

UCHWAŁA NR XXVII/134/2005
RADY GMINY w Kuczborku Osadzie
z dnia 20 września 2005 roku

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części
miejscowości Zielona i terenu w miejscowości Niedziałki - Sadykierz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r poz. 717 z późniejszymi zmianami) – RADA GMINY w KUCZBORKU OSADZIE uchwala co następuje:

§1.

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmujący część miejscowości Zielona oraz teren w miejscowości Niedziałki – Sadykierz zwany dalej „Planem”.
2. Przedmiot, zakres i granice planu określa Uchwała nr X/50/2003 Rady Gminy w Kuczborku Osadzie z dn. 30.10.2003 roku.
3. Rysunki Planu o nr 1 w skali 1: 2000 i nr 2-4 w skali 1:5000 stanowią załączniki do uchwały i obowiązują w następującym zakresie ustaleń:
 - 1) granicy obszaru objętego planem,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
 - 3) przeznaczenia terenu,
 - 4) linii zabudowy.

§ 2.

1. Dla obszaru objętego planem określa się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczone symbolem literowym:
 - 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
 - 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW,
 - 3) Tereny zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym - RM,
 - 4) Tereny zabudowy usługowej - U, usług kultu religijnego – UK, usług sportu i rekreacji – US, usług oświaty- UO,
 - 5) Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – P,
 - 6) Tereny rolnicze (użytki rolne) –R,
 - 7) Tereny obiektów produkcji rolnej – RP,
 - 8) Tereny obsługi rolnictwa – RU,
 - 9) Tereny lasów i zadrzewień - ZL,
 - 10) Tereny cmentarzy – ZC,
 - 11) Tereny ogródków działkowych – ZD,
 - 12) Tereny zieleni urządzonej (m.in. parki, zieleni urządzona, zbiorniki wodne) – ZP,
 - 13) Tereny wód powierzchniowych – WS,
 - 14) Tereny dróg publicznych klasy: główna - KG, lokalna – KL, dojazdowa– KD,
 - 15) Tereny dróg wewnętrznych - KDW.
2. Kolejny numer przed symbolem literowym oznacza odrębny kompleks terenu, dla którego wskazano szczegółowe zasady zagospodarowania.

§3.

Ustalenia ogólne

1. W zakresie **ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego** ustala się:
 - 1) Ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień poprzez zakaz nieuzasadnionego zmniejszania ilości istniejącego drzewostanu.
 - 2) Wprowadzanie zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg publicznych.
 - 3) Utrzymanie i uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień przydrożnych i nadwodnych.
 - 4) Zakaz lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska lub spowodować uciążliwe oddziaływanie na podstawową funkcję terenu.

- 5) Ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i produkcyjne nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
 - 6) Minimalna wielkość nowotworzonych działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uwzględniającymi położenie i funkcje terenów, jednak nie mniejsza niż – 1000m².
 - 7) Konieczność zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie min 40-80% powierzchni działki (w zależności od przeznaczenia terenu).
 - 9) Linie zabudowy dla budynków z funkcją mieszkaniową w odległości min. 50m od cmentarza - tereny 21ZC i 56 ZC.
 - 10) Zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych. Do czasu realizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków dopuszcza się rozwiązania dotychczasowe tj. gromadzenie ścieków w indywidualnych, szczelnych zbiornikach (szamba) lub realizację indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
 - 11) Prowadzenie właściwej gospodarki odpadami poprzez gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady (z uwzględnieniem segregacji), które powinny być na bieżąco wywożone do zakładu utylizacyjnego lub na składowisko.
 - 12) Preferencje do stosowania czynników grzewczych ze źródeł bezpiecznych ekologicznie (olej opałowy, gaz lub energia elektryczna).
 - 13) Zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 10 m od brzegów cieków i zbiorników wodnych.
 - 14) Obowiązek nawiązywania formy architektonicznej do tradycji regionalnej.
2. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się:
- 1) Zachowanie i ochronę istniejącego układu przestrzennego założenia zespołu pałacowego.
 - 2) Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zasad prowadzenia wszelkich prac i robót budowlanych w obszarze wpisanym do rejestru zabytków (zespół pałacowy).

