

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy w Książkach**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części gminy Książki w miejscowości Książki– Obszar C.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), uchwały Nr XXVII/185/17 Rady Gminy w Książkach z dnia 24 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części gminy Książki w miejscowości Książki – Obszar C, po stwierdzeniu, że nie naruszono 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 centralnej części gminy Książki w miejscowości Książki – Obszar C, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiący graficzne przedstawienie ustaleń planu, obowiązujących zgodnie z umieszczonymi na nim oznaczeniami, stanowiący załącznik nr 1;
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
  - 2) 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.

**§2.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) symbolu terenu (X)(Y)– należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, gdzie (X) stanowi numer porządkowy terenu, (Y) stanowi symbol literowy przeznaczenia;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą obowiązuje zakaz wprowadzania zabudowy, przy czym linia ta nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania terenu w szczególności takich jak parkingi, drogi wewnętrzne;

- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć, obiekty budowlane inżynierskie, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacja ściekowa, linie elektroenergetyczne itp. wraz z urządzeniami do ich obsługi;
- 5) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie lub zielenią izolacyjną tworzącą barierę wizualną i akustyczną od strony dróg publicznych;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć akty prawne o charakterze powszechnie obowiązującym;

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) nieruchomości archeologiczne,
- 5) obiekty ujęte w ewidencji zabytków,
- 6) założenie dworsko-parkowe ujęte w ewidencji zabytków,
- 7) strefa bezpośredniej ochrony ujęcia wody,
- 8) strefa sanitarna 50 m od czynnego cmentarza,
- 9) strefa sanitarna 150 m od czynnego cmentarza,
- 10) zabytkowy cmentarz,
- 11) wymiarowanie,
- 12) symbol terenu (X)(Y).

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

§4. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem literowym:

- 1) R – tereny rolnicze,
- 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- 3) RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
- 4) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 6) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 7) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- 8) MW/UP – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług publicznych,
- 9) U – tereny zabudowy usługowej,
- 10) UP – teren zabudowy usług publicznych,
- 11) UO/US – tereny zabudowy usług oświaty, sportu i rekreacji,
- 12) P/U – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej,
- 13) ZP – tereny zieleni parkowej,
- 14) ZD – teren ogrodów działkowych,
- 15) ZC – teren cmentarza,
- 16) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 17) W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi,

- 18) E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- 19) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 20) KDD – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej,
- 21) KDL – tereny dróg publicznych – klasy lokalnej;
- 22) Tz – teren zamknięty – linia kolejowa.

**§5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, ustala się:
  - a) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej przed linią wyznaczaną w oparciu o ścianę frontową budynku mieszkalnego za wyjątkiem istniejących budynków gospodarczych;
- 2) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków i budowli:
  - a) wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości zwiększenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy w stosunku do linii rozgraniczającej komunikację drogową, zakaz nie dotyczy termomodernizacji budynku,
  - b) usytuowanych w odległości mniejszej od granicy z sąsiednią działką budowlaną niż dopuszczają to przepisy odrębne z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, jednak bez możliwości pomniejszenia tej odległości,
  - c) o wskaźnikach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości zwiększenia wskaźników przekroczonych,
  - d) o funkcji, która nie jest zgodna z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie, dla których dopuszcza się ich remont, przebudowę, rozbudowę pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych dla poszczególnych terenów,
  - e) o formie dachów innych niż ustalone w planie;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy względem działki budowlanej:
  - a) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
  - b) dla istniejących budynków zlokalizowanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się ich odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej.

