

Uchwała Nr IX/73/2003
Rady Gminy Rojewo
z dnia 26 września 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnictwa i usług we wsi Liszkowo.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717)

Rada Gminy
uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne.

- § 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnictwa i usług we wsi Liszkowo w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:500, który stanowi rysunek planu i jest integralną częścią niniejszej uchwały.
- § 2. Niniejsza uchwała przez swoje ustalenia:
- 1) określa przeznaczenie terenu na wybraną funkcję,
 - 2) ustala zasady jego zagospodarowania,
 - 3) ustala zasady ochrony interesów lokalnych obejmujących między innymi uzbrojenie sieciowe, ochronę środowiska, ochronę krajobrazu,
 - 4) umożliwia działalność różnych podmiotów mających na celu podjęcie inwestycji przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę o wielkości określonej liniami wymiarowymi, wydzieloną liniami podziału wewnętrznego, w granicach terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi tereny o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- 4) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie składające się z cyfr i liter, zgodnie z oznaczeniami rysunku planu stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico budynku w żadnym kierunku, a która dotyczy głównych brył budynków z wyłączeniem ryzalitów, wykuszy i podcieni,
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie określonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia podstawową funkcję terenu nie powodując ograniczeń dla możliwości rozwoju funkcji podstawowej,
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność usługową zdefiniowaną w przepisach szczególnych, obejmującą wyłącznie takie usługi, które nie powodują uciążliwości dla mieszkalnictwa na działce własnej oraz uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska,
- 9) powierzchni ekologicznej – należy przez to rozumieć niezabudowaną powierzchnię działki pokrytą zielenią naturalną lub urządzoną,
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zespoły zieleni aktywne biologicznie przez większą część roku, wielowarstwowe, utworzone przez drzewa i krzewy - tłumiące hałas oraz neutralizujące zanieczyszczenia pyłowe i gazowe,
- 11) strefie technicznej – należy przez to rozumieć teren wyłączony z zabudowy kubaturowej oraz trwałych nasadzeń drzew i krzewów mogących systemem korzeniowym naruszać uzbrojenie doziemne, służący lokalizowaniu sieci uzbrojenia technicznego,

12) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej w niniejszej uchwale

§ 4. Uchwala się jako obowiązujące następujące oznaczenia graficzne rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymienionego w § 1.

- 1) granica terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie podziału wewnętrznego terenów o tych samych zasadach zagospodarowania – postulowane,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) strefa techniczna,
- 6) linie wymiarowe w m.

§ 5. Uchwala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 2

Zasady zagospodarowania.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wymienionym w § 1 niniejszej uchwały.

- 1) dopuszcza się podział terenu zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik graficzny,
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych w granicach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 3) na każdej z działek przewiduje się:
 - a) lokalizację obiektu lub zespołu obiektów mieszkalnych (przeznaczenie podstawowe) i usługowych (przeznaczenie uzupełniające) tworzących jedną bryłę,

- b) lokalizację jednego obiektu mieszkalnego, wskazane w układzie wolnostojącym, dopuszcza się łączenie z obiektem usługowym pod warunkiem, że rodzaj prowadzonej działalności nie będzie powodować uciążliwości dla mieszkalnictwa,
 - c) lokalizację jednego obiektu gospodarczo-garażowego, wymagana realizacja obiektu gospodarczego w jednej bryle z obiektem mieszkalnym lub usługowym;
- 4) na każdej z wydzielonych działek należy:
- a) 30 % powierzchni pozostawić ekologicznie czynne,
 - b) urządzić miejsca parkingowe i place manewrowe dla pojazdów właściciela oraz usługobiorców,
 - c) wyznaczyć miejsca dla czasowego gromadzenia odpadów stałych (wywóz odpadów na miejsce wskazane przez władze gminne);
- 5) lokalizowana zabudowa powinna:
- a) spełniać określone normami i przepisami szczególnymi warunki techniczne obowiązujące na dzień realizacji inwestycji,
 - b) obiekty mieszkalne i usługowe muszą być z sobą zharmonizowane,
 - c) wysokość obiektów lokalizowanych na terenie maksymalnie do 12,0 m npt. liczona w linii zabudowy, przy czym budynki usługowe i gospodarcze nie mogą być wyższe od budynków mieszkalnych,
 - d) dachy obiektów wysokie o pochyleniu połaci powyżej 70 % z tolerancją 5 %, wskazane symetryczne,
 - e) nowe obiekty należy lokalizować kalenicą równoległą do osi istniejącej drogi wojewódzkiej nr 398,
 - f) ogrodzenie terenu ażurowe o maksymalnej wysokości do 2,0 m npt.;
- 6) zasady uzbrojenia terenu:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego na warunkach określonych przez gestora,
 - b) na sieci należy wykonać wymagane przepisami szczególnymi i normami urządzenia dla zapewnienia odpowiedniej ilości wody na potrzeby bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
 - c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników do ilości 5 m³/dobę; przy większej ilości ścieków należy uzyskać pozytywną opinię właściwego terenowego inspektora ochrony środowiska,

