

**UCHWAŁA NR VI/33/2015
RADY GMINY W GĄSAWIE**

z dnia 17 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Piastowo, gmina Gąsawa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII/226/2014 Rady Gminy w Gąsawie z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Piastowo, gmina Gąsawa, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gąsawa uchwalonego uchwałą Nr XXIII/134/97 Rady Gminy w Gąsawie z dnia 18 czerwca 1997 r. uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Piastowo, gmina Gąsawa, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/175/98 Rady Gminy w Gąsawie z dnia 17 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Piastowo, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 140/38 położoną we wsi Piastowo, Gmina Gąsawa.

3. Granice obowiązywania planu określa rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) Część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1,
- 2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Gąsawie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego – załącznik nr 2,
- 3) Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Gąsawie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest zmiana funkcji terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i komunikacji oznaczonych w obowiązującym planie symbolami: 8MN, 4MU i 12KD na teren usług U i komunikacji KDW.

2. Zakres ustaleń planu jest zgodny z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Gąsawie;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć cały obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem funkcji;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania;

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

- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji planu musi przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków i budowli (w rozumieniu prawa budowlanego); nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, galerii, schodów zewnętrznych, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych części budynków; maksymalne przekroczenie linii zabudowy dla tych części budynku nie może być większe niż 2m; linie zabudowy nie obowiązują przy lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, dojazdy, parkingi terenowe, chodniki, dojścia oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 10) **zabudowie** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, w tym obiekty nie związane trwale z gruntem, z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, liniowych elementów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pomników, wolnostojących – trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności i nie wytwarzające dóbr materialnych, których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **zbiornych sieciach i obiektach infrastruktury** – należy przez to rozumieć sieci i obiekty związane z uzbrojeniem terenu, dla których w planie nie określa się jednoznacznej lokalizacji;
- 13) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 4. 1. Rysunek planu obowiązuje w granicach obszaru objętego planem.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) Granica obszaru objętego planem;
- 2) Przeznaczenie (funkcja) terenów;
- 3) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) Wymiarowanie w metrach dotyczące drogi i linii zabudowy.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) Teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem U;
- 2) Tereny komunikacji - droga wewnętrzna – oznaczona symbolem KDW,

2. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny funkcjonalne, liniami rozgraniczającymi, ściśle określonymi rozdzielającymi tereny o różnym sposobie użytkowania – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu – załącznik nr 1.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się prowadzenie działalności usługowej nieuciążliwej w zakresie: ochrony zdrowia, opieki społecznej, oświaty, kultury, handlu, gastronomii, turystyki i rekreacji oraz innych usług nieuciążliwych.

3. Działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

4. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację wolnostojących budynków służących prowadzeniu działalności usługowej o której mowa w ust. 2.

5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo-gospodarczych oraz wiat;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) obiektów sportu i rekreacji;
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) urządzonej zieleni towarzyszącej.

6. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) od granic z sąsiadem, lokalizację należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;

2) Obowiązująca forma zabudowy usługowej:

- a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – trzy, w tym poddasze użytkowe,
- b) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu – 15,00m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- c) dachy strome, dwu- lub wielospadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych – 10°; dopuszcza się wykonanie lukarn oraz wykuszy,
- d) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 80,00 m;

3) Obowiązująca forma zabudowy garażowej, gospodarczej i garażowo-gospodarczej oraz wiat:

- a) obiekty wbudowane, dobudowane lub wolnostojące zlokalizowane w poziomie otaczającego terenu,
- b) ilość kondygnacji - maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
- c) maksymalna wysokość obiektu liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
 - 7,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - 4,00 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu przy dachu stromym,
- d) dachy płaskie lub dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych - dowolnym.

7. Ustala się następujące wskaźniki i powierzchnie zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,40;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,05;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki;
- 4) minimalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 % powierzchni działki.

8. Obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości minimalnej – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, wliczając w to garaże.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren komunikacji – droga wewnętrzna**.

2. Ustala się następujące parametry drogi:

- 1) Szerokość pasa drogowego – 8,00 m, wg rysunku planu;
- 2) Droga jedno-jezdniowa, dwu-pasowa, o szerokości jezdni – minimum 4,00 m;
- 3) Dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo-jezdnego o nawierzchni utwardzonej;
- 4) W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:
 - a) oświetlenia ulicznego i urządzeń infrastruktury technicznej;

- b) zieleni izolacyjnej i ozdobnej;
- c) wjazdów bramowych na posesje.

§ 8. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, gabarytów obiektów i wielkości powierzchni zabudowy.

