
2) rysunek planu (zał. nr 1), stanowiący ustalenia graficzne, składający się z trzech arkuszy A, B,C;

3. Ustalenia graficzne dla obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej zawiera arkusz A w skali 1:5.000;

4. Ustalenia graficzne dla obszaru intensywnego rozwoju rekreacji i turystyki zawierają arkusze B i C w skali 1:2.000.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ;
2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych ;
3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych;
9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych;
10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu;
11) oznaczenia graficzne na rysunku planu obejmujące:
    a) przeznaczenie terenów ,
    b) linie rozgraniczające poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu – ściśle określone ,
    c) linie rozgraniczające poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu – orientacyjne (podlegają uściśleniu w projekcie zagospodarowania terenu) ,
    d) linie rozgraniczające poszczególne tereny o tym samym przeznaczeniu – orientacyjne,

e) linie zabudowy – nieprzekraczalne.

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

1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
3) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską w obrębie poszczególnych terenów, oraz zieleń oddzielająca (także optycznie) tereny i obiektu o różnych funkcjach;
4) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwartą, zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską, mającą na celu izolowanie optyczne i łagodzenie negatywnego oddziaływania określonej funkcji lub działalności na otoczenie;
5) powierzchni aktywnej przyrodniczo – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, pokrytą roślinnością, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć zarówno istniejące, geodezyjnie wyznaczone w terenie, jak i projektowane granice terenów o różnym sposobie użytkowania;
7) ściśle określonych liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć podział terenu na różne funkcje po geodezyjnie wyznaczonych granicach własności;
8) orientacyjnych liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć przybliżony podział terenu na różne funkcje, które należy uściślić w projekcie zagospodarowania terenu, w projekcie podziału geodezyjnego w nawiązaniu do występujących na gruncie podziałów geodezyjnych, szczegółowego ukształtowania terenu, występującej zieleni, istniejących już trwałych ogrodzeń, istniejącej zabudowie itp.;
9) działalności usługowo-handlowej – należy przez to rozumieć działalność usługowa i handlową prowadzoną w ograniczonym zakresie, która nie wywołuje żadnych uciążliwości na terenach sąsiednich ponad obowiązujące normy i dopuszczalne wskaźniki wynikające z przepisów szczególnych ;
10) zaleca się – należy przez to rozumieć sugestię dostosowania się do ustaleń funkcjonalnych i ochronnych;
11) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w danej chwili przepisy prawne (ustawy, rozporządzenia wraz z aktami wykonawczymi), regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
12) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć wydzielone działki geodezyjne, umożliwiające skomunikowanie terenów i działek z drogą publiczną, stanowiące własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych, o ograniczonej dostępności – udostępnione dla ruchu pieszego i samochodowego na określonych warunkach;
13) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć odsunięcie linii zabudowy od drogi istniejącej, linii brzegowej itp. co najmniej na odległość określoną w uchwale;
14) dostępności ograniczonej – należy przez to rozumieć dostęp limitowany ograniczeniami podmiotowymi i przedmiotami, a w szczególności ogrodzeniem i zakazem wstępu osobom nie uprawnionym i postronnym;
15) dachu stromym – należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie pochylone są (w stosunku do poziomu), pod kątem co najmniej 30 stopni;
16) symbolu funkcji terenu bez przywołania kolejnego numeru – należy przez to rozumieć, że zapisane ustalenia dotyczą wszystkich terenów (z numerem i bez numeru) oznaczonych tym symbolem.

