UCHWAŁA Nr XXIV/149/2009
RADY GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA
z dnia 23 kwietnia 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zławieś Wielka dla miejscowości Czarne Błoto, Zławieś Mała, Rozgarty.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 i z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 i z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zławieś Wielka", przyjętego uchwałą Rady Gminy Zławieś Wielka nr IV/45/99 z dnia 12 marca 1999 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zławieś Wielka: Czarne Błoto (dz. 340/10) - funkcje mieszkaniowe, Zławieś Mała (dz. 104/2, dz.108/1-27, dz. 181/3, dz. 184/1-4 dz. 40/1) – funkcje mieszkaniowe, Rozgarty (dz. 24) – funkcje zagrodowe - zwany dalej planem.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu nr 1-5 w skali 1:2000:
1) Czarne Błoto - rysunek planu nr 1;
2) Zławieś Mała - rysunek planu nr 2-4;
3) Rozgarty - rysunek planu nr 5.

§ 3. Integralną częścią uchwały, o której mowa w § 1, stanowi:
1) rysunek planu nr 1-5 – załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu jest zakres obowiązkowy wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustalania:
1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) szczególnych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 6.1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) „przeznaczeniu podstawowym" - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
2) „przeznaczeniu dopuszczalnym" - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
3) „terenie" - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji, wyznaczony na planie liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem przeznaczenia terenu wraz z liczbą porządkową;
4) „obowiązującej linii rozgraniczającej" - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały terenu opracowania na obszary o różnym przeznaczeniu, a także ustalone podziały wewnętrzne, w obrębie jednego przeznaczenia;
5) „postulowanej linii rozgraniczającej" - należy przez to rozumieć przybliżony podział terenu na różne przeznaczenia, a także przybliżony podział w obrębie jednego przeznaczenia, który należy uściślić w projekcie zagospodarowania terenu;
6) „obowiązującej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć odsunięcie linii zabudowy od drogi lub linii brzegowej itp., na odległość określoną w uchwale, dot. głównej bryły budynku z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, krużganków, podcienia i garaży;
7) „nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć odsunięcie od drogi lica budynku, co najmniej na odległość określoną w uchwale, linia zabudowy dot. głównej bryły budynku z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, krużganków, podcienia i garaży (dla zabudowy jednorodzinnej);
8) „drogach wewnętrznych" - należy przez to rozumieć wydzielone działki geodezyjne, umożliwiające skomunikowanie terenów i działek z drogą publiczną, stanowiące własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych;
9) „usługi nieuciążliwe" - to takie, których uciążliwość mieści się w granicach działki, spełniają wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia

terenu, nie wykazują uciążliwości dla środowiska oraz nie mogą znacząco oddziaływać na środowisko w myśl obowiązujących przepisów odrębnych;

10) „zieleni urządzonej" - należy przez to rozumieć różnorodne kompozycje roślin ozdobnych: nasadzenia stałe (drzewa, krzewy) i sezonowe (rabaty, kwietniki);
11) „dachach wysokich" - należy przez to rozumieć formę dachu dwu lub wielospadowego (z ewentualnymi naczółkami) o nachyleniu połaci dachowych 20-45°;
12) „strefie ograniczonego użytkowania" - należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości: min. 6,5 m od osi linii energetycznej 15 kV, oraz min. 20,0 m od osi linii energetycznej 110 kV, po obu jej stronach.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

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

1) granice obszaru objętego planem;
2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu obowiązujące;
4) linie rozgraniczające tereny o jednakowym przeznaczeniu obowiązujące;
5) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne;
6) strefa ograniczonego użytkowania;
7) klasyfikacja dróg;
8) wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu.

Rozdział 2
Ustalenia dot. całego obszaru objętego planem

§ 8.1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się łączenia dwóch działek budowlanych w jedną, dla realizacji jednego budynku przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
2) nakaz sytuowania budynków równolegle do linii zabudowy;
3) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od frontu działek.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz przekształceń terenu w zakresie makroniwelacji z wyjątkiem prac związanych z budową układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej;
2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu z wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej;
3) należy zachować dostępność do istniejących urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej w celu umożliwienia przeprowadzenia robót eksploatacyjnych i konserwacyjnych; obowiązują zakazy i nakazy zawarte w ustawie Prawo Wodne.

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej obowiązują zakazy zawarte w rozporządzeniu Wojewody Kujawsko-Pomorskiego w sprawie zakazów obowiązujących w obszarach chronionego krajobrazu w województwie kujawsko-pomorskim.

4. Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

1) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca: szerokość frontu działki min. 20,0 m, powierzchnia min. 1000 m²;
2) zabudowa mieszkaniowa bliźniacza: szerokość frontu działki min. 15,0 m, powierzchnia min. 800 m²;
3) zabudowa usługowa: szerokość frontu działki min. 25,0 m, powierzchnia min. 1200 m²;
4) granice nowowydzielanych działek projektować pod kątem 90° do osi projektowanych dróg.

