

Uchwała Nr XXV/202/05
Rady Gminy Stolno
z dnia 3 grudnia 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wabcz

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) i an. 18 ^{ust.} 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stolno”

Rada Gminy Stolno uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy
ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wabcz -zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są tożsame z geodezyjnie wyznaczonymi granicami działki nr 77/4.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest zakres obowiązkowy, wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 3. 1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 - zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.
- 4) symbole terenów;
- 5) wymiarowanie;
- 6) linia podziału wewnętrznego oznaczona literami AB;
- 7) kąt położenia granic działek;
- 8) odcinek, na którym obowiązuje zakaz wejścia i wjazdu bramowego;
- 9) linia elektroenergetyczna do przełożenia.

§ 4 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: 1) „...terenie” - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, wyznaczony na rysunku planu

liniami rozgraniczającymi i posiadający symbol oraz przypisane do niego ustalenia; 2) „symbolu terenu” - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu ustalone w treści niniejszej uchwały i na rysunku planu, składające się z: cyfr, określających numer porządkowy terenu o

- określonym, niniejszą uchwałą, przeznaczeniu podstawowym i liter, określających jego przeznaczenie;
- 1) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć przeznaczenie główne (najważniejsze) terenu, określone w niniejszej uchwale. Ustalenie przeznaczenia podstawowego dla danego terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji w jego obrębie funkcji nie kolidujących (niesprzecznych), komplementarnie wspierających sprawność przeznaczenia podstawowego;
 - 2) „dopuszcza się” - należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń, określonych w ustaleniach planu;
 - 3) „modernizacji” - należy przez to rozumieć remont uzupełniony wprowadzeniem nowych, lepszych, sprawniejszych, a nawet dodatkowych elementów wyposażenia, podnoszących sprawność i niezawodność funkcjonowania;
 - 4) „zieleni urządzonej” - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielen o charakterze ozdobnym - wysoką i niską - wypełniającą wszystkie możliwe powierzchnie, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zielen w donicach, na ogrodzeniach, pnącza na elewacjach itp.);
 - 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; powyższe ustalenie nie dotyczy takich detali architektonicznych budynku jak: gzyms, okap dachu, rynna spustowa, podokienniki oraz zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych i pochylni, a także części podziemnych budynków;
 - 6) „maksymalnej wysokości zabudowy” - należy przez to rozumieć maksymalną, dopuszczoną ustaleniami niniejszej uchwały wysokość budynku, mierzoną od rzędnej terenu rodzimego w najniższym punkcie obrysu budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (najwyższego punktu kalenicy). Ustalenie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych budynku np. kominów; anten, masztów odgromnikowych, itp.;
 - 7) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku, mierzoną po zewnętrznym obrysie, na poziomie posadowienia posadzki parteru;
 - 8) „drogach wewnętrznych” - należy przez to rozumieć wydzielone geodezyjnie działki, umożliwiające skomunikowanie terenów i działek przyległych z drogą publiczną, stanowiące własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych, udostępnione dla ruchu pieszego i kołowego na określonych przez właściciela warunkach;
 - U) „dostępie ograniczonym” - należy przez to rozumieć dostęp do terenu limitowany ograniczeniami przedmiotowymi lub podmiotowymi, a w szczególności zakazem wstępu osobom nieupoważnionym, ogrodzeniem, itp.;
 - 1) „obniżeniu standardu warunków mieszkaniowych: - należy przez to rozumieć takie formy działalności gospodarczej, które w sposób oczywisty pogarszają warunki życia sąsiadów (np. emitujące widoczny dym, opary, itp., wymagające składowania na otwartej przestrzeni, generujące ruch drogowy, w tym zwłaszcza wymagające obsługi samochodami o ładowności powyżej 3,5 Mg, generujące hałas przekraczający normy ustalone dla terenów mieszkaniowych). W szczególności taką formą działalności są: stacje paliw; warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, itp.;
 - 2) „zharmonizowaniu ogrodzeń” - należy przez to rozumieć dostosowanie wysokości, w tym również wysokości podmurówek, materiału z jakiego jest wykonane i kolorystyki ogrodzeń występujących w ciągu;
 - 3) „zaleca się” - należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych lub ochronnych.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1 U/MN

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego, na rysunku planu, symbolem 1 U/MN ustala się przeznaczenie podstawowe: równorzędnie usługi z wyłączeniem usług produkcyjnych i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszcza się:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związane z obsługą przeznaczenia podstawowego;
- 2) nośniki informacji wizualnej;
- 3) zieleń urządzoną.