§ 4.1. Dla całego terenu w granicach opracowania ustala się:

1) podział na:
   a) strefę publiczną – otwartą ogólnodostępną, stanowiącą pas terenu o zmiennej szerokości od 5 do 70 m wzdłuż brzegu jeziora, na terenach oznaczonych symbolami: ZN; ZP/KX; ZPu; ZL (za wyjątkiem numeru 23 ZL); KX; UTp; UTs, oraz pas szerokości min. 5 m na pozostałych terenach wzdłuż jeziora, wynikający z przepisów szczególnych ,
   b) strefę publiczną ograniczonej dostępności oznaczoną symbolami – UT; UT/ZP; Utn/ZP oraz 23 ZL ,
   c) strefę komunikacji publicznej – ogólnodostępnej obejmującą drogi gminne oznaczone symbolami KZ i KD z parkingami (zatokami postojowymi) oraz ciągi piesze i pieszo-rowerowe oznaczone symbolami KX ,
   d) strefę indywidualnej zabudowy mieszkaniowej letniskowej, jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności handlowo-usługowej, zagrodowej, wraz z niezbędnym dojazdem i z możliwością jej wynagrodzenia obejmującą tereny oznaczone symbolami: ML; ML/UH/UG; MN/U; MR;KW ,
   e) strefę rolniczej przestrzeni produkcyjnej i terenów leśnych wraz z zabudową zagrodową oznaczoną symbolami RP i ZL ;
2) obowiązek realizacji niezbędnych sieci infrastruktury technicznej w terenach przeznaczone pod drogi gminne i wewnętrzne, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi – chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej ;
3) obowiązek rozwiązania wspólnej gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami oraz wspólnego systemu zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną ;
4) zaopatrzenie na wodę dla celów socjalno-bytowych z wodociągu wiejskiego, uwzględniającego system hydrantów przeciwpożarowych w ilości wynikającej z przepisów szczególnych;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej stacji transformatorowej 15 kV/0,4 kV zlokalizowanej jako funkcja uzupełniająca w obrębie jednego z terenów oznaczonych następującymi symbolami: KS; ZI; przy zachowaniu następujących warunków:
   a) rozprowadzenie sieci elektronicznej niskiego napięcia (NN) liniami kablowymi na warunkach jednostki zarządzającej siecią ,
   b) oświetlenie dróg gminnych i wydzielonych ciągów komunikacji pieszej, z zachowaniem wymogów obrony cywilnej (zalecenie stosowania oświetlenia parkowego),
   c) obowiązek stosowania ekologicznych systemów grzewczych,
   d) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej – letniskowej, wydzielonej z terenów gminnych oznaczonych symbolami ML o numerach 46; 47; 48; 49; 52; 53; 54; 55 – min. 1.000 m^2, zalecaną co najmniej 1500 m^2, a dla pozostałych terenów zabudowy letniskowej – minimum 2.000 m^2 ;
6) obowiązek oddalenia zabudowy od granicy:
   a) z działką sąsiednią – zgodnie z przepisami szczegółowymi,
   b) od linii rozgraniczającej z drogami zbiorczymi „KZ" i dojazdowymi „KD" – min. 8,0 m chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
   c) od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi „KW" – min. 6,0m. ,
   d) linii brzegowej jeziora – minimum 40,0 m chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej ;
7) bezwzględny zakaz realizacji ogrodzeń w pasie o szerokości 5 m od linii brzegowej jeziora, stanowiącym tereny publiczne, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 litera a) ;
8) obowiązek realizacji zabudowy letniskowej zharmonizowanej z otoczeniem, o wysokich walorach architektonicznych ;
9) zakaz budowy ogrodzeń pełnych – zaleca się stosowanie ogrodzeń dekoracyjnych, lekkich oraz zastępowanie ogrodzeń żywopłotami;
10) warunek przeprowadzenia wyprzedzających badawczych prac archeologicznych o charakterze zależnym od wartości poznawczej stanowiska na terenach, na których

znajdują się stanowiska archeologiczne, oznaczone w granicach opracowania planu, na rysunku planu – arkusz „A" (załącznik graficzny nr 1);

11) maksymalną ochronę istniejącego ukształtowania terenu z wykluczeniem makroniwelacji.

2. Ustala się równorzędność alternatywnego przeznaczenia dla terenów i działek oznaczonych podwójnym lub potrójnym symbolem funkcji: ML/UH/UG; UTn/ZP.