- 3) Dla obiektów o dużych wartościach kulturowych uznanych za zabytkowe, nie wpisanych do rejestru zabytków (zespół kościoła parafialnego - kościół i cmentarz przykościelny oraz budynki przy: ul. Broniewskiego nr 7 i 18, ul. Kamionkowej nr 2 i ul. 1 Maja nr 43, 63, 65, 73, 84, 105 a także cmentarz parafialny) ustala się:
 - a) utrzymanie tradycyjnych zespołów zabudowy oraz ich rozplanowania,
 - b) stosowanie w pracach remontowych i modernizacyjnych tradycyjnych materiałów budowlanych,
 - c) możliwość adaptacji budynków na cele kulturowe, rekreacyjne lub usługowe,
 - d) dostosowanie obiektów wznoszonych w sąsiedztwie (skala, materiał, detal, rozplanowanie) do historycznej zabudowy,
 - e) wymiana budynków w złym stanie technicznym po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz wykonaniu dokumentacji inwentaryzacyjnej i fotograficznej.
 - 4) Zachowanie i utrzymanie figurek i krzyży przydrożnych.
 - 5) Ochrona istniejącego cmentarza.
 - 6) Zakaz lokalizacji masztów i urządzeń telefonii komórkowej w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów i terenów o dużych wartościach kulturowych.
3. W zakresie **warunków zabudowy i zagospodarowania** ustala się:
- 3.1 Na terenach **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych MN:
- 1) Możliwość realizacji budynków mieszkalnych o maksymalnej wysokości do 2 kondygnacji.
 - 2) Stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia min. 30° z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian (przy dachach dwuspadowych).
 - 3) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki,
 - b) parterowej zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, garaże) architektonicznie zharmonizowanej z budynkiem mieszkalnym,

- c) budynków gospodarczych usytuowanych na granicy działki zblokowanych z budynkiem na działce sąsiada o podobnej funkcji i parametrach,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi obszaru.
- 4) Zachowanie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie 80% powierzchni działki,
 - 5) Obowiązek utrzymania i należytej konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,

3.2. Na terenach **zabudowy usługowej** oznaczonych **U** oraz **działalności produkcyjnej, składów i magazynów** oznaczonych **P** ustala się:

- 1) Możliwość realizacji obiektów parterowych (z poddaszem użytkowym) ze stromym dachem Poziom posadowienia posadzki parteru, na wys. max. 0,6m nad poziom terenu,
- 2) Stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia min. 20° z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian,
- 3) Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej (nieutwardzonej i niezabudowanej) na poziomie minimum 40% powierzchni działki,
- 4) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru,
 - c) towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej.
- 5) Prowadzona działalność produkcyjna i usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów ochrony środowiska, w szczególności w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza. Zasięg uciążliwości powinien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 6) Prowadzenie właściwej gospodarki odpadami technologicznymi poprzez gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady i wywóz do zakładu utylizacyjnego.
- 7) Dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela obiektu.

- 8) Miejsca postojowe dla korzystających z usług i działalności produkcyjnej należy zapewnić w granicach działki.
- 9) W procesie realizacji inwestycji uwzględnić zieleń izolacyjną ograniczającą hałas i zapachy. W procesie produkcyjnym oraz transporcie zewnętrznym zastosować urządzenia ograniczające hałas oraz emisję niezorganizowaną.

3.3. Na terenach **zabudowy zagrodowej** oznaczonych **RM** ustala się:

- 1) Możliwość realizacji parterowych budynków mieszkalnych ze stromym dachem (z wykorzystaniem poddasza na funkcje mieszkalne) związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym. Poziom posadowienia posadzki parteru, na wys. max. 1,2m nad poziom terenu.
- 2) Możliwość realizacji budynków i obiektów budowlanych związanych z produkcją roślinną lub zwierzęcą o wysokości do 1,5 kondygnacji.
- 3) Możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów w dostosowaniu do potrzeb.
- 4) Uciążliwość prowadzonej działalności rolniczej nie może wykraczać poza granice siedliska.
- 5) Dopuszcza się lokalizację usług w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej.
- 6) Realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 7) Dopuszcza się możliwość zmiany funkcji zabudowy rolniczej na cele zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.
- 8) Nakaz wprowadzania i utrzymania zieleni w obrębie zabudowy rolniczej.