**§6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustala się:
  - a) w terenach oznaczonych symbolami R, RM, RU dopuszczenie lokalizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnych z przeznaczeniem terenów,
  - b) w terenach oznaczonych symbolami R, RM, RU lokalizacja inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w odległości minimum 100,0 metrów od budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszkalnej za wyjątkiem budynków mieszkalnych inwestora,
  - c) w terenach oznaczonych symbolami 3P/U dopuszczenie lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnych z przeznaczeniem terenu,
  - d) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w terenach MN, MN/U, MW, MW/U, MW/UP, U, UP, UO/US, 1P/U, 2P/U, ZP, ZD, ZC, WS, KDW, KDD, KDL za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) w terenach P/U, U, MN/U, MW/U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz punktów do ich zbierania,

magazynowania i przeladunku, a także zakaz lokalizacji prosektoriów, spielania zwłok, itp.;

2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu:

- a) dla terenów R, RM, RU - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- b) dla terenów MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) dla terenów MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- d) dla terenów MN/U, MW/U, MW/UP, U, UP, P/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- e) dla terenów UO/US, ZP, ZD jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- f) dla terenów ZC, E, W, WS, KDW, KDD, KDL - nie ustala się.

#### §7. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) Ustala się nakaz utrzymania i uczynienia historycznych układów zabudowy oraz dróg i ulic poprzez:

- a) nawiązanie linią zabudowy dla nowoprojektowanej zabudowy do linii zabudowy wyznaczonej przez obiekty istniejące z uwzględnieniem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- b) kształtowanie nowej zabudowy w sposób nawiązujący do lokalnej tradycyjnej architektury z uwzględnieniem formy, skali, kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych obiektów,
- c) komponowanie zieleni w obrębie zabudowy, miejsc publicznych i dróg z rodzimych gatunków roślin z utrzymaniem zieleni wysokiej w formie zieleni urządzonej.

#### §8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

2) obiekty ujęte w ewidencji zabytków:

- a) Książki, ul. Północna 2 – dróżnicówka,
- b) Książki, ul. Wiejska 1 – dróżnicówka,
- c) Książki, ul. Północna 26 – czworak,
- d) Książki, ul. Północna 15 – czworak,
- e) Książki, ul. Wąbrzeska 7 – budynek mieszkalny,
- f) Książki, ul. Olsztyńska 7 – budynek mieszkalny,
- g) Książki, ul. Promenada 3 – dworzec kolejowy,
- h) Książki, ul. Główna 3b – poczta,
- i) Książki, kapliczka,
- j) Książki, ul. Główna 12 – budynek mieszkalny, mleczarnia,
- k) Książki, ul. Szkolna 5 – budynek mieszkalny,
- l) Książki, ul. Szkolna 32 – budynek mieszkalny,
- m) Książki, ul. Szkolna 2 – Dom nauczyciela,
- n) Książki, ul. Wąbrzeska 5 – budynek mieszkalny,
- o) Książki, ul. Północna 38 – dwór,
- p) założenie dworsko-parkowe,
- q) zabytkowy cmentarz,
- r) nieruchome zabytki archeologiczne;

3) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się:

- a) nakaz zachowania historycznego wyglądu budynków w zakresie gabarytu i kształtu dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania datelu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- b) nakaz utrzymania i przywracania ceramicznych pokryć dachowych,
- c) zakaz tynkowania elewacji ceglanych,

- d) zakaz zewnętrznego ocieplania budynków,
- e) prace przy obiektach należy prowadzić zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
  - 4) dla założenia dworsko-parkowego ujętego w ewidencji zabytków ustala się:
    - a) nakaz zachowania i ucytelnienia historycznej kompozycji parkowej,
    - b) nakaz zachowania i pielęgnacji okazów starodrzewu, wycinka zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) zakaz zabudowy kubaturowej,
    - d) zakaz zmniejszania powierzchni parkowej,
    - e) zakaz realizacji wewnętrznych grodzień;
  - 5) dla zabytkowego cmentarza ustala się:
    - a) nakaz zachowania cmentarza w historycznych granicach,
    - b) zakaz zabudowy,
    - c) nakaz ochrony i ucytelnienia kompozycji cmentarza,
    - d) nakaz ochrony istniejących obiektów małej architektury,
    - e) nakaz ochrony starodrzewu,
    - f) prace przy obiektach należy prowadzić zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
  - 6) nieruchomości archeologiczne obejmuje się strefą ochrony OW, obserwacji archeologicznej. Na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

