

**UCHWAŁA NR XXII/165/2005  
RADY GMINY ROJEWO  
z dnia 30 marca 2005r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Jezuickiej Strudze gmina Rojewo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, zm. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm. Dz.U. z 2004 Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492), po stwierdzeniu zgodności planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

**Rada Gminy  
uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1  
Uchwała i jej integralne części**

**§1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Jezuickiej Strudze gmina Rojewo zwany dalej planem.

**§2.** Integralne części uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą Nr XX/138/2000 Rady Gminy Rojewo z dnia 25 maja 2000r. w skali 1:25000 z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
- 2) załącznik nr 2 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;

**Rozdział 2  
Granice opracowania planu**

**§3.** Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z granicami określonymi w uchwale Rady Gminy Rojewo Nr VI/39/2003 z dnia 25 kwietnia 2003r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Jezuickiej Strudze i określone zostały na rysunku planu, o którym mowa w §2 pkt 1.

**Rozdział 3  
Definicje wyrażeń użytych w planie**

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rojewo;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1

- uchwały;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000;
  - 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 6) linii wewnętrzznego podziału – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu określającą zasady podziału na działki budowlane terenu o tej samej funkcji;
  - 7) maksymalnej 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/ bez prawa przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej dróg i linii energetycznej;
  - 8) linii orientacyjnej – należy przez to rozumieć linię, której przebieg może być zmieniony w trakcie dokonywania geodezyjnego podziału terenu na zasadach określonych w dalszej części uchwały;
  - 9) funkcjach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – rozumie się przez to funkcje użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu związane z przedsięwzięciami, które mogą być zaliczone do znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
  - 10) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu wraz z kolejnym numerem.
  - 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zespół roślinności spełniający rolę pasa izolacyjnego chroniącego przed skutkami zagospodarowania terenu przylegającego do danej działki ;
  - 12) froncie działki – należy przez to rozumieć fragment granicy działki przylegający do ulicy, z której działka posiada dostęp komunikacyjny;

## **DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE**

**§ 5.** Uchwała się ustalenia ogólne odnoszące się do wszystkich terenów objętych granicami opracowania.

### **Rozdział 4 Oznaczenia graficzne**

**§ 6.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone;
- 3) linie wewnętrzznego podziału terenów o tym samym przeznaczeniu ściśle określone;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole terenów.

**§ 7.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu określone zostały z możliwością dopuszczenia zmian na warunkach określonych w dalszej części uchwały: linie wewnętrzznego podziału terenów o tym samym przeznaczeniu orientacyjne.

### **Rozdział 5**

## Przedmiot planu

### § 8. 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 kolejnym numerem;
- 3) w granicach opracowania planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
  - a) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone symbolem P/U;
  - b) teren publicznej drogi dojazdowej lokalnej oznaczony symbolem terenu KDL;
  - c) tereny wewnętrznych dróg dojazdowych oznaczone symbolem terenu KDW.

### § 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej przez tereny bezpośrednio przylegające do dróg w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
- 4) na działkach dopuszcza się lokalizowanie budowli służących reklamie;
- 5) w obrębie jednej działki obowiązuje jednolita kolorystyka obiektów.

### § 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje maksymalna ochrona istniejącego drzewostanu;
- 2) na terenach dopuszcza się przedsięwzięcia, które nie zostaną zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

### § 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

obowiązuje wstrzymanie prac ziemnych i zawiadomienie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w wypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekt zabytkowy.

### § 12. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych;
- 2) obowiązuje ograniczenie wysokości budynków do 15,0m;
- 3) obowiązujące wskaźniki :
  - a) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki,
  - c) maksymalne nachylenie połaci dachowych 45°.

### § 13. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) podział terenu na działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;
- 2) dla linii wewnętrznego podziału orientacyjnych obowiązuje tolerancja +/- 2,0m;
- 3) w obrębie terenu dopuszcza się łączenie działek działek celem realizacji jednej inwestycji;
- 4) w obrębie terenu dopuszcza się całkowitą likwidację proponowanych podziałów i wprowadzenie podziałów nowych pod warunkiem zachowania minimalnej wielkości działki 1.500 m<sup>2</sup>;
- 5) obowiązuje minimalna szerokość frontów projektowanych działek 30,0m;
- 6) obowiązuje zasada wyznaczania granic działek prostopadle do istniejących i

projektowanych dróg.

**§14.** Sposoby i terminy zagospodarowania nieruchomości:

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów;
- 2) na terenach stanowiących rezerwę na poszerzenie publicznej drogi lokalnej obowiązuje zakaz sadzenia drzew;
- 3) dopuszcza się czasowo, w terminie nie dłuższym niż jeden rok od dnia oddania do użytku urządzeń zaopatrzenia w wodę i kanalizacji sanitarnej użytkowanie indywidualnych ujęć wody i bezodpływowego osadnika ścieków; po tym okresie indywidualne ujęcia wody dopuszcza się wyłącznie w przypadkach uzasadnionych prowadzoną na działce działalnością produkcyjno-usługową.

