

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŚWIEKATOWO
Z DNIA r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Świekatowo dla działki nr 116 położonej w miejscowości Jania Góra, gmina Świekatowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), Rada Gminy w Świekatowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr X/60/2011 Rady Gminy w Świekatowie z dnia 20 października 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Świekatowo dla działki nr 116 położonej w miejscowości Jania Góra, gmina Świekatowo, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świekatowo (Uchwała XXX/143/09 Rady Gminy w Świekatowie z dnia 18.09.2009 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie miejscowości Jania Góra w gminie Świekatowo, zwany dalej planem.
2. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:
 - 1) załącznik graficzny; rysunek planu miejscowego w skali 1: 1 000 - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Świekatowie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Świekatowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego planem miejscowym - załącznik nr 3.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenu oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 6) linie wymiarowe.
4. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 3 są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazującymi stan prawny.

§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 (jt. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.);
 - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;

- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć akty prawne o charakterze powszechnie obowiązującym, tj. ustawy i akty wydane na ich podstawie, rozporządzenia wojewody, uchwały jednostek samorządu terytorialnego, a w szczególności te akty, które wymienia się w podstawach prawnych opracowania niniejszego planu;
 - 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą symbol i przypisane do niego ustalenia;
 - 6) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, posiadających numer porządkowy i symbol literowy;
 - 7) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy realizować budynków; linia ta nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, a także elementów budynków takich jak schody, balkony, wykusze, podcienie, itp.;
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 Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§3.

Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) UP – teren zabudowy usług publicznych;
- 2) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 3) KP - teren komunikacji - parkingu.

§4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja zabudowy wyłącznie w obrębie części działki ograniczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, według rysunku planu z zachowaniem określonych odległości od granic działek, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych; poza obiektami tymczasowymi służącymi realizacji inwestycji docelowej w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 3) nie dopuszcza się wykonania ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych.

§5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenach w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych o wartości kulturowej ani obiektów zabytkowych podlegających ochronie;

2) część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru historycznej wsi Jania Góra, wpisanego do ewidencji zabytków i objętego strefą „B” ochrony konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu, w strefie tej ustala się:

- a) zachowanie historycznego układu zabudowy (linii zabudowy, proporcji gabarytów i wysokości, podziałów historycznych), wkomponowane w krajobraz naturalny,
- b) nowa zabudowa winna nawyzywać do zabudowy historycznej w zakresie gabarytów (wysokości, szerokości elewacji), kształtu i pokrycia dachów, kolorystyki elewacji.

§7.

Wymagania dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu obowiązujących przepisów.

§8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) Na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - d) nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa określone odrębnymi przepisami,
 - e) tereny wymagające przekształceń i rekultywacji,
 - f) tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - g) tereny służące realizacji imprez masowych.

§9.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- określono w ustaleniach szczegółowych.

§10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się.

§11.

Zasady podziału nieruchomości:

- określono w ustaleniach szczegółowych.

§12.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- nie występuje potrzeba wyznaczenia.

§13.

1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:

- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację chodników, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) w granicach planu ustala się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej,
 - b) ustala się włączenie projektowanej zabudowy do sieci wodociągowej;
 - 3) w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
 - b) obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
 - c) odprowadzanie wód deszczowych z terenów zabudowy na teren własnej działki,
 - d) wody opadowe i roztopowe z terenu 3KP przed wprowadzeniem do gruntu należy podczyścić w urządzeniach do tego przystosowanych,
 - e) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych,
 - f) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacyjnych;
 - 4) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) ustala się zasilanie projektowanej zabudowy poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego napięcia zlokalizowaną na obszarze planu,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej średniego napięcia,
 - c) od linii 15kV wyznacza się strefę ochronną w szerokości 6,5m od osi linii,
 - d) w strefie ochronnej od linii 15kV obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - e) w przypadku przebudowy napowietrznej linii 15kV na podziemną nie obowiązują ustalenia dla §13 ust. 1 pkt 4 lit c i d,
 - f) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację słupowych stacji transformatorowych;
 - 5) w zakresie zasilania w ciepło:
 - ustala się obowiązek projektowania i realizacji w obiektach budowlanych niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł,
 - b) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
 - 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - a) dopuszcza się podłączenie terenów objętych opracowaniem do istniejących sieci telekomunikacyjnych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
 - c) linie telekomunikacyjne prowadzić w liniach rozgraniczających projektowanych dróg,
 - d) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii telekomunikacyjnych poza liniami rozgraniczającymi dróg,
 - e) sieci telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
 - 8) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnej posesji,
 - b) obowiązuje wyznaczenie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie tych odpadów,
 - c) odpady należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi takie jak sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazociągi, kablowe i napowietrzne linie elektroenergetyczne, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków i inne.

