

**ZARZĄD GMINY ROJEWO**

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU USŁUG PRODUKCYJNYCH  
WE WSI ŻELECHLIN  
(dz. 59/7) - GMINA ROJEWO**

Wykonawca:

Kujawsko-Pomorskie Biuro  
Planowania Przestrzennego  
i Regionalnego  
Oddział w Bydgoszczy

**2001 - 2002 r.**

**Uchwała Nr *xxxxx/268/2002***  
**Rady Gminy Rojewo**  
**z dnia *6.09.2002r.***

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług produkcyjnych we wsi Żelechlin.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z p. zm. oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 z p. zm.

**Rada Gminy**  
**uchwala, co następuje:**

- § 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług produkcyjnych we wsi Żelechlin obejmujący działkę nr ew. 59/7 w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 w skali 1:500, który stanowi rysunek planu i jest integralną częścią niniejszej uchwały.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne.**

- § 2. Niniejsza uchwała przez swoje ustalenia:
- 1) określa przeznaczenie terenu na wybrane funkcje,
  - 2) ustala zasady jego zagospodarowania,
  - 3) ustala zasady ochrony interesów lokalnych obejmujących między innymi uzbrojenie sieciowe, ochronę środowiska, ochronę krajobrazu,

- 4) umożliwiała działalność różnych podmiotów mających na celu podjęcie inwestycji przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) numerze ewidencyjnym działki - należy przez to rozumieć numer działki według rejestru ewidencji gruntów,
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę o wielkości określonej liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach,
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- 5) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenia składające się z cyfr i liter, zgodnie z oznaczeniami rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię stanowiącą granicę, której nie może przekroczyć w żadnym kierunku lico budynku z wyłączeniem ryzalitów, wykuszy i podcieni,
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie określonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia podstawową funkcję terenu nie powodując ograniczeń dla możliwości jej rozwoju,
- 9) usługach produkcyjnych - należy przez to rozumieć działalność usługową zdefiniowaną w przepisach szczególnych, obejmującą takie usługi, które nie powinny powodować uciążliwości dla mieszkalnictwa na działce własnej oraz uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska,
- 10) powierzchni ekologicznej - należy przez to rozumieć niezabudowaną powierzchnię działki pokrytą zielenią naturalną lub urządzoną,
- 11) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zespoły zieleni aktywne biologicznie przez większą część roku, wielowarstwowe, utworzone przez drzewa i krzewy - tłumiące hałas oraz neutralizujące zanieczyszczenia pyłowe i gazowe,

12) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej w niniejszej uchwale.

§ 4. Uchwala się jako obowiązujące następujące oznaczenia graficzne rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymienionego w § 1:

- 1) granica uchwalenia planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) linie wymiarowe w m.

## **Rozdział 2**

### **Zasady zagospodarowania.**

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wymienionym w § 1 niniejszej uchwały.

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych w granicach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) na terenie przewiduje się:
  - a) adaptację oraz lokalizację nowego obiektu lub zespołu obiektów usługowo-produkcyjnych tworzących jedną bryłę,
  - b) adaptację obiektu mieszkalnego z dopuszczeniem jego rozbudowy, wskazane w układzie wolnostojącym, dopuszcza się łączenie z obiektem usługowym pod warunkiem, że rodzaj prowadzonej działalności nie będzie powodować uciążliwości dla mieszkalnictwa,
  - c) lokalizację obiektów gospodarczo-garazowych, wymagana realizacja tego rodzaju obiektów w jednej bryle z obiektem usługowo-produkcyjnym;
- 3) na terenie należy:
  - a) adaptować w maksymalnym stopniu istniejącą zieleni;
  - b) min. 15 % powierzchni pozostawić ekologicznie czynne,

