UCHWAŁA NR XXIX/213/2001
Rady Gminy w Fabiankach
z dnia 17 października 2001r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 326/13 przy ul. Wiślanej i działki Nr 348/8 i 348/14 we wsi Szpetal Górny

Na podstawie art.10 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 , Dz. U. Nr 41 ,poz. 412 , Dz. U. Nr 111 poz. 1279, Dz. U. z 2000r. Nr 12 poz.136, Dz. U. Nr 109 poz.1157, Dz. U. Nr 120 poz. 1268, Dz U. z 2001 r. Nr 14 poz.124, Dz. U. Nr 120, poz. 1268) oraz art.18 ust. 2 pkt 5 i art.40 ust. 1ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 1996r. Nr13 , poz.74, Dz. U. Nr 58 , poz.261, Dz. U. Nr 106 , poz.496, Dz. U. Nr 132, poz.622, Dz. U. z 1997r. Nr 9, poz.43, Dz. U. Nr 106, poz.679, Dz. U. Nr 107 , poz. 686, Dz. U. Nr 113, poz.734, Dz. U. Nr 123 poz. 775, Dz. U. z 1998r. Nr 155 poz. 1014 , Dz. U. Nr 162, poz. 1126 ; Dz .U. z 2000 r. Nr 26 poz.306 Dz. U. Nr 48 poz.552 ,Dz. U. Nr 88 poz. 985 ,Dz. U. Nr 62 poz. 718, Dz. U. Nr 91 poz. 1009, Dz. U. Nr 95, poz. 1041, Dz. U. z 2001r, Nr 45, poz. 497, Dz. U. Nr 89, poz. 971)

Rada Gminy
uchwala , co następuje :

Rozdział 1
Przepisy ogólne .

§ 1

1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru działek Nr 326/13 przy ul. Wiślanej i Nr 348/8 i 348/14 ,we wsi Szpetal Górny, zwany dalej planem , określony w niniejszej uchwale oraz na rysunkach planu .

2.Integralną częścią uchwały jak w ust.1 jest rysunek planu wykonany na mapie w skali 1: 1000 , stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały .

3. Plan miejscowy ,o którym mowa ust 1 stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Fabianki, uchwalonego Uchwałą Nr XXII/104/92 Rady Gminy Fabianki z dnia 29 maja 1992 r (Dz. Urz. Województwa Włocławskiego z 1992 r. , Nr 6, poz. 28) oraz zmiany planu uchwalonej uchwałą Nr IV/24/94 z dnia 27 października 1994 r (Dz. Urz. Woj. Włocławskiego z 1994r. Nr 15 ,poz. 87),w granicach obszaru określonego niniejszą uchwałą i oznaczonego na rysunkach planu .

4. Szczegółowe granice działania planu ,o którym mowa w ust. 1 wyznaczone są na rysunkach planu w skali 1:1000 stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały , w formie arkusza A i arkusza B .

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przekształcenie obecnego użytkowania na obszarze wymienionym w §1 w sposób umożliwiający ustalenie przeznaczenia terenów dla działań budownictwa mieszkaniowego z nieuciążliwymi usługami .

§ 3

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , stanowiącego przepis gminny ,
2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1000 , stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
3) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999 r. Nr 15 , poz. 139 z póź. zm.) ,
4) przepisach szczególnych – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz a aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu gruntem ,wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych ,
5) granice planu - należy przez to rozumieć teren objęty niniejszym planem przedstawiony na rysunku planu,
6) terenie – należy przez to rozumieć przestrzeń ograniczoną liniami rozgraniczającymi , o określonym rodzaju przeznaczenia,
7) działki budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość ,lub takiej część , która posiada dostęp do drogi publicznej i może być zabudowana wg zasad prawa budowlanego,
8) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to określone w planie rodzaje przeznaczenia , które powinny przeważać na danym terenie,
9) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe , które uzupełniają przeznaczenia podstawowe,
10) usługi nieuciążliwe – rozumie się przez to działalność gospodarczą , lub handlowo-gastronomiczną i usługi inne ,których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice obiektu i działki ,a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania

§ 4

W planie ustala się :

1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi te tereny ;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu , a w tym obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz szczególne parametry techniczne obiektów;

3) warunki w zakresie komunikacji drogowo–ulicznej ;

4) Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ;

§ 5

1.Integralną częścią planu są rysunki planu stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2.Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach ,o którym mowa w ust.1. są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obowiązywania ustaleń planu , to linia przerywana o grubości – „4a" oraz oznaczenia literowe załamań linii granic planu : A,B,C,D .
2).przeznaczenie terenu zapisane w formie symbolu cyfrowo – literowego,
3) linie zabudowy obowiązujące – o grubości linii „3a" z szeryfami w formie zaczernionych trójkącików ,
4) linie rozgraniczające tereny o jednorodny sposobie przeznaczenia: oznaczono – liniami przerywanymi lub liniami pełnymi , o grubości –„2a"

Przeznaczenie terenu

§ 6.

1.Obszar objęty planem stanowią tereny z przeznaczeniem pod realizację zagospodarowania :

1) teren -o symbolu „MN/U" z przeznaczeniem podstawowym pod –budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i przeznaczeniem uzupełniającym usługami nieuciążliwymi;
2) publiczną komunikację drogowo -ulicznej , oznaczoną symbolem – „K L i K Zo " i ogólnodostępną komunikację dojazdową wewnętrzną o symbolu –„K D"

2. Na terenach jak w ustaleniach ust. 1 w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów garażowych , obiektów usługowych nieuciążliwych
2) publiczną sieć infrastruktury technicznej lokalizować w terenach publicznej komunikacji kołowej i w pasach dróg dojazdowych, wewnętrznych , ogólnodostępnych .

§ 7

1. Ustala się następujące zasady z zakresu ochrony środowiska naturalnego i ochrony zdrowia ludności w obszarze objętym planem:

1)z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych i występujące liczne przewarstwienia glinowe ustala się obowiązek wykonania badań gruntowo -wodnych przed wykonaniem projektu budowlanego budynków ;
2)ustala się obowiązek zmniejszania uciążliwości dla środowiska przyrodniczego w zakresie emisji spalin z urządzeń grzewczych poprzez używanie do ogrzewania paliwo ekologiczne.
3)ustala się podłączenie budynków do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej i gazowej gminy wybudowanej w ciągach dróg publicznych ,po uzyskaniu warunków ich podłączenia ;
4)w nowych ulicach - projektować wszystkie sieci infrastruktury technicznej ;
5)istniejący otwarty rów melioracyjny na obszarze niniejszego planu przebudować na kolektor melioracyjny , który zbiera spływającą z sąsiedztwa wodę gruntową i deszczową oraz zapewnić kontrolę przepływu przy pomocy studzienek rewizyjnych na kolektorze w miejscach łatwo dostępnych.
Ścieki deszczowe ze względu na możliwość zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi powinny być podczyszczone przed wprowadzeniem do kolektora melioracyjnego.
6) ustala się zakaz wprowadzania ścieków sanitarnych do kolektora melioracyjnego;
7)odpady komunalne powinny być składowane na wysypisku wskazanym przez Zarząd Gminy;
8)ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich obejmuje:

a) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
b) ochronę przez zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

- powoduje, że na terenie objętym niniejszą uchwałą ustala się wykluczyć usługi rzemiosła w zakresie: materiałów budowlanych, chemiczne, środki transportu, metalowe, drzewne, produkcji rolnej i spożywczej

2. Ustalenia z zakresu - ochrony wartości kulturowych :
Ustalono potrzebę informowania wojewódzkiego konserwatora zabytków jedynie o nowych znaleziskach archeologicznych odkrytych przy wykonywaniu wykopów fundamentowych obiektów.

§ 8

Ustalenia w zakresie obronności :.

1) zaprojektować sieć wodociągową z zainstalowanymi na końcówkach sieci hydrantami ppoż.,
2) zaprojektować sieć elektryczną dla oświetlenia terenu i dla zasilania obiektów prowadzących usługi.