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu wspólnym symbolem „ZP" ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń o charakterze urządzonym;
2) przeznaczenie uzupełniające – elementy małej architektury;
3) pełną ochronę istniejącego zadrzewienia i ukształtowania terenu;
4) zakaz realizacji ogrodzeń;
5) zakaz budowy obiektów kubaturowych; chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
6) zalecenia wykonania nowych nasadzeń drzew i krzewów ozdobnych w sposób zapewniający urządzony charakter zieleni.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 ZP:

1) nie obowiązują ustalenia zawarte w ustępie 1 pkt. 4 i 5;
2) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego letniskowego, pod warunkiem przeznaczenia południowo-wschodniej części działki geodezyjnej nr 96/1 oznaczonej na rysunku symbolem 6 ZPu, na cele publiczne;
3) dopuszcza się odstępstwo od 40-metrowej linii zabudowy od brzegu jeziora, ustalając nieprzekraczalną linię zabudowy na 30 m.;
4) wprowadza się zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych, z wyjątkiem wydzielenia terenu, o którym mowa w punkcie 2.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 ZPu dopuszcza się realizację ogólnodostępnego pomostu.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 33 ZPp stanowiącym obszar dawnego zespołu dworsko-parkowego, wszelkie prace porządkowe i modernizacyjne wymagają opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 43 ZP/KX:

1) zaleca się realizację ogólnodostępnego pomostu;
2) ustala się obowiązek urządzenia ciągu pieszo-rowerowego.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu wspólnymi symbolami: „ZI", „ZN" i „ZL" ustala się:

1) przeznaczane podstawowe – zieleń izolacyjna, zieleń nie urządzona (naturalna) i leśna;
2) maksymalną ochronę ukształtowania terenu i istniejącej zieleni z dopuszczeniem częściowej wymiany składu gatunkowego wszystkich funkcji zieleni;
3) zakaz budowy obiektów kubaturowych i realizacji ogrodzeń.

2. Dla terenu, o którym mowa w ustępie 1 zaleca się:

1) uporządkowanie istniejącej zieleni;
2) dosadzenie nowych drzew i krzewów dostosowanych do charakteru zieleni;
3) powiększenie terenów leśnych jako kontynuację rozpoczętego procesu.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 56 ZL, ustala się obowiązek realizacji zróżnicowanej zieleni wysokiej i niskiej, w nawiązaniu do lokalizacji parkingu z usługami handlowymi na terenie oznaczonym symbolem 57 KS/UH.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9; 17; 20; 29; 41 i 42 ZN ustala się:

1) obowiązek zachowania istniejącej roślinności wzdłuż brzegów jeziora, stanowiącej naturalną ochronę wód jeziora przed zanieczyszczeniami obszarowymi z terenów rolnych i turystycznych;
2) zakaz usuwania wodnej roślinności przybrzeżnej w celu ochrony strefy litoralnej jeziora, za wyjątkiem odcinków linii brzegowych przeznaczonych dla urządzenia plaż i budowy pomostów na terenie 17 ZN;

3) dopuszczalność lokalizacji ogólnodostępnego kąpieliska i pomostu w obrębie terenu 17 ZN w powiązaniu z terenem 16 KX.

§ 7. Dla terenu istniejącego, nieczynnego cmentarza ewangelickiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem „11 ZC", ustala się:

1) adaptację terenu jako cmentarz nieczynnego o ograniczonej dostępności;
2) zakaz dokonywania zmian układu przestrzennego, bądź uszczuplania powierzchni,
3) zakaz usuwania i przemieszczania nagrobków, wycinania drzew i krzewów, bez uzyskania opinii właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ;
4) zakaz prowadzenia przez teren cmentarza sieci infrastruktury technicznej, zarówno podziemnej jak i nadziemnej.

§ 8.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu – symbolem „ML" ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa letniskowa na działkach o ograniczonej dostępności ;
2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona ozdobna i użytkowa;
3) realizację jednego, trwałego obiektu kubaturowego na jednej działce;
4) zalecenie wprowadzania co najmniej 80 % pow. działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo.