3. Ustala się:

- 1) zakaz działalności gospodarczej powodującej obniżenie standardu warunków mieszkaniowych;
- 2) nakaz uwzględnienia, w projekcie zagospodarowania działek, istniejącego wodociągu z:
 - a) wkomponowaniem go - z zachowaniem wymaganych przepisami odrębnymi odległości elementów zabudowy i zagospodarowania terenu od sieci - w nowy sposób zagospodarowania działki lub,
 - b) przełożeniem na warunkach wydanych przez właściwego rzeczowo gestora sieci;
- 1) nakaz przełożenia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej nn, w uzgodnieniu z właściwym rzeczowo gestorem sieci;
- 2) obsługę komunikacyjną z drogą publiczną (drogą krajową nr 55) poprzez drogi wewnętrzne, w tym również istniejące poza obszarem objętym planem (na działce o numerze geodezyjnym 78/3) i istniejący zjazd publiczny z jezdni drogi krajowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady i warunki obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych z istniejącego wodociągu gminnego, na warunkach wydanych przez jego gestora,

b) zaopatrzenie w energię elektryczną, w tym również z możliwością wykorzystania jej do celów grzewczych i technologicznych, liniami kablowymi nn zasilanymi ze stacji transformatorowej 15 kV/0,4 kV Wabcz 1 lub z nowej stacji zlokalizowanej na terenie o symbolu 2 E/K, na warunkach wydanych przez właściwy miejscowo Zakład Energetyczny,

c) zaopatrzenie w energię ciepłą z własnego źródła odpowiadającego przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska,

d) odprowadzenie ścieków docelowo do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem: dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i dojść o nawierzchni utwardzonej, a także wód opadowych i roztopowych (ujętych w systemy kanalizacyjne) z utwardzonych materiałami nieprzepuszczalnymi powierzchni komunikacji (dojazdów i miejsc postojowych), po podczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami szczególnym-do gruntu,

e) nakaz umieszczania odpadów stałych w pojemnikach służących do ich czasowego gromadzenia z okresowym wywozem na składowisko odpadów, zgodnie z systemem przyjętym na terenie gminy.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) możliwość zabudowy każdej działki budowlanej:
 - a) tylko jednym wolnostojącym budynkiem o funkcji mieszkaniowej i tylko jednym wolnostojącym budynkiem o funkcji usługowej lub.
 - b) jednym budynkiem o funkcji mieszkaniowej i usługowej;
- 1) zakaz wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych;
- 3) zakaz wejścia i wjazdu bramowego na działkę budowlaną na odcinku wskazanym na rysunku planu;

- 1) zakaz wjazdów bramowych na działki budowlane na odcinkach ścieg narożnych pasa drogowego dróg wewnętrznych;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem nośników informacji wizualnej;
- 3) nakaz przesłonięcia miejsc przeznaczonych na pojemniki na odpady stałe - zielenią urządzoną;
- 4) nakaz zharmonizowania ogrodzeń zewnętrznych działek (od strony dróg wewnętrznych);
- 5) nakaz lokalizacji garaży i pomieszczeń gospodarczych w budynku przeznaczenia podstawowego;
- 6) nakaz wjazdu do garaży z poziomu terenu;
- 7) nakaz zachowania jednakowego poziomu posadowienia posadzki parteru odrębnie dla każdego wolnostojącego budynku;
- 8) zaleca się wprowadzenie zieleni urządzonej, z uwzględnieniem zachowania - wymaganej odrębnymi przepisami - odległości od istniejącego wodociągu.