**§15.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie: na obszarze objętym granicami opracowania nie ustala się granic terenów lub obiektów chronionych.

**§16.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) komunikacja:
  - a) obowiązuje klasyfikacja oraz szerokość w liniach rozgraniczających dróg określona w ustaleniach szczegółowych,
  - b) obowiązuje podłączenie dróg wewnętrznych do publicznych dróg dojazdowych określone na rysunkach planów,
  - c) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ramach danej działki według wskaźnika: 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług,
  - d) w liniach rozgraniczających dróg obowiązuje lokalizacja urządzeń uzbrojenia podziemnego z zastrzeżeniem § 9 pkt 2,
  - e) obowiązuje zachowanie rezerw terenu określonych na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych na poszerzenie publicznej drogi,
  - f) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się przykrawężnikowe miejsca postojowe,
  - g) obowiązuje zakaz wykonania trwałej nawierzchni dróg przed realizacją wszystkich urządzeń uzbrojenia podziemnego;
- 2) ustalenia odnoszące się do infrastruktury technicznej:
  - a) wodociągi - docelowo obowiązuje zaopatrzenie z wiejskiej sieci wodociągowej; czasowo dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z zastrzeżeniem § 14 pkt 3,
  - b) kanalizacja sanitarna - obowiązuje docelowo wykonanie kolektorów i włączenie ich w wiejski system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków; czasowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych, bezodpływowych osadników o wielkości przystosowanej do prowadzonej działalności produkcyjno-usługowej; osadniki należy budować z możliwością przystosowania ich do docelowego systemu kanalizacji,
  - c) odprowadzenie wód opadowych:
    - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu z terenów działek i nieutwardzonych dróg dojazdowych,
    - z terenów utwardzonych dróg dojazdowych obowiązuje docelowo odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
  - d) elektroenergetyka - zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanych stacji transformatorowych słupowych projektowanymi liniami kablowymi nn; dla zasilania stacji wybudować napowietrzno-kablowe linie SN; obowiązuje projektowanie i wykonanie oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,

- e) energia cieplna - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych, ekologicznych źródeł ciepła jak gaz, energia elektryczna, itp,
- f) telekomunikacja: obowiązuje docelowo przebudowa napowietrznej linii na sieć kablową,
- g) w projektach budowlanych poszczególnych sieci uzbrojenia podziemnego lokalizowanego w pasach drogowych obowiązuje uwzględnianie wszystkich sieci przewidzianych do realizacji,
- h) uzbrojenie w poszczególne media na warunkach określonych przez ich gestorów.

§17. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: nie ustala się obszarów przestrzeni publicznej.

§ 18. Obowiązujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) 0% dla terenów przeznaczonych pod poszerzenie publicznej drogi dojazdowej;
- 2) 30% dla pozostałych terenów objętych planem.

### **DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 19. Uchwala się ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów objętych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu:

**§ 20.1. 1 P/U, 2 P/U:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno-usługowa, w tym usługi handlu;
- 2) ustalenia obowiązujące - nakazy:
  - a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej z terenami komunikacji, określona na rysunku planu,
  - b) zabudowa wolno stojąca,
  - c) pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 2,0m przy granicach działek;

**2. 3 P/U/:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno-usługowa, w tym usługi handlu;
- 2) ustalenia obowiązujące - nakazy:
  - a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej z terenami komunikacji, określona na rysunku planu,
  - b) zabudowa wolno stojąca,
  - c) zachowanie lub przebudowa na warunkach gestora istniejącego uzbrojenia,
  - d) pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 2,0m przy granicach działek,
  - e) likwidacja istniejących na terenie obiektów budowlanych;

**3. 4 P/U:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno-usługowa, w tym usługi handlu;
- 2) ustalenia obowiązujące - nakazy:
  - a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m –47,0m od linii rozgraniczającej z terenami komunikacji i 5,0m od napowietrznej linii energetycznej, określona na rysunku planu,
  - b) zabudowa wolno stojąca,
  - c) zachowanie lub przebudowa na warunkach gestora istniejącego uzbrojenia,
  - d) pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 2,0m przy granicach działek;

- 4. 5 P/U:**  
1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno-usługowa, w tym usługi handlu;  
2) ustalenia obowiązujące - nakazy:  
a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m –30,0m od linii rozgraniczającej z terenami komunikacji i 2,0-5,0m od napowietrznych linii energetycznej, określona na rysunku planu,  
b) zabudowa wolno stojąca,  
c) zachowanie lub przebudowa na warunkach gestora istniejącego uzbrojenia,  
d) pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 2,0m przy granicach działek;
- 5. 6 P/U, 7 P/U:**  
1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno-usługowa, w tym usługi handlu;  
2) ustalenia obowiązujące - nakazy:  
a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej z terenami komunikacji i 2,0m od napowietrznej linii energetycznej, określona na rysunku planu,  
b) zabudowa wolno stojąca,  
c) zachowanie lub przebudowa na warunkach gestora istniejącego uzbrojenia,  
d) pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 2,0m przy granicach działek;
- 6. 01 KDL:**  
1) przeznaczenie terenu: komunikacja;  
2) rezerwa terenu szerokości 5,0m dla poszerzenia drogi publicznej gminnej w klasie lokalnej;
- 7. 02 KDL:**  
1) przeznaczenie terenu: komunikacja;  
2) publiczna droga gminna w klasie lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0m;
- 8. 03 KDW, 04 KDW, 05 KDW, 06 KDW, 07 KDW, 08 KDW:**  
1) przeznaczenie terenu: komunikacja;  
2) wewnętrzna droga dojazdowa jednoprzestrzenna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
- 9. 09 KDW, 010 KDW:**  
1) przeznaczenie terenu: komunikacja;  
2) wewnętrzna droga dojazdowa jednoprzestrzenna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m z placem manewrowym;