2. Dla projektowanej zabudowy obowiązują następujące warunki realizacji:

1) budynek parterowy z możliwością podpiwniczenia, z dachem stromym – dwuspadowym o kącie pochylenia połaci dachowych maksymalnie do 60 °;
2) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru (p. p. p.) ponad teren istniejący – 0,5 m.;
3) możliwość wprowadzenia funkcji użytkowej na poddaszu budynku letniskowego;
4) możliwość budowy garażu wkomponowanego w bryłę budynku letniskowego;
5) indywidualna, estetyczna forma architektoniczna;
6) zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych dla obszarów wiejskich materiałów budowlanych.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) 37; 46; 47; 48; 49; 52; 53; 55 ML zaleca się realizację budynków mieszkalnych letniskowych o wysokich walorach architektonicznych, najlepiej w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
2) 1; 2; 3; 4; 7 ML oraz 19; 26; 35 i 58 ML ustala się zakaz podziału działek geodezyjnych na działki mniejsze niż 2000 m^2;
3) 1; 3; 4; 7; 19; 26; 37; 46; 47; 53; 54; 55 ML ustala się zasadę uzgadniania inwestycji wymagających prowadzenia prac ziemnych z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 9.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „27 MLp":

1) ustala się przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo letniskowe na terenie dawnego zespołu dworsko-parkowego z bogatym w okazy starodrzewia parkiem typu krajobrazowego;
2) ustala się przeznaczenia uzupełniające – zieleń urządzona o charakterze parkowym, mała architektura i infrastruktura techniczna;
3) dopuszcza się wydzielenie z wschodniej części terenu samodzielnej działki letniskowej, z możliwością realizacji jednego budynku mieszkalnego;
4) ustala się obowiązek ochrony istniejącego obiektu dworu, oraz obiektów założenia dworsko-parkowego z zaleceniem ich rewaloryzacji;
5) zaleca się likwidację zabudowań gospodarczych, nie objętych ochroną konserwatorską, oraz porządkowanie i poprawę estetyki nowszego budynku prefabrykowanego, stanowiącego dysonans architektoniczny;
6) nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem punktu 3;

7) ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni, w tym szczególnie wartościowego drzewostanu z wyłączeniem zieleni ewidentnie kolidującej z modernizacją publicznego układu komunalnego, o którym mowa w ust.2;
8) całość zamierzeń inwestycyjnych, rewaloryzacyjnych i porządkowych w obrębie terenu 27 MLp, wymaga uzyskania opinii właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
9) ustala się obowiązek zachowania minimum 80 % pow. działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo;
10) ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu wzdłuż brzegu jeziora wynikającego z przepisów szczególnych.

2. Warunkiem włączenia odcinka drogi gminnej do terenu 27 MLp jest obowiązek przeznaczenia na cele publiczne pasa terenu w północnej części działki 106/2 na poszerzenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 68 KD.

§ 10.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „18 MLz" ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – mieszkalnictwo letniskowe – zbiorowe, skoncentrowane w pawilonach wielorodzinnych (wykorzystujące bazę dawnego ośrodka wypoczynkowego);
2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia rekreacyjne i techniczne, niezbędne dla zbiorowego mieszkalnictwa letniskowego;
3) dostępność ograniczoną – utrzymanie zewnętrznego ogrodzenia terenu z zastrzeżeniem pkt 4);
4) obowiązek zapewnienia ogólnego dostępu wzdłuż brzegu jeziora z utrzymaniem istniejącego ciągu pieszego;
5) zakaz wtórnych podziałów terenu z wyłączeniem wydzielenia niezbędnego poszerzenia drogi publicznej, oznaczonej symbolem 68 KD;
6) zakaz budowy nowych obiektów;
7) obowiązek zapewnienia dojazdu do działki geodezyjnej nr 107/10 drogą oznaczoną symbolem 18a KW;
8) adaptację istniejącej, nieczynnej studni głębinowej, oznaczonej symbolem 18b WZ, jako rezerwowego ujęcia wody;
9) obowiązek docelowego włączenia istniejącej kanalizacji lokalnej do gminnego systemu gospodarki ściekowej. (Możliwość wykorzystania istniejącego zbiornika szczelnego np. dla celów przepompowni.);
10) pełną ochronę istniejącej zieleni z wyłączeniem zieleni kolidującej z modernizacją publicznego układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 5).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zaleca się:
1) modernizację i estetyzację istniejących obiektów budowlanych;
2) uporządkowanie istniejącej zieleni;
3) dosadzenie nowych drzew i krzewów ozdobnych.