§14.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- określono w ustaleniach szczegółowych.

§15.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- określono w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§16.

Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług publicznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosić powinna od 0,02 do 0,4;
 - b) wysokość zabudowy maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 12,0 m do kalenicy;
 - a) dla dachów dwu- lub wielospadowych obowiązuje stosowanie pokrycia ceramicznego lub naśladującego ceramiczne w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - a) wymóg stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla wszystkich budynków w obrębie jednej działki;
 - b) sytuowanie budynku główną kalenicą równoległe do frontu działki;
 - c) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, cegła klinkierowa, kamień, drewno, tynki w barwach pastelowych;
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - j) maksymalna wysokość ogrodzenia działki przy drogach publicznych i wewnętrznych 1,5 m nad poziomem terenu;
 - k) dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych, urządzeń rekreacji, małej architektury, wiat, pieców chlebowych oraz innych obiektów związanych z przeznaczeniem tego terenu itp.;
 - l) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych;
 - m) lokalizacja budynków wyłącznie w obrębie części działki ograniczonej maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zachowaniem właściwych odległości od granic działek sąsiednich;
 - n) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
 - o) ustala się obowiązek wprowadzenia elementów rozdzielających strefy ruchu pieszego i kołowego;
- 3) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) dostępność komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1UP z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW.
- b) dla obiektów usług publicznych należy zabezpieczyć odpowiednią liczbę miejsc parkingowych tj. minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800m²,
 - b) dopuszcza się łączenie wydzielonych działek, w celu realizacji jednej inwestycji na większej powierzchni, pod warunkiem zachowania ustaleń podjętych w niniejszej uchwale,
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów objętych planem;
- 6) stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - ustala się stawkę 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§17.

Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - nie ustala się;
- 4) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - nie ustala się;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
 - nie ustala się;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów objętych planem;
- 7) stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - ustala się stawkę 1% wzrostu wartości nieruchomości.

§18.

Obowiązują ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KP:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji – parking
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy - 0,01 – 0,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% działki budowlanej,
 - c) parametry zabudowy obiektów:
 - wysokość zabudowy – do 1 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 4,0 m,
 - dachy płaskie.
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - nie ustala się;
- 4) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - powierzchnie parkingów wykonać jako utwardzonych, nieprzepuszczalnych;
- 5) zasady podziału nieruchomości:

- nie ustala się;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów objętych planem;
- 7) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - ustala się stawkę 5% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§19.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świekatowo.

§20.

Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Świekatowo zatwierdzony uchwałą nr III/14/98 Rady Gminy Świekatowo z dnia 14 grudnia 1998 r., dla terenu o którym mowa w §1 ust 1.

§21.

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

§22.

Uchwała o której mowa w §1, podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Świekatowo.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy w Świekatowie
z dnia r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Świekatowie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Świekatowo dla działki nr 116 położonej w m. miejscowości Jania Góra, gmina Świekatowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn., zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców należą, zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn., zm.) do zadań własnych gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują:
 - 1) budowę i rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
 - 2) budowę drogi wewnętrznej;

§2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy wymienione w ust. 2 będą wykonywane zgodnie z zasadami określonymi w planie oraz przepisami odrębnymi.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr
Rady Gminy w Świekatowie
z dnia r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Świekatowie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego gminy Świekatowo dla działki nr 116 położonej w m. miejscowości
Jania Góra, gmina Świekatowo.**

Projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Świekatowo dla działki nr 116 położonej w m. miejscowości Jania Góra, gmina Świekatowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. do r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została zorganizowana w dniur., a termin 14-tu dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu upłynął dnia r.

W w/w terminie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Świekatowo dla działki nr 116 położonej w m. miejscowości Jania Góra, gmina Świekatowo.