

**UCHWAŁA NR VIII/65/2011
RADY MIEJSKIEJ W MROCZY**

z dnia 29 kwietnia 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działek nr 236
i 238 położonych w miejscowości Ostrowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r Nr 75 poz. 74, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871, z 2011 r. Nr 32 poz.159) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z 25 czerwca 2010 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 zm.: z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 214 poz. 1806 z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 146 poz. 1055, z 2007r. Nr 173 poz. 1218, z 2008 Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 Nr 52 poz.42 i Nr 157 poz.1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230 , Nr 106 poz.675; z 2011r., Nr 21 poz. 113) uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrocza uchwalonego uchwałą nr XXVII/20/05 Rady Miejskiej w Mroczy z dnia 25 lutego 2005r, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 236 i 238 położonych w miejscowości Ostrowo.

2. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 jako załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) lista nieuwzględnionych uwag oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do uchwały
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów - nakazy, zakazy i warunki.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3. W realizacji miejscowego planu, oprócz ustaleń przepisów zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy szczególne wraz z aktami wykonawczymi i odrębnymi.

§ 4. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 5. Na rysunku planu obowiązują:

1. granica obszaru objętego planem,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
3. nieprzekraczalne linie zabudowy,
4. strefa „W” ochrony archeologicznej,
5. symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2. Ogólne ustalenia planu

§ 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

1) w granicach planu wyznacza się tereny:

- a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, o symbolu – P/RU,
- b) dróg publicznych, o symbolu - KD,

2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, w sposób umożliwiający zharmonizowanie obiektów z otaczającym krajobrazem,

2) ogrodzenie działek ażurowe - zaleca się żywopłoty.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:

- a) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu,
- b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,

2) usuwanie drzew i krzewów, wymagające stosownego zezwolenia, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku: uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, realizacji docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa archeologiczna „W”, na obszarze strefy wszelka działalność inwestycyjna musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi prowadzonymi na koszt inwestora, zakres prac archeologicznych określony zostanie przy uzgodnieniu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wymagana szczególnie dbałość o wysoką jakość estetyczną elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, m.in. obiektów małej architektury, oświetlenia, w zakresie wykonania nawierzchni, itp.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych,
- 2) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60%.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie przyrody, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: na terenie objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie przyrody.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podziału na działki budowlane dokonywać można wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz zgodnie z zasadami podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji;
- 3) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji,
- 4) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 6) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych przydomowych lub kontenerowych oczyszczalni ścieków,
 - c) w czasie do jednego roku po wybudowaniu zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje przyłączenie instalacji lokalnych i indywidualnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 7) odprowadzanie wód opadowych z terenów obiektów parkingów i terenów komunikacji: do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu,
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz - obsługa zabudowy z przewidywanej rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia gazu ziemnego lub za pomocą indywidualnych zbiorników na gaz płynny,
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - dopuszcza się wykorzystanie urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innymi paliw, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,

10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie z projektowanej stacji transformatorowej słupowej, zlokalizowanej na terenie opracowania, linię kablową prowadzić przelotem poprzez złącza kablowo – pomiarowe zabudowane w linii granicy działek,
- b) dla zasilania stacji należy wybudować odcinek linii średniego napięcia poprzez odgańlenie z linii napowietrznej przebiegającej poza północną granicą obszaru,
- c) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,
- d) w przypadku realizacji projektowanych obiektów na terenach oznaczonych 1P/RU i 2P/RU poprzez jednego inwestora dopuszcza się realizację stacji transformatorowej abonenckiej zlokalizowanej na działce inwestora,

11) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,

12) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:

- a) gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany na miejsce wskazane przez Urząd Miasta i Gminy,
- b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

12. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych: nie przewiduje się.

13. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych – 0 %;
- 2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30%.

Rozdział 3.

Zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem

§ 7. Tereny oznaczone symbolami 1P/RU i 2P/RU przeznacza się na cel terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację silosów o pojemności do 5000 t. każdy i wysokości do 26m,
- 2) dopuszcza się budowę maksymalnie trzykondygnacyjnych budynków administracyjno - socjalnych o wysokości maksymalnej 12m,
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków administracyjno - socjalnych maksymalnie 30m,
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych budynków administracyjno - socjalnych od 5° do 45°,
- 5) dopuszcza się budowę wag samochodowych najazdowych,
- 6) dopuszcza się budowę rozładowni samochodowej,
- 7) dopuszcza się budowę budynków obsługi silosów, o wysokości maksymalnej 8m,

- 8) szerokość elewacji frontowej budynków obsługi silosów maksymalnie 20m,
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych budynków obsługi silosów od 5° do 45°,
- 10) dopuszcza się realizację zbiorników nasion o pojemności do 500 t., i wysokości maksymalnie 20 m,
- 11) dopuszcza się budowę suszarni nasion o wysokości do 15m,
- 12) dopuszcza się budowę budynków tłoczni oleju do wysokości 8m,
- 13) dopuszcza się budowę maksymalnie trzykondygnacyjnych budynków magazynowych o wysokości do 25m,
- 14) dopuszcza się realizację zbiorników buforowych o pojemności do 500 t. i wysokości do 12m,
- 15) dopuszcza się budowę budynków produkcyjnych o wysokości do 25m,
- 16) szerokość elewacji frontowej budynku magazynowego maksymalnie 40m,
- 17) kąt nachylenia połaci dachowych budynków magazynowych od 5° do 45°,
- 18) dopuszcza się budowę wiat o wysokości do 10m,
- 19) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z zastrzeżeniem, że każda z wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 0,5 ha oraz musi posiadać dostęp do drogi publicznej poprzez wydzieloną wewnętrzną drogę dojazdową lub dostęp bezpośredni do drogi publicznej szerokości minimum 30m,
- 20) szerokość projektowanych wewnętrznych dróg dojazdowych określa się na minimum 10m,
- 21) drogi wewnętrzne po przekazaniu na własność gminy stają się drogami publicznymi.

§ 8. Tereny oznaczone symbolem KD1, KD2 przeznacza się na cel poszerzenia istniejącej drogi publicznej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających– jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
 - c) dopuszcza się budowę jezdni,
 - d) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Mrocza.

§ 10. Uchwała podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie Gminy Mrocza oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

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



Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej

Mieczysław Tarnolicki
Mieczysław Tarnolicki