§ 11.1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu – wspólnym symbolem „MN/U" ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa-jednorodzinna na działkach o ograniczonej dostępności;
2) przeznaczenie uzupełniające – działalność usługowo-handlowa, zieleń urządzona ozdobna i użytkowa;
3) możliwość wymiany, rozbudowy i modernizacji istniejącej zabudowy, z przeznaczeniem jej pod funkcję podstawowa i uzupełniającą, z zastrzeżeniem obowiązku uzgodnienia zakresu i zasad zmian projektowanych w obiekcie i na byłej szkoły podstawowej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
4) możliwość realizacji maksymalnie dwóch odrębnych, trwałych obiektów kubaturowych na jednej działce;
5) zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej, przynajmniej od strony drogi;
6) obowiązek zachowania co najmniej 50 % pow. działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo.

2. Dla projektowanej zabudowy obowiązują następujące warunki realizacji:
   1) budynek parterowy z możliwością podpiwniczenia, z dachem stromym – dwuspadowym o kącie pochylenia połaci dachowych do 45 °;
   2) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru (p. p. p.) ponad teren istniejący – 1,0 m.;
   3) możliwość wprowadzenia funkcji użytkowej na poddaszu budynku;
   4) możliwość budowy funkcji garażowo-gospodarczej w formie samodzielnej bryły parterowej, o architekturze dostosowanej do budynku podstawowego;
   5) indywidualna, estetyczna forma architektoniczna;
   6) zalecenie stosowania naturalnych i tradycyjnych dla obszarów wiejskich materiałów budowlanych.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 59 MN/U i 60 MN/U:
   1) ustala się obsługę komunikacyjną północnych narożnych działek od drogi oznaczonej symbolem odpowiednio: 67 KD i 66 KD;
   2) zaleca się łączenie dojazdów jako wspólnych dla dwóch sąsiadujących ze sobą działek.

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu – symbolem „RP"' ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny upraw polowych;
   2) przeznaczenie uzupełniające – budownictwo zagrodowe z możliwością modernizacji i przekształceń w kierunku działalności agroturystycznej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
   3) zakaz zabudowy, dla terenów oznaczonych symbolami: 15 RP; 15a RP; 15b RP; 21 RP.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
   1) zaleca się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych i nieużytków o charakterze ekologicznym;
   2) dopuszcza się lokalizację nowego budownictwa zagrodowego pod warunkiem lokalizacji ich przy stumetrowym pasie wzdłuż dróg gminnych;
   3) zaleca się prowadzenie ekologicznych metod gospodarki rolnej.

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu – wspólnym symbolem „MR" ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – istniejąca zabudowa zagrodowa na działce o ograniczonej dostępności;
   2) przeznaczenie uzupełniające – agroturystyka, możliwość zachowania i utrwalania istniejącej zabudowy mieszkaniowej-jednorodzinnej;
   3) możliwość wymiany, rozbudowy i modernizacji istniejącej zabudowy, z przeznaczeniem jej pod funkcję podstawową i uzupełniającą;
   4) obowiązek uporządkowania terenu działki i likwidacji substandardowej zabudowy gospodarczej;
   5) zalecenie wprowadzenia zieleni urządzonej, przynajmniej od strony drogi.