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

1) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego i projektowanego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów;
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej, tymczasowo w oparciu o urządzenia lokalne;
3) odprowadzenie wód deszczowych: wody opadowe z utwardzonych nawierzchni parkingów oraz dróg dojazdowych i placów, po odpowiednim podczyszczeniu, odprowadzić do projektowanej kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych;
4) zaopatrzenie w ciepło: zastosować proekologiczne systemy grzewcze;
5) zasilanie w energię elektryczną: rozbudowa istniejącego systemu, elektroenergetycznego, na warunkach właściwego zarządcy sieci;
6) obsługa komunikacyjna: zjazdy z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych powiązanych z istniejącymi drogami lokalnymi; dla teren oznaczonego na rysunku planu symbolem MN9 zakaz wykonywania nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej Nr 546;
7) wskaźnik miejsc postojowych dla usług na samochody osobowe: min. 1 miejsce postojowe/ 3 zatrudnionych lub 1 miejsce postojowe/30 m² powierzchni użytkowej obiektów;
8) urządzenia infrastruktury technicznej projektować wyłącznie jako podziemne, w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych, w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela drogi, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury przez nieruchomości za zgodą właścicieli.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
1) do czasu docelowego przeznaczenia terenów dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów;
2) na terenie KDZ do czasu realizacji drogi wg projektowanych linii rozgraniczających, obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej.

Rozdział 3
Ustalenia dot. poszczególnych terenów

§ 9. Tereny oznaczone na rysunku planu nr 1-4 symbolami MN1-10, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające teren:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
3) linie rozgraniczające teren – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu;
2) wysokość zabudowy projektowanej:
   a) budynek mieszkalny - max. 10,0 m (2-kondygnacje nadziemne),
   b) budynek garażowy i gospodarczy - max. 6,0 m;
3) poziom posadzki parteru max. 0,60 m powyżej poziomu terenu od strony frontowej budynku;
4) geometrię dachów: dachy wysokie;
5) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych, wysokość ogrodzenia od strony drogi max. 1,5 m;
6) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, garażu oraz budynku gospodarczego, dobudowanego, wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej;
7) obowiązek zagospodarowania min. 60% powierzchni działek jako powierzchni biologicznie czynnej.

3. Szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nakaz uwzględnienia strefy ograniczonego użytkowania dla linii energetycznej 15kV na terenach MN1, MN6 oraz dla linii 110 kV na terenie MN1 do czasu istnienia tych linii, w której obowiązuje zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, placów zabaw i boisk sportowych oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 10. Teren oznaczony na rysunku planu nr 5 symbolem RM, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające teren:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe związane z gospodarką leśną i rolniczą;
3) linie rozgraniczające teren – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) wysokość zabudowy projektowanej:
   a) budynek mieszkalny - max. 10,0 m (2-kondygnacje nadziemne),
   b) budynek garażowy i gospodarczy - max. 6,0 m,
   c) budynek inwentarski – max.10,0 m;
2) poziom posadzki parteru max. 0,60 m powyżej poziomu terenu od strony frontowej budynku;
3) geometrię dachów: dachy wysokie;
4) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych, wysokość ogrodzenia od strony drogi max. 1,5 m;
5) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego, wolnostojącego, garażu wbudowanego, dobudowanego lub wolnostojącego, oraz budynki inwentarskie i gospodarcze;
6) obowiązek zagospodarowania min. 80% powierzchni działek jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 11. Teren oznaczony na rysunku planu nr 5 symbolem ZL, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające teren:
1) przeznaczenie podstawowe: las;
2) przeznaczenie dopuszczalne: działalność rolnicza, urządzenia infrastruktury technicznej;
3) linie rozgraniczające teren – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
1) nakaz uwzględnienia strefy ograniczonego użytkowania dla linii energetycznej 15 kV do czasu istnienia tej linii;
2) zakaz zabudowy.

§ 12. Tereny oznaczone na rysunku planu nr 1, 2 i 4 symbolami KDL1-5, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające teren:
1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna lokalna;
2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja sieci infrastruktury technicznej;
3) linie rozgraniczające teren – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: część projektowanej ulicy lokalnej (ulica klasy L) w ciągu istniejącej drogi gminnej, o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających min. 15,0 m – projektowane poszerzenie istniejącego pasa drogowego o min. 4,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 13. Tereny oznaczone na rysunku planu nr 1-5 symbolami KDW1-11, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające teren:
1) przeznaczenie podstawowe: drogowa wewnętrzna niepubliczna;
2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
3) linie rozgraniczające teren – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: projektowane ulice wewnętrzne, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0 m, wg rysunku planu.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
1) dla terenów KDL: 0%;
2) dla terenów pozostałych: 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
Zbigniew Drewnowski