



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 9 kwietnia 2015 r.

Poz. 1231

UCHWAŁA NR VI/22/2015 RADY GMINY ROJEWO

z dnia 31 marca 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miejscowości Rojewo, gmina Rojewo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2015r., poz. 199) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.¹⁾) po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rojewo przyjętego uchwałą Nr XXIII/136/2012 Rady Gminy Rojewo z dnia 13 grudnia 2012r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miejscowości Rojewo, gmina Rojewo, zwany dalej planem.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000 z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1:25 000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o jednej lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 12°;
- 2) dachu średnio wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 12° i nie większym niż 30°;
- 3) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 4) harmonijnym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np. proporcje, skala obiektu, rodzaj dachu, rodzaj i kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego);

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2013r. poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014r. poz. 379 i 1072.

- 5) materiale dachówko podobnym – należy przez to rozumieć blachodachówkę, gont bitumiczny, gont drewniany itp.;
 - 6) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie, uwspółcześnienie obiektów i urządzeń;
 - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku (za wyjątkiem elementów architektonicznych jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podokienniki oraz inne detale);
 - 8) symbolu terenu – należy przez to rozumieć identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu wraz z kolejnym numerem;
 - 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym sposobie zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 10) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x60cm, ale mniejszych niż 300x150cm wolno stojącą;
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o ustalenia planu określone w rozdziałach 2 i 3 uchwały.

2. Ustalenia tekstowe planu zapisane są w układzie:

- 1) ogólnych ustaleń obowiązujących na całym obszarze planu;
- 2) szczegółowych ustaleń dla każdego terenu oznaczonego symbolem liczbowo- literowym.

Rozdział 2. **Ogólne ustalenia planu**

§ 4. 1. Ustalenia ogólne planu obowiązują dla wszystkich terenów w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) dla każdego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się jego przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych;
- 2) przeznaczenie terenu ustala się na rysunku planu symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3) w granicach obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolem MN/U,
 - c) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem RM,
 - d) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U,
 - e) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDX,
 - f) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) w obrębie jednej działki zabudowa powinna stanowić harmonijny zespół i nawiązywać do siebie architektonicznie i kolorystycznie;
- 3) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) reklamy, szyldy i tablice informacyjne:

- a) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju elewacji,
 - b) ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie reklamy wielkoformatowej na działkach przylegających do dróg publicznych;
- 6) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (np. basenów, oczek wodnych itp.).

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie i ochrona wartościowego drzewostanu i krzewów w formie powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) działalność gospodarcza i inwestycyjna musi uwzględniać warunki wynikające z ochrony przyrody oraz ochrony jakości wód podziemnych;
 - 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej) w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczonych symbolem MN/U obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 5) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z obowiązkiem ich bieżącej konserwacji i możliwością rozbudowy.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie wymaga ustalenia.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości:
 - a) 8,0m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi wojewódzkiej (położonej poza granicami obszaru objętego planem),
 - b) 5,0m – 8,0m od linii rozgraniczających istniejących dróg gminnych (położonych poza granicami obszaru objętego planem),
 - c) 5,0m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 01KDX,
 - d) 5,0m od projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 03KDW;
- 2) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych do 9,0m (w tym maksimum 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie i możliwością podpiwniczenia),
 - b) wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych do 5,0m,
 - c) budynków usługowych do 8,0m przy dachu płaskim oraz do 9,0m przy dachu średnio wysokim (w tym maksimum 2 kondygnacje nadziemne) chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - d) budynków inwentarskich do 10,0m;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%,
 - b) zabudowy mieszkaniowej z usługami – 40%,
 - c) zabudowy usługowej – 60%,
 - d) zabudowy zagrodowej – 50%;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimalny 0,05, maksymalny 0,6,
 - b) zabudowy mieszkaniowej z usługami – minimalny 0,1, maksymalny 0,8,
 - c) zabudowy usługowej – minimalnego nie określa się, maksymalny 1,2,
 - d) zabudowy zagrodowej – minimalnego nie określa się, maksymalny 1,0;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 60%,
 - b) zabudowy mieszkaniowej z usługami – 40%,
 - c) zabudowy usługowej – 20%,
 - d) zabudowy zagrodowej – 30%;
- 6) gabaryty obiektów:
- a) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 8,0m,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego lub wolnostojącego garażu 7,0m,
 - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego 10,0m chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynku inwentarskiego dowolna;
- 7) geometria dachów:
- a) dla budynków mieszkalnych obowiązuje realizacja dachów wysokich lub średnio wysokich dwu lub wielospadowych,
 - b) na garażach i budynkach gospodarczych obowiązują dachy średnio wysokie lub płaskie o kolorystyce pokrycia dachu budynku mieszkalnego,
 - c) na budynkach usługowych i inwentarskich obowiązują dachy średnio wysokie lub płaskie;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe dla jednego lokalu mieszkalnego i 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej wbudowanych usług; miejsca postojowe realizowane w granicach działki budowlanej, poza miejscami w garażach,
 - b) zabudowy mieszkaniowej z usługami – 1 miejsce postojowe dla jednego lokalu mieszkalnego i 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług; miejsca postojowe realizowane w granicach działki budowlanej, poza miejscami w garażach,
 - c) zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług, realizowane jako naziemne,
 - d) zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe, realizowane jako naziemne,
 - e) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800m²,
 - b) b) zabudowy mieszkaniowej z usługami – 1.000m².