- c) urządzić miejsca parkingowe i place manewrowe dla pojazdów właściciela oraz usługobiorców,
  - d) wyznaczyć miejsca dla czasowego gromadzenia odpadów stałych (wywóz odpadów na miejsce wskazane przez władze gminne);
- 4) lokalizowana zabudowa powinna:
- a) spełniać określone normami i przepisami szczególnymi warunki techniczne obowiązujące na dzień realizacji inwestycji,
  - b) obiekty mieszkalne i usługowe muszą być z sobą zharmonizowane,
  - c) wysokość obiektów lokalizowanych na terenie maksymalnie do 12,0 m npt. liczone w linii zabudowy, przy czym budynki usługowe i gospodarcze nie mogą być wyższe od budynków mieszkalnych,
  - d) dachy obiektów wysokie o pochyleniu połaci powyżej 70 % z tolerancją 5 %, wskazane symetryczne,
  - e) obiekty należy lokalizować kalenicą równoległą do osi istniejącej drogi wojewódzkiej nr 246,
  - f) ogrodzenie terenu ażurowe, maksymalna wysokość do 2,0 m npt.;
- 5) zasady uzbrojenia terenu:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego na warunkach określonych przez gestora,
  - b) na sieci należy wykonać wymagane przepisami szczególnymi i normami urządzenia dla zapewnienia odpowiedniej ilości wody na potrzeby bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
  - c) odprowadzenie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników przy ilości 2 m<sup>3</sup>/dobę; przy większej ilości ścieków należy uzyskać pozytywną opinię właściwego terenowego inspektora sanitarnego; przekroczenie ilości 10 m<sup>3</sup>/dobę nakłada obowiązek ich oczyszczenia i odprowadzenia do wskazanego przez właściwy organ odbiornika,
  - d) odprowadzenie wód opadowych do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego przyłącza po dostosowaniu do zwiększonego poboru mocy,
  - f) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne obiektów i terenu należy zaprojektować i wykonać z zachowaniem przepisów obrony cywilnej,

- g) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł; wskazane wykorzystywanie urządzeń wykorzystujących paliwa ekologiczne,
  - h) zaprojektować drogi pożarowe zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - i) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem normatywnych odległości od istniejących sieci telekomunikacyjnych; ewentualna przebudowa sieci telekomunikacyjnych obciąża inwestora; warunki przebudowy każdorazowo określa Telekomunikacja Polska SA;
- 6) wszelka uciążliwość wynikająca z prowadzonej na terenie działalności usługowo-produkcyjnej musi się zamykać w granicach własnych terenu;
  - 7) w przypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekt zabytkowy prace należy wstrzymać i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
  - 8) wzdłuż granic terenu przylegających do gruntów rolnych nasadzić pasy zieleni izolacyjnej;
  - 9) przed przystąpieniem do realizacji zamierzonych inwestycji wymagane jest wykonanie badań technicznych podłoża gruntowego celem określenia warunków fundamentowania i zabezpieczenia przeciwwilgotnościowego obiektów.
2. Teren objęty niniejszym planem miejscowym oznacza się symbolem UP i wprowadza następujące ustalenia:
- UP** - teren usług produkcyjnych:
- 1) przewidywania na terenie lokalizacja usług produkcyjnych z zakresu motoryzacji obejmująca obiekty produkcyjne, magazynowo-składowe, sprzedaży detalicznej i hurtowej, socjalne i gospodarcze (kotłownie, oczyszczalnie ścieków itp.) oraz adaptacja istniejącego mieszkalnictwa,
  - 2) wykorzystanie terenu w całości na funkcję określoną w pktcie 1, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1,
  - 3) obowiązują ustalenia § 5 ust. 1.

### Rozdział 3

#### Przepisy końcowe.

- § 6. Uchwala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 25 %.
- § 7. 1. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rojewo uchwalonego uchwałą nr 2/VI/92 Rady gminy z dnia 10 września 1992 r. (Dz. Urz. Wojew. Bydg. nr 2 poz. 13 z 16 lutego 1993 r. z późn. zm.).
2. Należy wnieść zmiany porządkowe w planie wymienionym w ust. 1 zgodnie z załącznikiem nr 2 w skali 1:10 000 do niniejszej uchwały, polegające na:
- 1) wniesieniu na rysunku planu granic i symbolu terenu,
  - 2) wniesieniu w tekście planu symbolu 9.48 UP i zapisu „Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu usług produkcyjnych we wsi Żelechlin, uchwalonym uchwałą nr *xxxx/268/2002*..... Rady Gminy Rojewo z dnia *6.09.2002 r.*.....”.
- § 8. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Rojewo.
- § 9. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.