§ 9. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich. Zagospodarowanie terenu uwzględniać musi wymogi ochrony ww. obszaru.
- 2) Teren objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 142 i 143, należących do Obszaru Wysokiej Ochrony. Zakazuje się bezpośredniego odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz składowania odpadów bezpośrednio na gruncie.
- 3) Warstwa próchniczna gleby z terenów przeznaczonych pod trwałą zabudowę musi zostać zdjeta i rozplanowana w obrębie własnej działki lub wykorzystana na innych, wskazanych przez służby gminne, terenach np. wymagających rekultywacji.
- 4) Masy ziemne, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach własnej działki lub na obszarze planu, a w przypadku braku takiej możliwości, urobek wywozić na miejsce wskazane przez służby gminne.
- 5) Na obszarze objętym planem ustala się zasady prowadzenia gospodarki odpadami:
 - a) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia i zagospodarowania odpadów,
 - b) ustala się czasowe gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach własnych działek;
 - c) odpady niebezpieczne gromadzone być muszą w osobnych, szczelnych i odpowiednio oznakowanych pojemnikach wykonanych z materiałów nie reagujących z gromadzonymi odpadami. Ich lokalizacja wykluczać musi dostęp osób postronnych.
 - d) w celu dalszej przeróbki odpadów - odzysku lub unieszkodliwiania, ustala się ich wywóz poza obszar objęty planem, przez odpowiednie wyznaczone do tego celu podmioty posiadające stosowne, przewidziane prawem zezwolenia.
- 6) Obszar objęty planem nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych.

§ 10. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Obszar objęty planem położony jest poza wyznaczonymi strefami ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

§ 11. Warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych wymagających określenia warunków zagospodarowania.

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują niżej wymienione tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych :

- 1) Obszary stref ochronnych ujęć wody;
- 2) Tereny górnicze wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania;
- 3) Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania.

2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobu zagospodarowania ww. terenów.

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 2) Minimalna szerokości działki od strony ulicy dojazdowej – 30 m;

- 3) Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od strony ulicy dojazdowej - od 80° do 100°;
- 4) Dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty infrastruktury technicznej w wielkości określonej przepisami odrębnymi lub wymaganej przez właściciela infrastruktury, przy czym powierzchnia wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 30 m².
- 5) Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych spełniających następujące wymogi:
 - a) szerokość pasa drogowego – minimum 6,00 m;
 - b) drogi jedno-jezdniowe, dwu-pasowe, o szerokości jezdni – minimum 4,00 m lub ciagi pieszo-jezdne;
 - c) drogi o nawierzchni gruntowej lub ulepszonej;
- 6) Wydzielane drogi wewnętrzne spełniać muszą wymogi przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

§ 14. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - b) obiektów budowlanych o wysokości większej niż 30 m.
- 2) Dla istniejącej linii energetycznej SN wyznacza się strefę technologiczną o szerokości minimalnej – 10,00 m (po 5,00 m od skrajni przewodu), w której obowiązuje zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych naziemnych oraz nasadzeń zieleni wysokiej,

§ 15. Ustala się następujące warunki i zasady obsługi komunikacyjnej i wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem Uz istniejących dróg zlokalizowanych poza obszarem planu i z planowanej drogi wewnętrznej KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) Ustala się docelowo realizację uzbrojenia obszaru objętego planem w sieć kanalizacyjną, wodociągową, gazową, telekomunikacyjną i energetyczną;
- 2) Dla zbiorczych sieci i obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy;
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącego systemu wodociągowego wsi Piastowo;
- 4) W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:
 - a) Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych. Zbiorniki do czasowego gromadzenia ścieków muszą być całkowicie szczelne i posiadać odpowiedni atest.
 - b) Nakazuje się likwidację zbiorników bezodpływowych i podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji i uruchomieniu na obszarze objętym planem.
 - c) Dopuszcza się lokalizację indywidualnych oczyszczalni ścieków. Technologia i lokalizacja oczyszczalni ścieków spełniać musi warunki określone przepisami odrębnymi;
 - d) Ustala się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek. Zaleca się stosowanie urządzeń do gromadzenia i rozsączania wód opadowych i roztopowych.
- 5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) Zasilanie energetyczne planowanych terenów z istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich dostosowaniu do zwiększonego poboru mocy. Dopuszcza się lokalizację naziemnej stacji transformatorowej lub instalację słupowej stacji transformatorowej na istniejącej linii SN. Lokalizacja stacji transformatorowej spełniać musi warunki określone przepisami odrębnymi.
 - b) Na terenach objętych planem dopuszcza się budowę kablowych sieci elektroenergetycznych SN i nn na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) Ustala się ogrzewanie obiektów z indywidualnych źródeł zlokalizowanych w granicach wydzielonych działek.
- b) Ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi tj.: paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno itp.) i urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności. Dopuszcza się zastosowanie indywidualnych alternatywnych źródeł ciepła (pompy ciepła, kolektory słoneczne i inne podobne urządzenia).

7) W zakresie telekomunikacji ustala się:

- a) Dopuszcza się realizację kablowych sieci telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu telekomunikacyjnego lub realizację sieci innego operatora.
- b) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń szerokopasmowych sieci telekomunikacyjnych.

§ 16. Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 17. Na obszarze objętym planem przeznaczają się na cele nierolnicze grunty rolne klasy V, dla których nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 18. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w niniejszej uchwale, ustala się wysokość stawki służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – w wysokości 30%.

§ 19. W zakresie i granicach objętych niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXIX/175/98 Rady Gminy w Gąsawie z dnia 17 czerwca 1998 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Piastowo.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gąsawa.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Gąsawa.

Przewodniczący Rady Gminy


Mariusz Kazik