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) teren określony na rysunku planu objęty jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

- 2) teren określony na rysunku planu objęty jest strefą „W” ochrony archeologicznej; teren dostępny jest do celów inwestycyjnych pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej ochrony stanowisk archeologicznych wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych nie występują.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych przy granicach działek budowlanych.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji: powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych odbywa się przez przylegającą do obszaru od strony północnej drogę leżącą w ciągu drogi wojewódzkiej, od strony południowej, wschodniej i zachodniej drogi gminne.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) bezpośrednio do gruntu z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) z terenów z dopuszczoną możliwością realizacji usług oraz nieprzepuszczalnych nawierzchni przeznaczonych do komunikacji samochodowej do gruntu po ich uprzednim podczyszczeniu;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną przy wykorzystaniu istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, z możliwością budowy stacji transformatorowych słupowych (w przypadku wyczerpania możliwości technicznych zasilenia terenów objętych planem z istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej) oraz infrastruktury elektroenergetycznej SN 15 kV oraz 0,4 kV;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych;
- 6) telekomunikacja: lokalizacja sieci i urządzeń telekomunikacyjnych po spełnieniu wymagań określonych przepisami odrębnymi;
- 7) gazownictwo: zaopatrzenie w gaz w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych możliwości przyłączenia;
- 8) gospodarka odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

14. Stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 1% dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 3. Szczegółowe ustalenia planu

§ 5. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) obowiązuje:
 - a) usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
 - b) strefa „B” ochrony konserwatorskiej i strefa „W” ochrony archeologicznej,
 - c) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg poza granicami obszaru objętego planem;
- 3) ustala się zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i wymiany zgodnie z warunkami określonymi ustaleniami planu.

§ 6. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 MN/U, 4MN/U, 7 MN/U, 9 MN/U:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) obowiązuje:
 - a) usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
 - b) nakaz urządzenia pasa szerokości minimum 5,0m zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dla terenu 2MN/U strefa „W” ochrony archeologicznej,
 - d) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg poza obszarem objętym granicami planu i drogi projektowanej publicznej 01KDX;
- 3) dopuszcza się utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów zadaszeń i dachów, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz wymianę obiektu z zachowaniem harmonijnego charakteru zabudowy i warunków wynikających z ustaleń planu.

§ 7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN, 5MN, 8MN:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje:
 - a) usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
 - b) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg poza obszarem objętym granicami planu, drogi projektowanej publicznej 01KDX i drogi wewnętrznej 03KDW;
- 3) dopuszcza się utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów zadaszeń i dachów, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz wymianę obiektu z zachowaniem harmonijnego charakteru zabudowy i warunków wynikających z ustaleń planu.

§ 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) ustala się zachowanie istniejących obiektów z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i wymiany zgodnie z warunkami określonymi ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się inną niż określona w ust. 7 pkt 2lit. c i pkt 6 lit. c wysokość obiektów budowlanych i ich gabaryty;
- 4) obowiązuje strefa „W” ochrony archeologicznej;
- 5) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi poza obszarem objętym granicami planu i projektowanej drogi 01KDX.

§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 01KDX:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej;
- 2) gminna droga o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m;
- 3) w przekroju poprzecznym – ciąg pieszo-jezdny.
- 4) teren w liniach rozgraniczających drogi przeznaczony jest do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 5) w liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;
- 6) obowiązuje likwidacja obiektu budowlanego zlokalizowanego w liniach rozgraniczających drogi.

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 02KDX:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej;
- 2) droga gminna o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m;
- 3) w przekroju poprzecznym – ciąg pieszo-jezdny zakończony placem do zawracania.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 03KDW:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m;
- 3) w przekroju poprzecznym – ciąg pieszo-jezdny zakończony placem do zawracania.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 12. Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Rojewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Rojewo

Dariusz Witkowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/22/2015
Rady Gminy Rojewo
z dnia 31 marca 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do wglądu publicznego oraz w ciągu 14-tu dni po terminie wyłożenia żadnych uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/22/2015
Rady Gminy Rojewo
z dnia 31 marca 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

1. Sposób realizacji inwestycji.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) zadania własne gminy. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi z prawem budowlanym, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. finansowania zadań inwestycyjnych:

- 1) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie miejscowym podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013r. poz.885) przy czym:
 - a) majątkowe określa uchwała rady gminy,
 - b) inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej,
 - c) w zakresie dróg finansowane będą przez podmioty zewnętrzne na podstawie podpisanych porozumień lub z budżetu gminy,
 - d) w zakresie budowy wodociągów i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) ze środków budżetu gminy lub poprzez dofinansowanie z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.
- 2) w zakresie budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U z 2012r. poz.1059).
- 3) źródła finansowania przez gminę:
 - a) własne,
 - b) dotacje,
 - c) pożyczki preferencyjne,
 - d) fundusze Unii Europejskiej,
 - e) udział podmiotów gospodarczych