

Uchwała Nr
Rady Gminy w Książkach
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul.
Zieloną, Okrężną i Szkolną w miejscowości Książki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Uchwały Nr XLII/347/2022 Rady Gminy w Książkach z dnia 20 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Zieloną, Okrężną i Szkolną w miejscowości Książki, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Książki uchwalonego Uchwałą Nr VII/40/15 Rady Gminy w Książkach z dnia 28 lipca 2015 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Zieloną, Okrężną i Szkolną w miejscowości Książki, zwany dalej planem.
2. Planem miejscowym objęto obszar o powierzchni około 10,0 ha.
3. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 – zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
4. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 4) strefa 50 m i 150 m od cmentarza,
 - 5) obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,
 - 6) wymiarowanie (w metrach),
 - 7) przeznaczenie terenów:
 - a) U-PP-PS – teren zabudowy usługowej lub przemysłowej lub składów i magazynów,
 - b) MW-MN – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) IGS – teren stacji gazowej,
 - d) IT – teren telekomunikacji,
 - e) KDD – teren drogi dojazdowej.
5. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:
 - 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV,
 - 2) nazwy ulic,
 - 3) nazwy miejscowości.

6. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 4 i 5 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
 - 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia ograniczająca obszar na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy, linia ta nie dotyczy tych elementów zabudowy, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu lub usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,5 m ponad poziomem terenu i opierają się na częściach zabudowy znajdującej się na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy; takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak schody, podesty, rampy itp.;
 - 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym w stosunku do powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie zalicza się takich części budynku jak np. wykusze, balkony, wejścia, schody, podesty, rampy itp.;
 - 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 8) wysokości zabudowy – rozumie się przez to wysokość liczoną od najniższego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu jego konstrukcji, wysokość nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
 - 9) stawce procentowej – należy przez to rozumieć stawkę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 10) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie terenu;
 - 11) oznaczeniach informacyjnych – należy przez to rozumieć oznaczenia umieszczone na rysunku planu nie będące ustaleniami planu, wskazujące na istotne elementy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych i stanu faktycznego.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1 należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne.

§3.

W planie miejscowym nie występuje potrzeba określania:

1. Zasad kształtowania krajobrazu.
2. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
3. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
4. Granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

5. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez drogi 1KDD, 2KDD i 3KDD do drogi powiatowej nr 1424C, zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu.
2. Obowiązuje zasada obsługi komunikacyjnej z drogi niższej kategorii w przypadku gdy dana działka przylega do dróg o różnych kategoriach.
3. W liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową.
4. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego,
 - 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
 - 4) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych.
5. Odprowadzenie ścieków:
 - do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi
6. Odprowadzenie wód opadowych na terenie działki.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - 2) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
 - 3) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym lokalizacja dopuszczona jest wyłącznie na dachach budynków,
 - 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.
8. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nieprzekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Zaopatrzenie w gaz – ustala się zaopatrzenie z projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych.
10. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.
11. W zakresie gospodarki odpadami:
 - 1) utylizacja odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi,
 - 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą o odpadach.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.

§5.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-PP-PS, 2 U-PP-PS ustala się:

- 1) przeznaczenie:** tereny zabudowy usługowej lub produkcyjnej lub składów i magazynów;
- 2) obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, zieleni urządzona, parkingi, drogi wewnętrzne itp.;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) ustala się realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się realizację dojeżdż i dojazdów jako utwardzonych,
 - c) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, kultu religijnego, zdrowia i pomocy społecznej, turystyki,
 - d) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – nie ustala się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji.
 - c) dla 1U-PP-PS nakaz utrzymania istniejącej oraz realizacji planowanej, zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie występuje potrzeba określenia.
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,1 – 1,5 działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy: do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania: 3 stanowiska na każde 10 zatrudnionych osób,
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce do parkowania,
 - f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 20,0 m,
 - wysokość budowli – nie ogranicza się,
 - geometria dachu i jego układ: dowolny, zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:**
 - z przyległych dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD oraz dróg zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu.
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**
 - a) tereny 1U-PP-PS oraz 2U-PP-PS znajdują się w zasięgu strefy 50 m i 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przez teren 2U-PP-PS przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV dla której od osi linii po 7,5 metra w każdą stronę obowiązuje pas ochrony funkcyjnej. Dla pasa ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 9) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** ustala się stawkę w wysokości 20%.

§6.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-MN ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, budynków gospodarczych, dojścia, dojazdu, zieleni urządzona itp.;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) ustala się realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
 - b) w terenie zlokalizowane są istniejące budynki mieszkalne wielorodzinny i jednorodzinny,
 - c) wyklucza się lokalizacje nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej,
 - d) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, zmianę sposobu użytkowania o parametrach i funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - e) ustala się realizację dojść i dojazdów jako utwardzonych,
 - f) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – nie ustala się;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) dopuszczalny poziom hałasu jak na cele mieszkaniowe,
 - b) nakaz zachowania pojedynczych zadrzewień wskazanych na rysunku planu;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - a) dla obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, tj., budynek dawnej szkoły, obecnie budynek mieszkalny przy ul. Szkolnej 38A, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:
 - nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego budynku w zakresie: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu oraz kompozycji elewacji,
 - nakaz przywrócenia historycznej wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych,
 - zakaz ocieplania ceglanej elewacji budynku,
 - wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd zabudowy ujętej w ewidencji zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 na każde 15 miejsc do parkowania,
 - f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 14,0 m,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków – dachy dwuspadowe, czterospadowe oraz wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 7) **ustala się obsługę komunikacyjną terenu:** z drogi 3KDD;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
 - tereny znajduje się w zasięgu strefy 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** ustala się stawkę w wysokości 20%.

§7.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IGS ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren stacji gazowej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** nie określa się;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się lokalizację zieleni izolacyjnej,
 - b) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – nie określa się;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) dopuszczalny poziom hałasu – nie określa się,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie określa się.
- 6) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,25,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 stanowisko,
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie określa się,
 - f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków – dowolne;
- 7) **ustala się obsługę komunikacyjną terenu:** z drogi 2KDD;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
 - tereny znajduje się w zasięgu strefy 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** ustala się stawkę w wysokości 20%.

§8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IT ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren telekomunikacji;
- 2) **obiekty towarzyszące:** nie określa się;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się lokalizację zieleni izolacyjnej,

- b) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – nie określa się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- a) dopuszczalny poziom hałasu – nie określa się,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie określa się.
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,0, maksymalna – 0,25,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 stanowisko,
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie określa się,
 - f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – zgodnie z wymaganiami technologicznymi,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków – dowolne;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:** poprzez teren 2U-PP-PS;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**
- tereny znajduje się w zasięgu strefy 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** ustala się stawkę w wysokości 20%.

§9.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie:** teren drogi dojazdowej;
- 2) obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - d) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez konieczności wydzielania krawężnikami jezdni i chodników,
 - e) minimalna szerokość jezdni 3,0 m,
 - f) chodnik minimalnie jednostronny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie występuje potrzeba określenia;
- 5) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości lub dotyczy nieruchomości przeznaczonych na realizację celu publicznego.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

§10.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Książki.

§11.

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

§12.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Książki.