- d) odprowadzenie wód opadowych do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach szczegółowych pod warunkiem, że zwierciadło wód gruntowych znajduje się minimum 1,50 m poniżej poziomu wprowadzenia ścieków,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącego obiektu z istniejącego przyłącza, po ewentualnym dostosowaniu go do nowego układu pracy, zasilanie nowego obiektu projektowanym przyłączem z istniejącej linii napowietrznej nn, wprowadzonej ze stacji transformatorowej „Liszkowo 1”,
 - f) wszelkie kolizje z sieciami istniejącymi i projektowaną zabudową wymagają przebudowy na koszt inwestora,
 - g) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne obiektów i terenu należy zaprojektować i wykonać z zachowaniem przepisów obrony cywilnej,
 - h) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł; wskazane stosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa ekologiczne,
 - i) zaprojektować drogi pożarowe zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - j) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem normatywnych odległości od istniejących sieci telekomunikacyjnych; ewentualna przebudowa sieci telekomunikacyjnych obciąża inwestora, warunki przebudowy każdorazowo określa Telekomunikacja Polska S.A.;
- 7) wszelka uciążliwość wynikająca z prowadzonej na poszczególnych działkach działalności usługowej musi się zamykać w granicach własnych działki;
- 8) w przypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekt zabytkowy prace należy wstrzymać i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 9) wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu od strony użytków rolnych;
- 10) przed przystąpieniem do realizacji zamierzonych inwestycji wymagane jest wykonanie badań technicznych podłoża gruntowego celem określenia warunków fundamentowania i zabezpieczenia przeciwwilgotnościowego obiektów.
2. Wprowadza się podział terenu objętego niniejszym planem miejscowym zgodnie z załącznikiem graficznym. Wydzielone tereny oznacza się symbolami 1 MU i 2 KW i wprowadza następujące ustalenia:
- 1) **1 MU** – teren mieszkalnictwa i usług:
 - a) przewidywania na terenie adaptacja istniejącego zainwestowania, przebudowa i rozbudowa oraz lokalizacja usług z zakresu handlu, gastronomii itp.

- b) dopuszcza się wykorzystanie terenu w całości na funkcję określoną w pktcie 1 lub podział terenu zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik graficzny, przy podziale działki nie zezwala się na wykonanie nowego zjazdu do drogi wojewódzkiej,
 - c) zabudowa lokalizowana z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, dla istniejących obiektów dopuszcza się przebudowę z zachowaniem dotychczasowego frontu zabudowy, a wszelka rozbudowa wyłącznie w głąb terenu,
 - d) na wydzielonej działce poza zabudową mieszkaniową oraz usługami wymienionymi w pktcie 1 dopuszcza się prowadzenie usług rzemieślniczych nie powodujących uciążliwości dla mieszkalnictwa,
 - e) obowiązują ustalenia § 6 ust. 1.
- 2) **2 KW** – teren na poszerzenie drogi wojewódzkiej.
- a) docelowa szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20 m,
 - b) szerokość poszerzenia ok. 2 m.

Rozdział 3

Przepisy końcowe.

- § 7. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rojewo uchwalonego uchwałą Nr 2/VI/92 Rady Gminy z dnia 10 września 1992 r. (Dz. Urz. Wojew. Bydg. nr 2 poz. 13 z 16 lutego 1993 r.) Dz. Urz. Wojew. Kujawsko-Pomorskiego z 2000 r. Nr 86 poz. 655, z 2001 r. Nr 71 poz. 1341, poz. 1342 i poz. 1343, z 2002 r. Nr 116 poz. 2385, poz. 2386 i poz. 2387, i Nr 117 poz. 2401.
- § 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rojewo.
- § 9. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i obowiązuje po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.



Przewodniczący Rady Gminy
Mieczysław Czeszyński
Mieczysław Czeszyński

Uzasadnienie

do uchwały IX/73/2003 Rady Gminy Rojewo w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Liszkowo (dz. nr 244)

Zgodnie z art. 14 ust. 1 pkt 5 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) zmiana przeznaczenia terenu oraz istniejącej zabudowy na cele usług i mieszkalnictwa jest celowe i uzasadnione. Stwierdza się jednocześnie, że zmiana sposobu zagospodarowania terenu jest zgodna z przewidywaniami, rozwiązaniami i ustaleniami studium. Ponadto wnioskodawca przedłożył stosowne materiały geodezyjne do opracowania planu wg których można przystąpić do prac planistycznych.



Przewodniczący Rady Gminy
Mieczysław Czeszyński
Mieczysław Czeszyński