3.4. Na terenach **rolniczych** oznaczonych **R** ustala się:

- 1) Możliwość lokalizacji budynków i obiektów związanych z hodowlą i produkcją rolną oraz budynków mieszkalnych dla rolnika w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związana z tą zabudową przekracza 3 ha użytków rolnych stanowiących zwarty kompleks i położonych w gminie Kuczbork.
- 2) Zachowanie istniejących cieków (naturalnych i rowów).

- 3) Dopuszcza się realizację stawów rybnych, zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych.
- 4) Możliwość realizacji dróg gospodarczych dojazdowych do pól o minimalnej szerokości 8m oraz napowietrznej i podziemnej sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej i energetycznej).

3.5. Na terenach **lasów** oznaczonych **ZL** ustala się:

- 1) Zachowanie istniejącego drzewostanu oraz prowadzenia uzupełnień wyłącznie gatunkami charakterystycznymi dla danego siedliska ,
- 2) Możliwość lokalizacji niezbędnych sieciowych elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących gospodarce leśnej,
- 3) Na terenach zalesień ustala się wprowadzanie gatunków drzew i krzewów charakterystycznych dla danego siedliska,
- 4) Planowane zalesienia powinny być realizowane w oparciu o ustawę z dnia 28 września 1991r o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku nr 56 z późniejszymi zmianami).

3.6. Na terenach **zieleni urządzonej** oznaczonych **ZP** ustala się:

- 1) Utrzymanie istniejącej zieleni oraz wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów.
- 2) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń niekubaturowych z przeznaczeniem na cele kultury, turystyki, gastronomii i sportu wyłącznie na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

4. Ustalenia dotyczące **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) Ustala się zasadę zachowania istniejących podziałów z możliwością scaleń i wtórnych podziałów w sposób wynikający z przeznaczenia terenu ustalonego niniejszym Planem.
- 2) Dokonywany podział terenu na działki powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki do drogi publicznej bezpośrednią lub poprzez drogę wewnętrzną o szerokości min. 8,0 m w liniach rozgraniczających (wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów). Dopuszcza się ustanawianie służebności drogowej. W przypadku wydzielenia nie więcej niż

trzy działki dopuszcza się wydzielenie dojazdu o szer. min. 6,0m w liniach rozgraniczających. Nie dopuszcza się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nowopowstających działek z planowanej obwodnicy 1 KG.

- 3) Minimalna wielkość nowotworzonych działek budownictwa mieszkaniowego lub usługowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uwzględniającymi położenie i funkcje terenów, jednak nie mniejsze niż 1000m². Szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20m dla zabudowy wolnostojącej i 15 m dla zabudowy bliźniaczej.

§4.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. W zakresie **infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnego ujęcia wody.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do kanalizacji sieciowej i oczyszczalni ścieków (wariant I – budowa oczyszczalni ścieków w miejscowości Zielona poza terenem objętym Planem, wariant II – odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Żurominie). Do czasu realizacji systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe okresowo opróżnianych wozem asenizacyjnym i wywóz na wysokosprawną oczyszczalnię ścieków. Dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków dla jednej lub kilku działek.
- 3) Odprowadzanie ścieków technologicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 4) Wody deszczowe należy zagospodarować w granicach działki.
- 5) Usuwanie odpadów komunalnych w oparciu o indywidualne pojemniki (kontenery) i sukcesywny wywóz do zakładu utylizacji odpadów lub na składowisko odpadów. Zaleca się wdrażanie segregacji odpadów w miejscu ich powstawania.
- 6) Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych z preferencją do stosowania paliw czystych ekologicznie – gaz, energia elektryczna, olej opałowy.
- 7) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściwy Zakład

Energetyczny. Lokalizowanie i realizacja słupowych i kontenerowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany Planu

- 8) Lokalizowanie urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, w wyjątkowych przypadkach pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a linią zabudowy z zachowaniem przepisów szczególnych.
- 9) Dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej w granicach wyznaczonych terenów bez konieczności zmiany Planu.