2. Dla projektowanej zabudowy obowiązują warunki realizacji – jak dla terenu oznaczonego symbolem „MN/U" zawarte w § 8 ust. 2.

3. Zespół zabudowy w obrębie działki powinien być utrzymany w jednorodnym charakterze architektonicznym.

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu wspólnym symbolem „UT" ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług turystyczno-rekreacyjnych o charakterze ogólnodostępnym i o dostępności ograniczonej;
   2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia małej architektury, zieleń urządzona i infrastruktura techniczna.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „38 UTp"' ustala się:
   1) urządzenie plaży piaszczystej i trawiastej ogólnodostępnej z zapleczem sanitarnym;

2) lokalizację hangaru dla sprzętu pływającego na styków 38 UTp i drogi oznaczonej symbolem 67 KD;
3) obowiązek uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ze względu na występujące w terenie udokumentowane stanowisko archeologiczne pomostu kąpielowego oraz odrębnego dla sprzętu pływackiego.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „39 UTs"' ustala się:
1) urządzenie ogólnodostępnych boisk sportowo-rekreacyjnych do gier zespołowych o nawierzchni piaszczystej i trawiastej;
2) dopuszcza się niezbędną niwelację terenu.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „10 UTn/Zp"' ustala się:
1) urządzenie pola namiotowego z pełnym zapleczem sanitarnym – o ograniczonej dostępności;
2) urządzenie pomostu kąpielowego oraz odrębnego dla sprzętu pływackiego;
3) przeprowadzenie ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż brzegu jeziora.

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „UH" i „UG" ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług, handlu i gastronomii,
2) możliwość utrzymania i utrwalania działalności istniejącej na terenie „32 UH".

2. Dla projektowanej zabudowy powiązanej z KS i ML wprowadza się następujące warunki realizacji:
1) obowiązek projektowania indywidualnych, dopracowanych form architektonicznych obiektów usługowo-handlowych;
2) ograniczenie wysokości zabudowy do parteru z dopuszczeniem poddasza użytkowego;
3) obowiązek projektowania obiektów bez barier architektonicznych;
4) obowiązek uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ze względu na występujące w terenie udokumentowane stanowisko archeologiczne nieeksponowane w terenie;
5) zalecenie stosowania zabudowy całorocznej – o charakterze stałym, wkomponowanej w zieleń.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu wspólnym symbolem początkowym „K" ustala się przeznaczenie podstawowe – komunikacja publiczna i wewnętrzna.

2. Wydziela się teren obsługi komunikacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami – „KZ" i „KD", jako publicznych dróg gminnych zbiorczych i dojazdowych.

3. Wprowadza się zmienną szerokość (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu) projektowej sieci dróg gminnych, ustalając ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających = 10,0 metrów.

4. Zaleca się projektowanie dróg gminnych zbiorczych oznaczonych symbolem „KS" o nawierzchni bitumicznej, z odwołaniem powierzchniowym.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „KD"' ustala się:
1) obowiązek wyznaczenia placu manewrowego o wymiarach minimum 16,0 x 12,0 m na zakończeniu drogi dojazdowej o symbolu 60 KD;
2) dopuszcza się zachowanie nawierzchni nieutwardzonej i powierzchniowe odwodnienie dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KD;
3) obowiązek wycofania lokalizacji bram wjazdowych na poszczególne działki letniskowe, na głębokość minimum 2,0 m od linii rozgraniczającej drogi – „KD", przy przyjęciu minimalnej szerokości drogi w liniach rozgraniczających.

6. Wydziela się drogi wewnętrzne o ograniczonej dostępności oznaczone na rysunku planu symbolem KW, stanowiące współwłasność osób fizycznych, o minimalnej szerokości 4,5 m w liniach rozgraniczających.