§ 7. Ustala się następujące parametry i wskaźniki:

- 1) zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna - 20% w przypadku podziału określonego w § 8 pkt 1 i 35% w przypadku podziału określonego § 8 pkt 2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 45% powierzchni działki, w przypadku podziału określonego w § 8 pkt 1 i 30% w przypadku podziału określonego § 8 pkt 2,
 - d) minimalny wskaźnik miejsc postojowych: 3 mp/100 m² Pu usług /10 zatrudnionych;
- 2) kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze lecz nie więcej niż 9,0 m od poziomu rodzimego terenu, mierzonego w najwyższych położonych narożnikach budynków,
 - b) prostokątny kształt rzutu zabudowy lub złożony z prostokątów łączonych pod kątem prostym, z dopuszczeniem ścieg narożnych,
 - c) dachy o symetrycznym nachyleniu połąci dachowych pod kątem 25°-40°, kalenica prostopadła lub równoległa do północnej granicy terenu (od strony drogi wewnętrznej na działce o numerze geodezyjnym 78/3), szczyt naczółkowy.

§ 8. Ustala się następujące szczegółowe zasady podziału nieruchomości:

- 1) zasadę wydzielenia maksymalnie 6 działek budowlanych o minimalnej szerokości frontów (z tolerancją równoległych przesunięć $\pm 2,0$ m) i głębokości działki (linii podziału wewnętrznego oznaczonej literami AB) z zachowaniem kąta prostego położenia granic działek w stosunku do linii podziału wewnętrznego- zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się podział na minimum 4 działki budowlane z zachowaniem głębokości (linii podziału wewnętrznego oznaczonej literami AB) i kąta prostego położenia granic działek w stosunku do linii podziału wewnętrznego oznaczonej literami AB.

§ 9. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu rozbudowy systemu kanalizacji dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych, lokalizowanych w granicach działki budowlanej, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

§ 10. Dla terenu 1 U/MN:

- 1) ze względu na potrzebę ochrony krajobrazu kulturowego - ustala się obowiązek uzgadniania projektów budowlanych w Wojewódzkim Konserwatorium Zabytków;
- 2) nie występuje potrzeba określania:

- a) zasad ochrony środowiska i przyrody,
- b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- d) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- e) szczególnych warunków zagospodarowania terenu.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 2 E/K

§ II. 1. Dla terenu oznaczonego, na rysunku planu, symbolem: 2 E/K - ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: elektroenergetyki i kanalizacji (stacja transformatorowa i przepompownia ścieków).

2. Ustala się:

- 1) dostęp ograniczony;
- 2) obsługę komunikacyjną wyłącznie od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3 KDW;
- 3) nakaz uwzględnienia, w projekcie zagospodarowania działki, istniejących: linii telefonicznej napowietrznej i kabla telekomunikacyjnego z:

a) w komponowaniu ich - z zachowaniem wymaganych przepisami odrębnymi odległości elementów zabudowy i zagospodarowania terenu od sieci - w nowy sposób zagospodarowania działki lub,

b) przełożeniem na warunkach wydanych przez właściwego rzeczowo gestora sieci;

- 4) nakaz odsunięcia ogrodzenia na odległość co najmniej 1,5 m od granicy działki: z pasem drogowym drogi krajowej i na odcinku przyległym do korony skarpy Strugi Sadzkiej.

§ 12. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji nośników informacji wizualnej;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych;
- 4) nakaz wprowadzenia zieleni (wysokiej, żywopłotu) - przy uwzględnieniu zachowania wymaganej przepisami szczególnymi odległości od sieci infrastruktury technicznej (istniejących i projektowanych) - wzdłuż wewnętrznych granic działki z wyłączeniem odcinka wjazdu bramowego;
- 5) zaleca się realizację stacji transformatorowej jako wnetrzowej.

§ 13. Dla terenu 2 E/K nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenu.
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenu;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 4

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami:

3 KDW, 4KDW i 5 KDW

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych, na rysunku planu, symbolami: 3 KDW, 4KDW i 5 KDW -ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji wewnętrznej, umożliwiającej skomunikowanie z drogą publiczną, działek i terenów przyległych poprzez, istniejącą na działce o numerze geodezyjnym 78/3, drogę wewnętrzną zakończoną zjazdem publicznym z jezdni drogi krajowej nr 55.

1. Dopuszczają się sieci infrastruktury technicznej, nie związane z obsługą przeznaczenia podstawowego.

2. Ustala się:

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19. Ustala się stawkę procentową - stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dla gruntów gminnych na 0%.

§ 20. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały (nie podlegający publikacji).**

§ 21. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowi załącznik nr 3 niniejszej uchwały (nie podlegający publikacji).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stolno.

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy Stolno.

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