2. W zakresie **komunikacji** ustala się:

- 1) Powiązania zewnętrzne za pośrednictwem istniejącej drogi wojewódzkiej nr 563 relacji Rypin - Żuromin - Mława oraz dróg powiatowych: nr 07142 Zielona – Zalesie -Jabłonowo, nr 07166 Zielona - Olszewo, nr 07176 Zielona – Osówka.
- 2) Klasyfikację funkcjonalno – techniczną dróg:
 - a) droga wojewódzka – klasa G (główna), min. szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m oznaczona **1KG**,
 - b) drogi powiatowe – klasa Z (zbiorcza) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 20m (**1KZ, 2KZ**), klasa L (lokalna), min. szer. W liniach rozgraniczających – 12,0m (**3KL**),
 - c) drogi gminne – klasa D (dojazdowa), min. szer. w liniach rozgraniczających – 10,0m (oznaczone **od 1KD do 9KD**).
- 3) Rezerwę terenu na obwodnicę miejscowości Zielona w ciągu drogi wojewódzkiej nr 563 o szerokości min. 30,0 m w liniach rozgraniczających. Tereny przewidziane pod obwodnicę mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy - cele rolnicze. Po realizacji obwodnicy możliwe jest obniżenie istniejącego odcinka drogi wojewódzkiej do klasy L.
- 4) Dopuszcza się uściślenie położenia linii regulacyjnej projektowanej obwodnicy w dostosowaniu do projektu drogi bez konieczności zmiany Planu.
- 5) Ogrodzenia od strony dróg publicznych nie mogą przekraczać linii rozgraniczających te drogi.

- 6) Realizacja nowych indywidualnych zjazdów bezpośrednio z drogi wojewódzkiej 1KG/KL wymaga uzyskania zgody Zarządcy Drogi. Nie dopuszcza się realizacji bezpośrednich zjazdów z planowanej obwodnicy 1 KG.
- 7) Szerokość dróg wewnętrznych wyznaczonych dla obsługi terenów (oznaczonych KDW na rysunku Planu) - nie mniej niż 8,0m w liniach rozgraniczających.
- 8) W obrębie wyznaczonych linii rozgraniczających tereny komunikacji:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i zieleni, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.
- 9) Nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych w odległości min.:
 - a) 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i powiatowej,
 - b) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminne,
 - c) 5,0 od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne.
- 10) Minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów usługowych i produkcyjnych – 2,0 miejsca parkingowe na 100m² pow. użytkowej.

§5.

Ustalenia szczegółowe

1. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych: **3MN, 5MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN, 15MN, 30MN, 32MN, 37MN** – ***Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*** ustala się:
 - 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
 - 2) Podział terenu 13MN na działki wg stanu istniejącego.
 - 3) Możliwość dokonywania podziału terenów przy zachowaniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek – 1000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 20m a dla zabudowy bliźniaczej – 15m,
 - c) zapewnieniu dostępu każdej działki do drogi publicznej.

- 4) W zagospodarowaniu terenu 5MN uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny po 5m od skrajnego przewodu od zabudowy).
 - 5) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3 ust. 1, 2, 3 pkt 3.1, ust. 4 i § 4.
2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową oznaczonych: **1MN,RM; 2MN,RM; 4MN,RM; 12MN,RM; 14MN,RM; 16MN,RM; 17MN,RM; 18MN,RM; 20MN,RM; 40MN,RM; 41MN,RM; 46MN,RM; 48MN,RM; 50MN,RM; 51MN,RM** – *Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej* ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
 - 2) Możliwość dokonywania podziału terenów przy zachowaniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m², zabudowy zagrodowej – 2000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej – 20m a dla zabudowy bliźniaczej – 15m,
 - c) zapewnienia dostępu każdej działki do drogi publicznej.
 - 3) W zagospodarowaniu terenu 14MN,RM i 18MN,RM uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia.
 - 4) W terenach 40MN,RM i 41MN,RM ustala się pas wolny od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 2m umożliwiający konserwację rowu melioracyjnego oraz konieczność uzgodnienia zagospodarowania terenu z właściwym Zarządem Melioracji.
 - 5) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3 ust. 1, ust. 2, ust. 3 pkt 3.1 i 3.4, ust 4 oraz § 4.
3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną oznaczonych **23MW, 29MW, 31MW** – *Tereny zabudowy wielorodzinnej* ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
 - 2) Możliwość realizacji parterowej zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, garaże) architektonicznie zharmonizowanej z budynkami mieszkalnymi.