Przewodniczący  
Rady Gminy

*[Signature]*  
mgr Stanisława Dziejic-Dombek



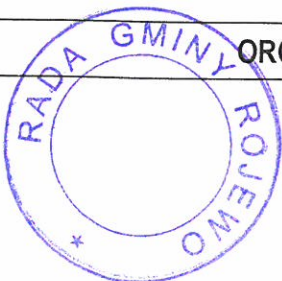
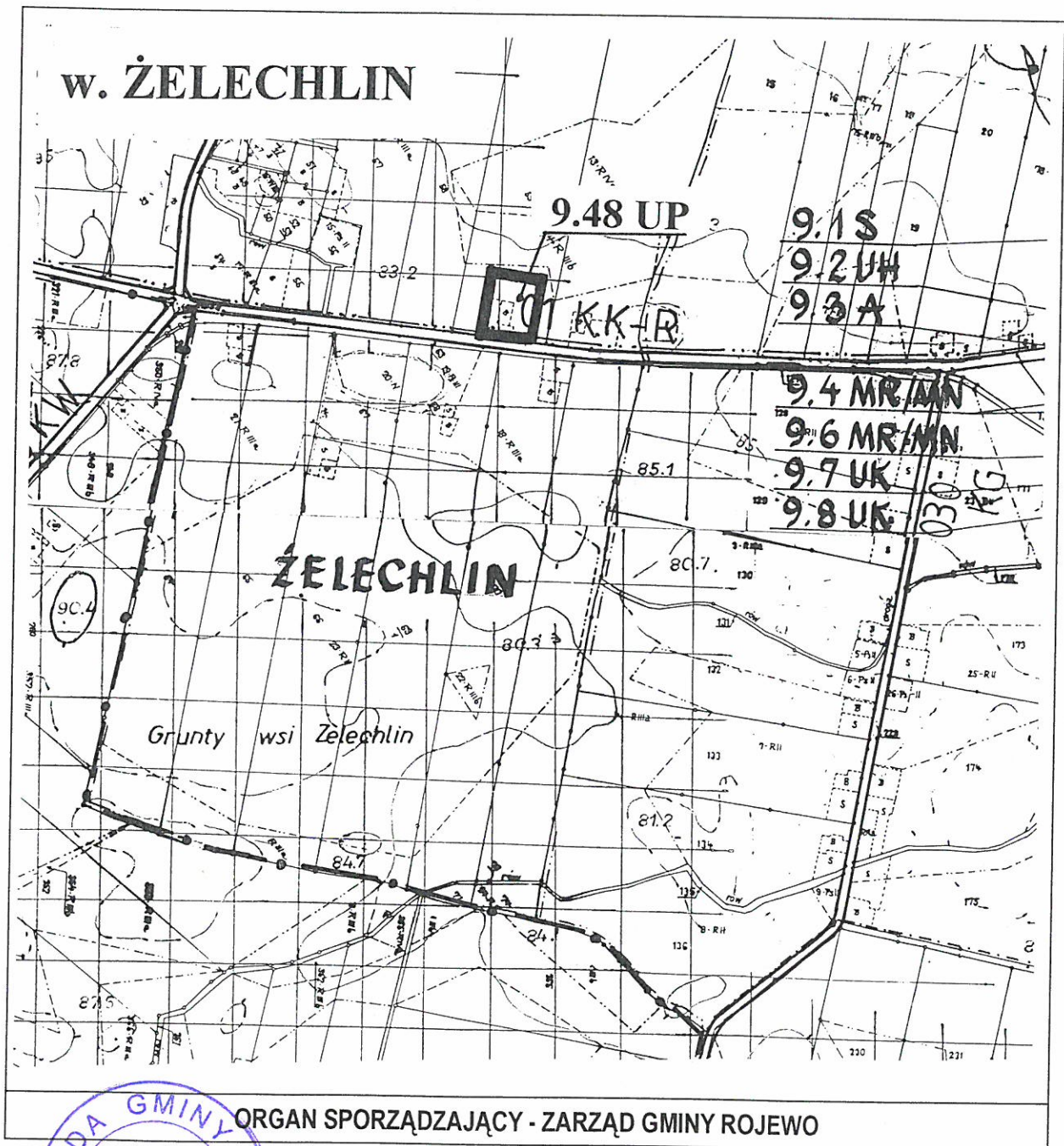
ZAŁĄCZNIK nr 2  
do uchwały nr xxx/268/2002  
Rady Gminy Rojewo  
z dnia 6.09.2002r.

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROJEWO

(uchwalonego uchwałą nr 2/VI/92 Rady Gminy w Rojewie z dnia 10 września 1992 r. - Dz. Urz. Wojew.  
Bydg. nr 2 poz. 13 z 16 lutego 1993 r. z późn. zm.)

SKALA 1:10 000

### WIEŚ ŻELECHLIN - TEREN USŁUG PRODUKCYJNYCH - 9.48 UP



Przewodnicząca Rady Gminy  
*[Signature]*  
mgr Stanisława Dziędzic-Dombek