3) wody opadowe odprowadzić do kanalizacji deszczowej.
4) projektowana szerokość jezdni ulic i dojazdów zapewnia bezpieczeństwo ruchu pojazdów innych niż indywidualne osobowe , więc mogą być wykorzystane dla celów obronnych.

Ustalenia szczegółowe planu i zasady zagospodarowania terenu

§ 9

1. **Wyodrębnia się tereny o symbolu „1 MN/U , 2 MN/U , 3 MN/U , 4 MN/U i 5 MN/U "w obszarze planu przedstawionym na rysunku planu , arkuszu A** z przeznaczeniem podstawowym pod realizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi uwzględniając:
   1) obiekty budownictwa jednorodzinnego projektować o wysokości do dwóch kondygnacji oraz z dachem dwuspadowym z poddaszem użytkowym;
   2) przed realizacją obiektów należy wykonać badania gruntu w zakresie wytrzymałości gruntu i poziomu wody gruntowej
   3) ustala się formę zabudowy jako jednorodzinną , wolnostojącą ;
   4) dopuszcza się realizację garaży w parterach budynków mieszkalnych, lub jako obiekty stojące indywidualnie ,przy granicy z takim samym obiektem.
   5) ustala się linię zabudowy w odległości od linii regulacyjnych ulic :
      a) od ulic: „1KL* do 4 KL*– 6,o m licząc od granicy własności z liniami rozgraniczającymi ulic
      b) od ulic dojazdowych „1 i 2 KD" – 6,0 m ,licząc od granicy własności z liniami rozgraniczającymi ulic .
2. Dopuszcza się zmianę granic projektowanych działek z zachowaniem -warunków o zastosowaniu ich szerokości wzdłuż ulic jak dla zabudowy : -wolnostojącej- min 20,0 m ,
3. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych .

§ 10

1. W rysunku planu przedstawionym na arkuszu A wyodrębnia się tereny ulic lokalnych , publicznych o symbolach : **1KL* , 2KL* , 3 KL , 4KL* i 5 KL* ,**dla których ustalono linie rozgraniczające szerokości – 12,0 m .

2. Wyodrębnia się teren ulicy dojazdowej ogólnodostępnej o symbolu **„1 KD "** dla której ustalono linie rozgraniczające szerokości – 10,0 m ,oraz wyodrębnia się teren o symbolu **„2KD"**jako plac wewnętrzny dla obsługi działek budowlanych o szerokości min.6,0 m

3. Wyodrębnia się teren istniejącej ulicy dojazdowej do ul. Wiślanej o symbolu **„3 KD"** z ustaleniem funkcji jako ulicy lokalnej

4. Wyodrębnia się -teren ulicy publicznej lokalnej o symbolu **„5 KL* (K Zo)"** wzdłuż obszaru o symbolu 5MN/U i 3MN/U , z ustaleniem parametrów ulicy publicznej o przyszłościowej funkcji oznaczonej symbolem - „ (K Zo)" jako ulicy zbiorczej lokalnej" , o szerokości w liniach rozgraniczających- min 15,0 m .

5. W liniach rozgraniczających ulice o symbolu „1KL*" 5KL* i „1KD , 2 KD i 3KD " ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu

6. W terenach jak w ust.5 dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych ,a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

§ 11

Wyodrębnia się tereny o symbolu „1 MJ/U i 2 MJ/U" w obszarze planu przedstawionym na rysunku planu arkusz B , z przeznaczeniem podstawowym pod realizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi:

1) wysokość obiektów budownictwa jednorodzinnego ustala się do wysokości dwóch kondygnacji oraz z dachem dwuspadowym z poddaszem użytkowym;
2) przed realizacją obiektów należy wykonać badania gruntu w zakresie wytrzymałości gruntu i poziomu wody gruntowej
3) ustala się formę zabudowy jako jednorodzinną , wolnostojącą ;
4) dopuszcza się realizację garaży w parterach budynków mieszkalnych, lub jako obiekty stojące indywidualnie przy granicy z takim samym obiektem.
5) ustala się linię zabudowy w odległości od istniejących linii regulacyjnych ulicy : w odległości – 6,o m licząc od granicy własności z liniami rozgraniczającymi ulic

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych .

§ 12

Ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej dotyczą całego obszaru objętego niniejszym planem zarówno na arkuszu A jak i na arkuszu B :

1.**Kanały sieci wodociągowej** prowadzić w pasach drogowych ulic wg istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego .

1) punkty podłączeń sieci do gminnego układu wodociągowego ustalić wg warunków podanych przez gestora sieci ,
2) na końcowych odcinkach sieci wodociągowej umieszczać hydranty przeciwpożarowe celem umożliwienia wykorzystania ich dla okresowego płukania sieci wodociągowej .

2. Sieci kanalizacyjne sanitarne i deszczowe z projektowanego osiedla odprowadzić poprzez kolektory do gminnej oczyszczalni ścieków.

1) ustala się budowę układu kanalizacji rozdzielczej : sanitarnej i deszczowej,
2) sieci zbiorcze kanalizacji prowadzić w pasach drogowych ulic publicznych i dojazdowych wewnętrznych ogólnodostępnych ,
3) podłączenia sieci osiedlowych prowadzić po uzyskaniu szczegółowych warunków ich realizacji od gestorów sieci,
4) ustala się zakaz budowy zbiorników bezodpływowych na gromadzenie nieczystości .

3.**Sieć elektroenergetyczna** .W zakresie zaopatrzenia terenu objętego planem ustala się :

1) zasilanie sieciowe, kablowe, prowadzić wzdłuż ulic,
2) dla zasilania projektowanych terenów budownictwa jednorodzinnego wymagane jest zasilanie z istniejących stacji transformatorowych wg warunków gestora sieci .

4.**Sieć telekomunikacyjną** :

1) dla całego terenu jako kablowo-kanałowa z przyłączami do budynków kablem ziemnym projektować w oparciu o warunki techniczne podane przez gestora sieci,
2) ustala się możliwość zaopatrzenia mieszkańców w sieć w innej formie technicznej do wyboru przez mieszkańców terenu osiedli.

5.**Sieć gazowa.** Istnieje możliwość podłączenia się do gminnej sieci instalacji gazowej po uzyskaniu warunków od gestora sieci oraz do czasu jej wybudowania istnieje możliwość korzystania z gazu bezprzewodowego .

6.**Energetyka cieplna**

1) wyklucza się stosowanie do ogrzewania budynków paliw stałych o wysokiej zawartości siarki.

Ustala się możliwość budowy indywidualnych systemów grzewczych pod warunkiem stosowania paliw ,nie powodujących zwiększania emisji pyłów szkodliwych do środowiska.
2) zaleca się stosowanie źródła energii cieplnej –olej opałowy ,gaz lub energia elektryczna

Ustalenia końcowe

§ 13

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości po uchwaleniu planu :

1) dla terenów celu publicznego wskazanych w rysunku planu na arkuszu A- o symbolu od „1KL* do „5 KL* oraz od „ 1KD" do „3 KD" oraz przedstawionego na arkuszu B terenu o symbolu 1KD - stawkę na poziomie 0 %
2) dla terenów wskazanych w rysunku planu na arkuszu A –o symbolu od „ 1MN/U" do „5 MN/U" oraz dla terenów wskazanych w rysunku planu na arkuszu B o symbolu : „1MJ/U" i „2 MJ/U" - stawkę na poziomie 30 % .

§ 14

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Fabianki, uchwalonego Uchwałą Nr XXII/104/92 Rady Gminy Fabianki z dnia 29 maja 1992 r (Dz. Urz. Województwa Włocławskiego z 1992 r. , Nr 6, poz. 28) oraz zmiany planu uchwalonej uchwałą Nr IV/24/94 z dnia 27 października 1994 r (Dz. Urz. Woj. Włocławskiego z 1994r. Nr 15, poz. 87),w granicach obszaru określonego niniejszą uchwałą oznaczonego na rysunkach planu .

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Fabianki

§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko –Pomorskiego

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Jerzy Szyjkowski