7. Wydziela się ogólnodostępne ciągi komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolem „KX", o minimalnej szerokości = 2,5 m, dla których zaleca się:
1) stosowanie szerokości zwiększonych do 5-6 metrów dla terenów oznaczonych symbolami 40 KX i 50 KX;
2) wzbogacenie ciągów komunikacji pieszej zielenią ozdobną, żywopłotami itp.;

3) stosowanie nawierzchni trawiastych, lub żwirowych o wzmocnionym podłożu;
4) wprowadzenie pochylni i schodów terenowych na odcinkach skłonów naturalnych i skarp.

8. Ustala się zasadę wykorzystywania pasów dróg i ciągów komunikacji pieszej – w liniach rozgraniczających, jako korytarzy dla projektowanej infrastruktury technicznej.

§ 17.1. Wydziela się tereny obsługi komunikacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem „KS" jako parkingi dla samochodów osobowych.

2. Zatoki postojowe „KS" przy drodze 60 KD nie zostały wyodrębnione jako samodzielne tereny.

3. Ustala się obowiązek wkomponowywania stanowisk parkingowych w zieleń urządzoną.

4. Zaleca się stosowanie na parkingach nawierzchni trawiastych na wzmocnionej podbudowie.

5. Wprowadza się możliwość lokalizacji w obrębie parkingów, niezbędnych obiektów, urządzeń (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, itp.) oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 70 W – Jezioro Wądzyńskie zaleca się ustanowienie strefy ciszy.

§ 19.1. Warunkiem realizacji intensywnego rozwoju rekreacji i turystyki jest wykonanie gminnego systemu kanalizacji sanitarnej.

2. Ustala się obowiązek odprowadzania ścieków, sanitarnych z wszystkich terenów oznaczonych symbolami ML, MN, MR, UT do kanalizacji, o której mowa w ust. 1.

3. Do czasu realizacji kanalizacji, o której mowa w ust. 1 dopuszcza się:
1) eksploatację istniejących szczelnych zbiorników wybieralnych z zapewnieniem usuwania ścieków i oczyszczania zbiorników zgodnie z wymogami przepisów szczególnych;
2) realizację nowego zbiornika bezodpływowego jako tymczasowego urządzenia do odprowadzania ścieków sanitarnych, stanowiącego element rozwiązania docelowego – (w przyszłości przepompownia) wspólna dla terenów oznaczonych symbolami od 1 ML do 10 UTn/ZP;
3) wielkość zbiornika bezodpływowego wynikać będzie z możliwości spełnienia wymogów sanitarnych wynikających z przepisów szczególnych.

§ 20.1. Ustala się następujące – tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu:
1) użytkowanie dotychczasowe;
2) wyprzedzające wprowadzenie zieleni urządzonej i izolacyjnej;
3) dopuszczalność wyznaczenia i realizacji wspólnego zbiornika wybieralnego, o którym mowa w § 19 ust.3.

§ 21.1. W wyniku uchwalenia planu, nastąpi zwiększenie dotychczasowej wartości nieruchomości.

2. Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości służącą naliczeniu opłaty jednorazowej na rzecz gminy w momencie sprzedaży tej nieruchomości:
1) dla terenów przeznaczonych na cele publiczne i funkcji wydzielonych z terenów mienia komunalnego gminy, oraz terenów przeznaczonych pod zalesienia – 0 %;
2) dla pozostałych terenów – 30 %.

§ 22.1. W granicach obszaru uchwalenia planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Wądzyń – pierwszy etap, obejmującego geodezyjne tereny działki gminne nr 147, 149, 153, 156, 151/2, 146 i 148, zatwierdzony uchwałą nr XXXIII/271/02 Rady Gminy Bobrowo z dnia 24 maja 2002 r. z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały.

2. „Prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bobrowo – sołectwa Wądzyń na środowisko przyrodnicze", stanowi dokument uzupełniający, nie objęty uchwałą.

§ 23.1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Andrzej Dąbrowski

URZĄD GMINY W BOBROWIE
87-327 BOBROWO
powiat brodnicki
woj. kujawsko-pomorskie
tel. 495-18-24 tel./fax 495-18-10

Stwierdzam zgodność kserokopii z oryginałem

Bobrowo, dn. 06.01.2005r.

podpis