

**Uchwała nr XXXIII/278/02  
Rady Miejskiej w Janowcu Wielkopolskim  
z dnia 19 kwietnia 2002 r.**

**w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Flantrowo.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 z późn. zm.) 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 późn. zm.)

**Rada Miejska  
uchwala, co następuje:**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnictwa we wsi Flantrowo (dz. nr 5/2), w granicach określonych na załączniku nr 1 w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnictwa i usług we wsi Flantrowo (cz. dz. nr 15/2), w granicach określonych na załączniku nr 2 w skali 1: 1000, który stanowi integralną część niniejszej uchwały.

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 2. Niniejsza uchwała przez swoje ustalenia określa:

- 1) przeznaczenie terenów na wybrane funkcje;
- 2) ustala zasady zagospodarowania wydzielonych terenów;
- 3) ustala tereny dla realizacji celów publicznych.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określone w § 1;
- 2) numerze działki – należy przez to rozumieć numer działki według rejestru ewidencji gruntów;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę o wielkości określonej liniami wymiarowymi, wydzieloną liniami podziału wewnętrznego, w granicach terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym użytkowaniu;
- 4) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planów miejscowych stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania;
- 6) zabudowie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym w odniesieniu do jednej działki lub zespół takich budynków w odniesieniu do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obejmujący więcej niż jedną działkę, przeznaczony do stałego zamieszkania i pobytu ludzi, spełniający warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) usługach nieuciążliwych na wydzielonych działkach – należy przez to rozumieć działalność usługową zdefiniowaną w odrębnych przepisach szczególnych, obejmującą wyłącznie takie usługi, które nie powodują uciążliwości dla mieszkalnictwa na działce własnej oraz uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska zwłaszcza w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód itp., według norm określonych odrębnymi przepisami w tym np. z zakresu ochrony środowiska, inspekcji sanitarnej;
- 8) linii zabudowy ściśle określonej – należy przez to rozumieć linię oznaczającą granicę, do której powinno przylegać lico budynku, i której nie może przekroczyć w żadnym kierunku;
- 9) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię oznaczającą granicę, której nie może przekroczyć w żadnym kierunku lico budynku;

- 10) drodze wewnętrznej - należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do żadnej z kategorii dróg publicznych, wykorzystywaną do obsługi komunikacyjnej i prowadzenia uzbrojenia technicznego dla potrzeb określonego terenu (np. MN), która kończy się zjazdem do drogi publicznej;
- 11) powierzchni ekologicznej – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię działki pokrytą zielenią naturalną lub urządzoną;
- 12) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej niniejszą uchwałą.

§ 4. Uchwała się jako obowiązujące następujące oznaczenia graficzne rysunków planów wymienionych w § 1 niniejszej uchwały:

- 1) granice uchwalenia planów zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym użytkowaniu – ściśle określone i postulowane;
- 3) linie zabudowy – ściśle określone i nieprzekraczalne;
- 4) granice terenów wyłączone z zabudowy kubaturowej.

## **Rozdział 2**

### **Ogólne zasady zagospodarowania**

§ 5. Uchwała się ogólne zasady zagospodarowania, terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wymienionymi w § 1:

- 1) architektura lokalizowanych obiektów powinna charakteryzować się dbałością o estetykę i wygląd, nawiązywać do istniejącej zabudowy i wykorzystywać elementy budownictwa regionalnego;
- 2) obiekty mieszkalne, usługowe i gospodarcze lokalizowane na każdej z działek powinny być z sobą architektonicznie zharmonizowane;
- 3) obiekty budowlane należy lokalizować z zachowaniem przepisów ustaw szczególnych wraz z aktami wykonawczymi, obowiązującymi na dzień realizacji inwestycji o ile z przepisów niniejszej uchwały nie wynika inaczej;
- 4) dachy lokalizowanych obiektów - wysokie, symetryczne dopuszcza się wielopołaciowe, wymagane lokalizowanie budynków kalenicą równoległą do osi dróg, o ile z dalszych przepisów uchwały nie wynika inaczej;
- 5) przed przystąpieniem do realizacji obiektów kubaturowych na każdej z wydzielonych działek na obszarach objętych planami miejscowymi określonymi w § 1 niniejszej uchwały - należy wykonać badanie podłoża gruntowego, celem określenia jego przydatności do projektowanej zabudowy oraz dla określenia prawidłowych warunków fundamentowania i izolacji przeciw wilgotnościowej fundamentów;
- 6) zaopatrzenie w wodę z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej;
- 7) na sieci wodociągowej należy wykonać określone przepisami szczególnymi urządzenia dla zapewnienia ochrony przeciwpożarowej;
- 8) każda z wydzielonych działek zabudowy mieszkaniowej i usługowej powinna mieć wyznaczone miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych w przenośnych zamykanych pojemnikach, wywóz odpadów na miejsce wskazane przez władze gminne;
- 9) odprowadzenie ścieków - przejściowo do szczelnych zbiorników wybieralnych przy ilości ścieków do 2 m<sup>3</sup> na dobę; po przekroczeniu wymagane uzyskanie warunków odprowadzenia od właściwych terenowo władz sanitarnych; wywóz ścieków do istniejącej oczyszczalni w Janowcu Wielkopolskim; docelowo ścieki należy odprowadzać do oczyszczalni po wybudowaniu kolektora sanitarnego; nakłada się na właścicieli lub użytkowników poszczególnych działek obowiązek, w okresie jednego roku od zrealizowania kolektora, wykonania przyłączy i odprowadzania ścieków do oczyszczalni;
- 10) odprowadzenie wód opadowych do gruntu;
- 11) miejsca postojowe dla samochodów właściciela, oraz osób przebywających czasowo w tym również dla usługobiorców należy wykonać na każdej działce w miejscu nie powodującym uciążliwości dla terenów przyległych i utrudnień w ruchu na przyległych drogach;
- 12) w przypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekt zabytkowy wymagane jest wstrzymanie prac i powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez gestora sieci, szczegółowo zapisanych w dalszej części uchwały w § 6 - 7;
- 14) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne obiektów należy projektować i wykonać z zachowaniem przepisów obrony cywilnej;