- 3) Możliwość lokalizacji nieuciążliwej działalności gospodarczej w istniejących budynkach lub zabudowie towarzyszącej.
 - 4) Dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenu.
 - 5) Obowiązek utrzymania i należytej konserwacji zieleni istniejącej a także wprowadzanie nowych uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów.
 - 6) Prowadzenie prac budowlanych w terenie 23MW i 29MW wymaga każdorazowo uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 7) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3 ust. 1, ust. 2, ust. 4 i § 4.
4. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową i zabudowę usługową oznaczonych: **16MN, RM, U** i **39MN, RM, U** - ***Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabudowy zagrodowej i zabudowy usługowej*** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji,
 - 2) Możliwość dokonywania podziałów na działki przy zachowaniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 1000m² , pod zabudowę usługową – 1200m², pod zabudowę zagrodową - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20m a zabudowy usługowej i zagrodowej – 30m,
 - c) zapewnienia dostępu każdej działki do drogi publicznej.
 - 3) W zagospodarowaniu terenu 39MN, RM, U ustala się pas wolny od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 2m umożliwiający konserwację rowu melioracyjnego oraz konieczność uzgodnienia zagospodarowania terenu z właściwym Zarządem Melioracji.
 - 4) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3 ust. 1, ust. 2, ust. 3 pkt 3.1; 3.2; 3.3, ust. 4, § 4.
5. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową oznaczonych: **42RM, 43RM, 44RM, 53RM, 54RM, 55RM** – ***Tereny zabudowy zagrodowej*** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.

- 2) Minimalna powierzchnia nowotworzonych działek zabudowy zagrodowej – 2000m², a szerokość frontu działki – 30 m.
 - 3) W terenie 43RM i 44RM zakaz urządzania bezpośrednich wjazdów na projektowaną obwodnicę drogi wojewódzkiej
 - 4) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3 ust. 1, ust. 3 pkt 3.3; ust. 4 i § 4.
6. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz działalność produkcyjną, składy i magazyny oznaczonych: **6U,P; 28U,P i 52U,P – Tereny zabudowy usługowej oraz działalności produkcyjnej, składów i magazynów** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
 - 2) Minimalna powierzchnia nowotworzonych działek – 2000m² a szerokość frontu działki min. 30 m.
 - 3) Prowadzenie prac budowlanych w terenie 28U,P po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 4) Zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów na projektowaną obwodnicę drogi wojewódzkiej w terenie 52U,P.
 - 5) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w §3 ust. 1, ust. 2, ust. 3 pkt 3.2, ust. 4 i § 4.
7. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oznaczonych: **19U, 25U i 38U Tereny zabudowy usługowej** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji,
 - 2) Minimalna powierzchnia nowotworzonych działek w terenie 19U – 1200m² i szerokość frontu działki min. 30 m.
 - 3) Prowadzenie prac budowlanych w terenie 25U po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 4) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3 ust. 1, ust. 2, ust. 3 pkt 3.2, ust 4. i § 4.
8. Dla terenu przeznaczonego pod działalność produkcyjną oznaczonego **27P - Teren działalności produkcyjnej, magazynów i składów** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.