## **DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rojewo.

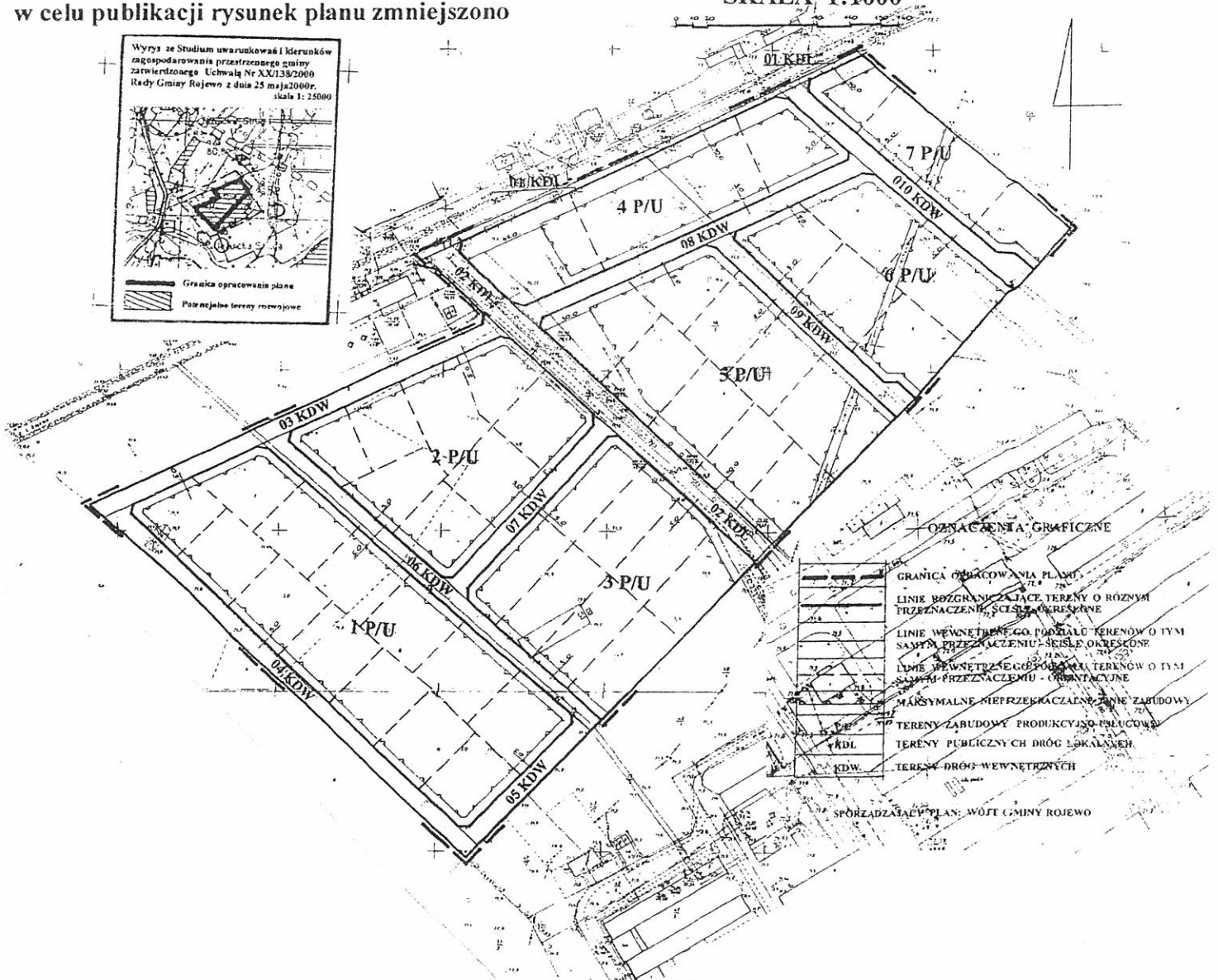
§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz na stronie internetowej gminy.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W JEZUICKIEJ STRUDZE GMINA ROJEWO SKALA 1:1000

ZŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXII/465/  
R-ADY GMINY ROJEWO  
Z DNIA 20.03.2005

w celu publikacji rysunek planu zmniejszono



Przewodniczący Rady Gminy  
*Mieczysław Czeszyński*  
Mieczysław Czeszyński