**§9.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obszarami przestrzeni publicznych są tereny:
  - a) UO/US – tereny zabudowy usług oświaty, sportu i rekreacji,
  - b) 2ZP – tereny zieleni parkowej,
  - c) MW/UP – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług publicznych,
  - d) UP – tereny zabudowy usług publicznych;
- 2) dla obszarów przestrzeni publicznych ustala się:
  - a) zakaz grodzienia terenu za wyjątkiem wygrodzienia niezbędnego do funkcjonowania terenu oraz służącemu poprawie bezpieczeństwa,
  - b) obowiązek kształtowania terenów w sposób otwarty i powiązany z terenami komunikacji,
  - c) obowiązek realizacji na terenie obiektów, urządzeń i miejsc sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych,
  - d) obowiązek realizacji zieleni urządzonej,
  - e) dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów usługowych z zakresu gastronomii.

**§10.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R ustala się:
  - a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - nie określa się – 0,3 działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki,
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie,
    - minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określenia,
    - realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych,

- e) gabaryty obiektów:
- wysokość zabudowy – nie więcej niż 15,0 m,
  - wysokość infrastruktury gospodarstw rolnych – nie ustala się;
  - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM ustala się :
- a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - nie określa się – 0,5 działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie,
  - minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określenia,
  - realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych,
- e) gabaryty obiektów:
- wysokość zabudowy – nie więcej niż 15,0 m,
  - wysokość infrastruktury gospodarstw rolnych – nie ustala się;
  - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 1RU ustala się :
- a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 1,0 działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów produkcyjnych,
  - minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 miejsc do parkowania,
  - realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych,
- e) gabaryty obiektów:
- wysokość zabudowy – nie więcej niż 20,0 m,
  - wysokość infrastruktury gospodarstw rolnych – nie ustala się;
  - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN ustala się :
- a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 0,4 działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie,
  - minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określenia,
  - realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych,

- e) gabaryty obiektów:
- wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
  - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe wyłącznie na budynkach gospodarczych i garażowych;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U ustala się :
- minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 0,6 działki budowlanej,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% działki budowlanej,
  - powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
  - minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie,
    - minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
    - minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania,
    - realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych,
- e) gabaryty obiektów:
- wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
  - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe wyłącznie na budynkach gospodarczych i garażowych;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW ustala się :
- minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 2,0 działki budowlanej,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% działki budowlanej,
  - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
  - minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - minimum 1,5 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,
    - minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 miejsc do parkowania,
    - realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych,
- e) gabaryty obiektów:
- wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m,
  - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U ustala się :
- minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 1,5 działki budowlanej,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% działki budowlanej,
  - powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
  - minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie,
    - minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
    - minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania,

- realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych,
- e) gabaryty obiektów:
  - wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
  - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;

8) dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/UP ustala się :

- a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 1,5 działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie,
  - minimum 1 miejsce do parkowania na każde 75,0 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
  - minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania,
  - realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych,
- e) gabaryty obiektów:
  - wysokość zabudowy – nie więcej niż 15,0 m,
  - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;

9) dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U ustala się :

- a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 1,0 działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
  - minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania,
  - realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych,
- e) gabaryty obiektów:
  - wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
  - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;

10) dla terenu oznaczonego symbolem 1UP ustala się :

- a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 0,3 działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - minimum 2 miejsce do parkowania na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
  - minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych,
- e) gabaryty obiektów:
  - wysokość zabudowy – nie więcej niż 6,0 m,



- dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;

11) dla terenów oznaczonych symbolami 1UO/US, 2UO/US ustala się :

- a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 3,0 działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
  - minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc do parkowania,
  - realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych,
- e) gabaryty obiektów:
  - wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
  - dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;

12) dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U ustala się :

- a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 1,0 działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - dla terenu 1P/U, 10% działki budowlanej,
  - dla terenów 2P/U, 3P/U, 20% działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - minimum 1 miejsce do parkowania na każde 75,0 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych lub produkcyjnych,
  - minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania,
  - realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych,
- e) gabaryty obiektów:
  - wysokość zabudowy – nie więcej niż 8,0 m,
  - dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;

13) dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się :