- 2) Prowadzenie prac budowlanych po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 3) Dopuszcza się możliwość podziału terenu przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowotworzonej działki 2000 m².
 - 4) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3 ust. 1, ust. 2, ust. 3 pkt 3.2, ust. 4 i § 4.
9. Dla terenów przeznaczonych pod usługi oświaty oznaczonych **8UO i 24UO – Tereny usług oświaty** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
 - 2) Dopuszcza się lokalizację nowych obiektów architektonicznie zharmonizowanych z istniejącą zabudową.
 - 3) Prowadzenie prac budowlanych w terenie 24UO po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 4) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3 ust. 1, ust. 2, ust. 3 pkt 3.2, ust. 4 i § 4.
10. Dla terenu przeznaczonego pod usługi sportu oznaczonego **7US – Teren usług sportu** ustala się:
- 1) Możliwość lokalizacji zaplecza techniczno – sanitarnego z zastosowaniem niewielkich gabarytów zabudowy o wysokości max 7,0 m od poziomu terenu z możliwością wykorzystania poddasza użytkowego.
 - 2) Utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie 90% powierzchni działki.
 - 3) Wskazane utworzenie pasa zieleni od strony drogi powiatowej.
11. Dla terenu przeznaczonego pod usługi kultu religijnego oznaczonego **35UK - Teren usług kultu religijnego** ustala się:
- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
 - 2) Prowadzenie wszelkich prac budowlanych po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
12. Dla terenów przeznaczonych pod cmentarz oznaczonych **21ZC i 56ZC – Tereny cmentarza** ustala się:

- 1) Możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanych z podstawową funkcją (typu studnie, miejsca gromadzenia odpadów, elementy małej architektury).
 - 2) Zapewnienie miejsc parkingowych w granicach wyznaczonego terenu 56ZC.
13. Dla terenów przeznaczonych pod zieleni urządzoną oznaczonych **26ZP, 34ZP, 36ZP – Tereny zieleni urządzonej** ustala się:
- 1) Możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów na terenie 26 ZP po każdorazowym uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 2) Nakaz utrzymania istniejącej zieleni oraz należyta jej konserwację a także wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów.
 - 3) W terenie 26ZP prowadzenie wszelkich prac dotyczących zmian w zagospodarowaniu terenu wymaga uzgodnienia z Wojewódzki Konserwatorem Zabytków.
14. Dla terenu przeznaczonego pod wody powierzchniowe i oznaczonego **49WS – Teren wód powierzchniowych** ustala się:
- 1) Zachowanie ukształtowanych brzegów i towarzyszącej roślinności.
 - 2) Pozostawienie pasa terenu min. 5 m wolnego od zabudowy i ogrodzeń.
15. Dla terenu przeznaczonego pod ogródki działkowe oznaczonego **33ZD - Teren ogródków działkowych** ustala się:
- 1) Zakaz wprowadzania trwałych ogrodzeń między poszczególnymi działkami.
 - 2) Dopuszcza się możliwość modernizacji (rozbudowy, wymiany, ogrodzenia) istniejących urządzeń oczyszczania ścieków komunalnych.

- 3) Zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży.
16. Dla terenu przeznaczonego pod obiekty produkcji rolnej (roślinnej i zwierzęcej) oznaczonego **22RP – Teren działalności rolniczej** ustala się:
 - 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
 - 2) Prowadzenie wszelkich prac budowlanych po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 3) Możliwość realizacji obiektów o wysokości do 8,0m (licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu) dostosowanych do wymagań technologicznych z warunkiem harmonijnego wpisania ich w krajobraz wiejski.
 - 4) Wskazane stosowanie metod ściółkowych w obiektach produkcji zwierzęcej.
 - 5) Możliwość podziału terenu przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowotworzonej działki – 5000 m².
 - 6) Dopuszcza się jako uzupełniającą funkcję mieszkaniową dla właściciela obiektu.
 - 7) Zasięg wpływu działalności produkcji rolnej nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu.
 - 8) Wskazane utrzymanie i tworzenie zieleni izolacyjnej ograniczającej hałas i zapachy oraz emisję niezorganizowaną.
 - 9) Realizacja budowli rolniczych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dn. 07.10.1997 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. nr 132/1997 poz. 877).
 - 10) Obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3 ust. 1, ust. 2, ust. 4 i § 4.
17. Dla terenu przeznaczonego pod usługi dla rolnictwa i oznaczonego **45RU -Teren obsługi rolnictwa** ustala się:
 - 1) Adaptację istniejących obiektów oraz możliwość realizacji obiektów usługowo-składowych związanych z obsługą rolnictwa (sklepy, hurtownie, bazy, budynki biurowe), których uciążliwość nie wykracza poza granice wyznaczonego terenu.
 - 2) Ustala się możliwość realizacji parterowych obiektów usługowych bez podpiwniczenia.