- 15) ogrodzenie terenu jednorodne o wysokości 2.0 m npt, wskazane półpełne; ogrodzenie pomiędzy poszczególnymi działkami o wysokości do 1.50 m; zalecane żywopłoty; zakaz realizacji ogrodzeń pełnych;
- 16) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi urządzenia należy przebudować na koszt inwestora w uzgodnieniu z właściwymi terenowo służbami telekomunikacyjnymi;
- 17) plany zagospodarowania poszczególnych działek należy, w przypadku występowania urządzeń melioracyjnych uzgodnić z Gminną Spółką Wodną;
- 18) dla celów grzewczych i bytowych wymagane jest stosowanie paliw o małym zanieczyszczeniu nie powodujących zanieczyszczenia środowiska.

### Rozdział 3

#### Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - zasady podziału i zagospodarowania

§ 6.1. Ustala się następujące zasady podziału i zagospodarowania terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego mieszkalnictwa we wsi Flantrowo (dz. nr 5/2), w granicach określonych na załączniku nr 1 w skali 1:1000, stanowiącym rysunek planu i będącym jego integralną częścią.

##### 2. Plan wydziela:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem - 1 MN;
- 2) teren łąk i wód, oznaczony symbolem - 2 ZŁ/W;
- 3) teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony symbolem - 3 KD;
- 4) teren komunikacji publicznej, oznaczony symbolem - 4 KG.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2, i odpowiednio oznaczonych symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

##### 1) 1MN – teren mieszkalnictwa:

- a) podział terenu na poszczególne działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- b) budynki mieszkalne dwukondygnacyjne z poddaszem mieszkalno-użytkowym, dach budynków wysokie o pochyleniu połaci powyżej 70%, dopuszcza się dach płaski na budynku lokalizowanym na działce położonej przy drodze gminnej oznaczonej symbolem 4 KG,
- c) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- d) na każdej działce zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się oprócz budynku mieszkalnego wolno stojący budynek gospodarczo-garażowy o powierzchni do 40 m<sup>2</sup>; wskazane dążenie w zasadach zagospodarowania poszczególnych działek do rozwiązania funkcji gospodarczych w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym;
- e) wysokość obiektów mieszkalnych do 10.0 m npt. obiektów gospodarczych do 8.0 m npt.; wysokość należy liczyć od najniższego punktu terenu w linii zabudowy do górnej krawędzi kalenicy;
- f) obiekty gospodarcze dopuszcza się lokalizować jako zblokowane przy granicy działki pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki sąsiedniej;
- g) z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych należy zwrócić szczególną uwagę na fundamentowanie poszczególnych budynków oraz właściwą izolację przeciw wilgotnościową; zakaz lokalizowania obiektów na terenie wyłączonym z zabudowy kubaturowej;
- h) powierzchnia zabudowana poszczególnych działek do 20% ich powierzchni całkowitej;
- i) powierzchnia ekologicznie czynna poszczególnych działek, nieutwardzona i niezabudowana, minimum 60 % ich powierzchni całkowitej;
- j) dopuszcza się włączenie terenu 2 ZŁ/W w granice przyległej działki z terenu 1 MN przy zachowaniu zasad zagospodarowania zapisanych w § 6 ust. 1 pkt 2;
- k) obowiązują ustalenia § 5.

##### 2) 2 ZŁ/W – teren istniejących łąk i wód:

- a) adaptacja terenu z zachowaniem wykorzystywania w dotychczasowy sposób;
- b) z uwagi na występowanie gruntów organicznych teren nie powinien podlegać przekształceniom;
- c) dopuszcza się włączenie terenu w granice przyległej działki z terenu 1 MN przy zachowaniu zasad zagospodarowania zapisanych w niniejszym punkcie;

##### 3) 3 KD – teren wewnętrznej drogi dojazdowej:

- a) wewnętrzna droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m;
- b) droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 15,0 na 15,0 m i trójkątnych ścieżkach o wymiarach 7,0 na 10,0 m;
- c) wskazane urządzenie chodników od strony zabudowy;
- 4) 4 KG – teren przeznaczony na poszerzenie drogi gminnej:
  - a) projektowane poszerzenie istniejącej drogi gminnej dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu mieszkalnictwa;
  - b) szerokość poszerzenia 7,0 m do uzyskania szerokości drogi gminnej 12,0 m na odcinku projektowanej zabudowy;
- 4. Ustala się przeznaczenie na cele publiczne terenu oznaczonego symbolem 4 KG.
- 5. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii napowietrznej niskiego napięcia wyprowadzonej ze stacji „Flantrowo 2”, po jej przedłużeniu w kierunku projektowanych działek; stację należy dostosować do zwiększonego poboru mocy.