- a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - nie występuje potrzeba określenia,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90% działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określenia,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - minimum 3 miejsca do parkowania,
  - minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - realizację miejsc do parkowania jako nieutwardzonych, zielonych,
- e) gabaryty obiektów – nie występuje potrzeba określenia;

14) dla terenu oznaczonego symbolem 2ZP ustala się :

- a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 0,3 działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% działki budowlanej,

- c) powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni działki,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - minimum 2 miejsca do parkowania,
  - minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - realizację miejsc do parkowania jako nieutwardzonych, zielonych,
- e) gabaryty obiektów:
  - wysokość zabudowy – nie więcej niż 4,0 m,
  - dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;

15) dla terenu oznaczonego symbolem 1ZC ustala się :

- a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - nie występuje potrzeba określenia,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy – nie występuje potrzeba określenia,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - minimum 3 miejsca do parkowania,
  - minimum 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - realizację miejsc do parkowania jako nieutwardzonych, zielonych,
- e) gabaryty obiektów – nie występuje potrzeba określenia;

16) dla terenu oznaczonego symbolem 1ZD ustala się :

- a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 0,3 działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni działki,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - minimum 1 miejsca do parkowania na jedną działkę,
  - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia,
  - realizację miejsc do parkowania jako nieutwardzonych, zielonych,
- e) gabaryty obiektów:
  - wysokość zabudowy – nie więcej niż 5,0 m,
  - dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°;

17) dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS – nie występuje potrzeba określenia;

18) dla terenu oznaczonego symbolem 1E ustala się:

- a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 0,3 działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - minimum 1 miejsca do parkowania,
  - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia,
  - realizację miejsc do parkowania jako nieutwardzonych, zielonych,
- e) gabaryty obiektów:
  - wysokość zabudowy – nie więcej niż 5,0 m, przy czym dla obiektów budowlanych i infrastrukturalnych ustala się maksymalną wysokość 15 m,
  - dachy płaskie lub jednospadowe;

- 19) dla terenu oznaczonego symbolem 1W ustala się :
- a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,1 – 0,3 działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - minimum 1 miejsca do parkowania,
    - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia,
    - realizację miejsc do parkowania jako nieutwardzonych, zielonych,
  - e) gabaryty obiektów:
    - wysokość zabudowy – nie więcej niż 5,0 m, przy czym dla obiektów budowlanych i infrastrukturalnych ustala się maksymalną wysokość 15 m,
    - dachy - dowolne;

20) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW ustala się :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny (pieszo-jezdni);

21) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD ustala się :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalna szerokość jezdni 4,0 m,
- c) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny (pieszo-jezdni);

22) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach;
- c) minimalna szerokość jezdni 5,0 m;

23) dla terenu oznaczonego symbolem 1Tz ustala się :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§11.** Granice i sposoby 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 – nie występuje potrzeba określenia.

**§12.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określenia.

**§13.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w pasie technicznym od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi – przebieg linii nie został wskazany na rysunku planu;
- 2) w strefie sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w strefie ochrony bezpośredniej ochrony ujęcia wody obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w terenach WS, ZC, 1ZP obowiązuje zakaz zabudowy.

**§14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejących i projektowanych przyległych do terenów dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w tym obiektów i urządzeń punktowych (takich jak np.: stacje transformatorowe, przepompownie itp.) na wydzielonych geodezyjnie działkach;
- 3) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizacje infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie elektroenergetyki ustala się:
  - realizację sieci elektroenergetycznej jako podziemnej,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci niskiego napięcia nn oraz średniego napięcia SN, z możliwością ich modernizacji, przebudowy i budowy,
  - realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi ustala się:
  - odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej,
  - dopuszcza się odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych do lokalnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 7) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - z gminnej sieci wodociągowej,
  - dopuszczenie modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem technologii i paliw nie przekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszczenie ogrzewania budynków z lokalnych kotłowni z zastosowaniem technologii i paliw nie przekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi
  - dopuszczenie realizacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;

10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej, w tym dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną ustala się:

- budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej jako kablową,
- skablowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej.

§15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 - ustala się stawkę procentową w wysokości 10% dla terenów w granicach opracowania planu.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Książki.

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

§19. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Książki.