- 3) Ustala się konieczność zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie min. 30%.
 - 4) Miejsca postojowe związane z funkcjonowaniem usług należy zlokalizować w granicach wyznaczonego terenu.
 - 5) W procesie realizacji inwestycji uwzględnić zieleni izolacyjną ograniczającą hałas i zapachy. W działalności usługowej oraz transporcie zewnętrznym zastosować urządzenia ograniczające hałas oraz emisję niezorganizowaną.
18. W obrębie geodezyjnym **Zielona** teren obejmujący część działki nr 354/22 i działka nr 189 stanowiący użytki rolne przeznacza się na cele leśne i oznacza **1ZL i 2ZL – Tereny lasów**
- 1) Obowiązują ustalenia określone w § 3 ust. 1 i ust. 3.5.
19. W obrębie geodezyjnym **Niedziałki – Sadykierz** teren obejmujący dz. nr 2 stanowiący użytki rolne przeznacza się na cele leśne i oznacza **1ZL – Tereny lasów**
- 1) Obowiązują ustalenia określone w § 3 ust. 1 i ust. 3.5.

§6.

Ustalenia końcowe

Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu ustala się w wysokości 15 % dla terenów o dotychczasowym przeznaczeniu rolnym.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 8.

Rozstrzygnięcia dotyczące:

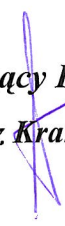
1. Stwierdzenia zgodności Planu z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Kuczbork Osada* stanowi załącznik oznaczony literą A do uchwały,
2. Rozstrzygnięcie dotyczące rozpatrzenia uwag do projektu Planu stanowi załącznik oznaczony literą B do uchwały,
3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załączniki oznaczony literą C do uchwały.

§ 9.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Ireneusz Kramkowski



Załącznik A

Do Uchwały Nr XXVII/134/2005
Rady Gminy Kuczbork Osada
z dnia 20 września 2005 roku

Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości Zielona oraz terenu w miejscowości Niedziałki-Sadykierz gm. Kuczbork Osada z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Kuczbork Osada*.

Uwzględniając uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego przyjęte w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Kuczbork Osada* stwierdza się:

- Zgodność planu miejscowego z polityką przestrzenną wyrażoną w „Studium”,
- Określenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania przedmiotowych terenów jest zgodne z ustaleniami „Studium”,
- Realizacja przedmiotowego Planu odpowiada potrzebom społeczno-gospodarczego rozwoju gm. Kuczbork Osada.

Przewodniczący Rady Gminy

Ireneusz Kramkowski

Załącznik B

Do Uchwały Nr XXVII/134/2005
Rady Gminy Kuczbork Osada z dnia
20 września 2005 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości Zielona i terenu w miejscowości Niedziałki-Sadykierz gm. Kuczbork Osada

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również w wyznaczonym terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne mogły wnosić uwagi dotyczące projektu Planu, nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba rozpatrywania uwag do projektu Planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Ireneusz Kramkowski



Załącznik C

Do Uchwały Nr XXVII/134/2005

Rady Gminy Kuczbork Osada z dnia

20 września 2005 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości Zielona i terenu w miejscowości Niedziałki-Sadykierz gm. Kuczbork Osada inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z ustaleń w/w Planu należy realizacja dróg publicznych oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Ustala się następujący sposób realizacji przedmiotowych inwestycji:

- Wykup gruntów na poszerzenie dróg gminnych do wymaganych parametrów - szacunkowy koszt wg cen bieżących ok. 95,4 tys. zł. Wykup następować będzie sukcesywnie - etapowo.
- Budowa sieci kanalizacji sanitarnej - ogólny koszt ok. 1,2 mln zł. Realizacja po wybudowaniu oczyszczalni ścieków komunalnych w miejscowości Zielona.

Przewodniczący Rady Gminy

Ireneusz Kramkowski