§ 7.1. Ustala się następujące zasady podziału i zagospodarowania terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego mieszkalnictwa i usług (cz. dz. nr 15/2) we wsi Flantrowo, w granicach określonych na załączniku nr 2 w skali 1:1000 do niniejszej uchwały.

#### 2. Plan wydziela:

- 1) teren mieszkalnictwa i usług, oznaczony symbolem – 1 MN/U;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem – 2 KD;
- 3) teren łąk, oznaczony symbolem – 3 ZŁ.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2, oznaczonych symbolami zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały:

- 1) 1 MN/U - teren mieszkalnictwa i usług:
  - a) podział terenu na poszczególne działki zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji z poddaszem mieszkalno-użytkowym; dachy wysokie o pochyleniu połaci powyżej 70%;
  - c) na każdej z wydzielonych działek oprócz obiektów mieszkalnych dopuszcza się lokalizowanie wolno stojącej zabudowy usługowej i gospodarczo – garażowej; dopuszcza się rozwiązanie funkcji usługowych w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym pod warunkiem, że rodzaj prowadzonej działalności nie będzie powodować uciążliwości dla mieszkalnictwa;
  - d) obiekty na poszczególnych działkach należy lokalizować z zachowaniem ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - e) wysokość obiektów (mieszkalnych i usługowych) maksymalnie do 10,0 m npt, którą należy liczyć od najniższego punktu terenu w linii zabudowy do górnej krawędzi kalenicy; przy czym obiekty usługowe nie mogą być wyższe od mieszkalnych; obiekty gospodarcze o wysokości do 6,0 m npt.;
  - f) powierzchnia zabudowana poszczególnych działek do 25% ich powierzchni całkowitej;
  - g) minimum 40% powierzchni poszczególnych działek należy pozostawić biologicznie czynne, zagospodarowane zielenią; wymagane nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony południowej tj. od terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
  - h) z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych należy zwrócić szczególną uwagę na fundamentowanie poszczególnych budynków oraz właściwą izolację przeciw wilgotnościową;
  - i) obowiązują ustalenia § 5.
- 2) 2 KD – teren wewnętrznej drogi dojazdowej:
  - a) wewnętrzna droga dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 9,0 m;
  - b) droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 14,0 na 15,0 m i trójkątnych ścieżkach o wymiarach 6,0 na 6,0 m;
  - c) wskazane urządzenie chodników od strony zabudowy;
  - d) wymagane nasadzenie pasa zieleni od strony istniejącego rowu i terenu łąk;
- 3) 3 ZŁ – teren łąk:
  - a) adaptacja terenu z możliwością wykorzystywania w dotychczasowy sposób;
  - b) z uwagi na występowanie gruntów organicznych teren nie powinien podlegać jakimkolwiek przekształceniom;

4. Zasilanie w energię elektryczną projektowanymi przyłączami z istniejącej linii napowietrznej niskiego napięcia, po jej przedłużeniu w kierunku projektowanych działek, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Flantrowo 2”; stację należy dostosować do zwiększonego poboru mocy.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

§ 8.1. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą, tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Janowiec Wielkopolski uchwalonego uchwałą nr XIII/66/91 Rady Miejskiej w Janowcu Wielkopolskim z dnia 31 lipca 1991 r. (Dz.Urz.Woj.Bydg. nr 1 poz. 4 z dnia 22 stycznia 1992 r. z późn. zm.) - obejmujące tereny oznaczone symbolami – 4.6 M/U i 4. 7 MN, w granicach określonych na załączniku nr 3 w skali 1:10000.

2. Należy wnieść zmiany porządkowe w obecnie obowiązującym planie ogólnym gminy polegające na:

- 1) wniesieniu na rysunku planu granic terenu objętego planem miejscowym, zgodnie z załącznikiem nr 3;
- 2) wpisaniu w tekście obowiązującego planu ogólnego symboli: 4. 6 M/U i 4. 7 MN oraz zapisu „Realizacja zainwestowania na terenie w oparciu o uchwałę nr XXXIII/278/02 Rady Miejskiej w Janowcu Wielkopolskim z dnia 19 kwietnia 2002 r.”

§ 9. Uchwała się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z podjęcia niniejszej uchwały, w związku z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

- 1) terenu mieszkalnictwa i usług, na – 20%;
- 2) terenu mieszkalnictwa, na – 20%;
- 3) pozostałych terenów, na 0%.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Janowcu Wielkopolskim.

§ 11. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
Czesław Langowski

---

