Uchwała Nr XXXVII/312/14
Rady Miejskiej w Czersku
z dnia 27 marca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej we wsi Złotowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. - Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. - Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.
1. Po stwierdzeniu, że uchwalany plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk uchwalonej Uchwałą Nr XXXVI/301/14 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 28 lutego 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej we wsi Złotowo, zwany dalej planem.

2. Załączniki do uchwały stanowią:
1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000 z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy w skali 1:25 000,
2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu,
3) załącznik nr 3 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.

§ 2.
1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
2) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne, liczbowo-literowe oznaczenie terenu,
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez prawa przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej dróg i linii elektroenergetycznych (nie dotyczy elementów architektonicznych jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podokienniki oraz inne detale),
4) zachowaniu istniejących budynków – należy przez to rozumieć możliwość ich remontowania, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę z zachowanie ustalonych warunków i parametrów,
5) modernizacji - należy przez to rozumieć unowocześnienie, uwspółcześnienie obiektów w zakresie wymiany materiałów i urządzeń,
6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa na dzień uchwalenia planu.

§3.1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:
1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu,

2) ustalenia planu określone w rozdziałach 3 i 4 uchwały.

2. Ustalenia tekstowe planu zapisane są w układzie :
1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu;
2) ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi.

3. Ustalenia ogólne zapisane są w następującej formie:
1) przeznaczenie terenu,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
7) granice i sposoby zagospodarowania terenu i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji,
11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

4. Ustalenia szczegółowe zapisane są w formie wynikającej ze specyfiki poszczególnych terenów.

Rozdział 2
Oznaczenia graficzne

§4.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
1) granica obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) strefa ograniczonego użytkowania ; nie obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania od sieci infrastruktury technicznej w przypadku jej likwidacji,
5) symbole terenów.

Rozdział 3
Ustalenia ogólne

§5.

1. Ustalenia ogólne obowiązują dla całego terenu w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:
1) dla każdego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się jego przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu symbolem liczbowo-literowym,
2) w granicach opracowania planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
   a) tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych oznaczone symbolem U/P,
   b) teren stacji paliw oznaczony symbolem KS,

c) teren infrastruktury technicznej (elektroenergetyka) oznaczony symbolem E,

d) teren publicznej drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) obowiązuje:
   a) lokalizacja zabudowy w części terenu wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy, określoną na rysunku planu,
   b) zabudowa o wysokich walorach w zakresie formy architektonicznej i materiałów wykończeniowych, obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji i innych elementów zagospodarowania terenu,
   c) realizacja ogrodzeń ażurowych z wykluczeniem prefabrykowanych przęseł betonowych;
2) dopuszcza się:
   a) zachowanie istniejących budynków,
   b) lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej budynku,
   c) umieszczanie reklam i tablic informacyjnych na elewacjach budynków w sposób dostosowany do wystroju architektonicznego,
   d) lokalizację reklam wolnostojących na terenach przyległych do drogi krajowej nr 22 pod warunkiem uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy,
3) zakaz lokalizowania w sąsiedztwie drogi krajowej nr 22 reklam emitujących światło zmienne m. in. typu LED.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru ostoi PLB 220009 Natura 2000 Bory Tucholskie; obowiązują zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi,
2) zaleca się utrzymanie istniejących form zieleni naturalnej (drzew, krzewów, roślinności niskiej) jako powierzchni biologicznie czynnej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – według ustaleń szczegółowych.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) ustala się obszar ograniczonego użytkowania jako pas terenu wzdłuż kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia szerokości po 1,5 m od osi linii, na którym obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej; w przypadku likwidacji lub przełożenia linii ograniczenia przestaną obowiązywać,
2) inwestowanie na terenie przyległym do drogi krajowej nr 22 może wymagać jego szczególnego zagospodarowania w celu wyeliminowania uciążliwości z tytułu hałasu i innych uciążliwości, co stanowi zadanie własne inwestora.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obowiązuje klasyfikacja oraz szerokość w liniach rozgraniczających drogi określona w ustaleniach szczegółowych,
2) tereny w liniach rozgraniczających drogi przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, ścieżki rowerowej, lokalizacji infrastruktury technicznej,
3) w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej dopuszcza się przykrawężnikowe miejsca postojowe,
4) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach działki według wskaźnika: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę z sieci komunalnej,
   b) obowiązuje zapewnienie nieskażonej wody pitnej i technologicznej dla okresu ograniczonych dostaw,
   c) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody do czasu realizacji sieci komunalnej,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
   a) odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej,
   b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się bezodpływowe, szczelne zbiorniki ścieków,
3) odprowadzenie wód opadowych:
   a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub do kanalizacji deszczowej,
   b) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 22 z terenów do niej przyległych,
   c) obowiązuje podczyszczanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów w stopniu określonym przepisami odrębnymi,
4) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej kontenerowej stacji transformatorowej projektowanymi liniami kablowymi nn; dla zasilania projektowanej stacji należy wybudować linię kablową SN między istniejącymi liniami „Polna" i „ Starogardzka"; przy zapotrzebowanej mocy powyżej 100 kW przez jednego inwestora zasilanie przewiduje się z abonenckiej stacji transformatorowej zasilanej abonencką linią kablową SN,
5) zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych, jak: energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy, gaz, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych, drewno lub inne odnawialne źródła energii,
6) telekomunikacja: lokalizacja sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej z zachowaniem przepisów odrębnych,
7) gospodarka odpadami stałymi: wstępna segregacja odpadów komunalnych w miejscu ich powstawania, gromadzenie w pojemnikach i wywóz na wysypisko śmieci; pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
8) lokalizacja infrastruktury technicznej wzdłuż drogi krajowej nr 22 z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

14. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości 30% .

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe

§ 6.

1 U/P:
1) przeznaczenie terenu:
   a) usługi, składy, magazyny, obiekty produkcyjne,

b) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej,

2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) wysokość budynków - do 14 m,
   b) wysokość ogrodzeń - do 1,6 m,
   c) geometria dachów: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci $5^0 – 45^0$,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki,
   e) intensywność zabudowy - 0,1 – 1,5,
   f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki,
3) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej, która będzie możliwa po wybudowania jej skanalizowanego skrzyżowania z drogą krajową nr 22 zgodnie z koncepcją uzgodnioną z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad O/Gdańsk pismem GDDKiA-O/Gd-Z-3ai-4251/55/dk22/2013 z dnia 15.05.2013 r., lub poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej nr 22 poprzez teren 2KS,
4) na części terenu obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania od kablowej linii elektroenergetycznej,
5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1500 m^2.

§ 7.
2 KS:

1) przeznaczenie terenu: stacja paliw z urządzeniami towarzyszącymi – część terenu istniejącej stacji, której druga część położona jest poza obszarem objętym planem;
2) obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) wysokość budynków - do 12 m,
   b) geometria dachów: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci $5^0 – 45^0$,
   c) szerokość elewacji frontowej - 13 – 30 m,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni terenu,
   e) intensywność zabudowy - 0,1 – 0,4,
   f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni terenu,
3) obowiązuje:
   a) zachowanie z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) zagospodarowania terenu wspólnie z terenem stacji nie objętym planem,
   c) obsługa komunikacyjna z drogi krajowej nr 22,
4) dopuszcza się przejazd do terenu 1U/P istniejącym zjazdem z drogi krajowej.

§ 8.
3 E:

1) przeznaczenie terenu : infrastruktura techniczna – elektroenergetyka,
2) stacja transformatorowa kontenerowa, złącze kablowe SN,
3) obowiązuje:
   a) powierzchnia zabudowy do 8,5 m^2,
   b) wysokość obiektu do 3,5 m,
   c) obsługa komunikacyjna z drogi 01KDD,
4) dopuszcza się tymczasową lokalizację słupowej stacji transformatorowej.

§ 9.
01 KDD:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja – publiczna droga dojazdowa,
2) obowiązuje:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
   b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z jednostronnym chodnikiem,
   c) skrzyżowanie z drogą krajową nr 22 skanalizowane.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§10.
W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXXVI/255/97 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 4 lipca 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących fragmenty gminy Czersk (Dz. Urz. Województwa Bydgoskiego Nr 30, poz. 161 z 28 lipca 1997 r.).

§11.
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerska.

§12.
Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i na stronie internetowej miasta.

§13.
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 14 października do 12 listopada 2013 r. oraz 14 dni po nim następujących zgłoszono do projektu planu jedną uwagę, dotyczącą dopuszczenia dojazdu do terenu usług i obiektów produkcyjnych w sposób dotychczasowy tj. przez teren istniejącej stacji paliw.
Uwaga została uwzględniona.

W okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 3 lutego do 25 lutego 2014 r. oraz 14 dni po nim następujących żadnych uwag nie złożono.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

I. Sposób realizacji inwestycji

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust.1pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze. zm.) zadania własne gminy.

Do zadań własnych gminy należy realizacja:

- gminnych dróg publicznych,
- wodociągów,
- kanalizacji sanitarnej.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują:

1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, obejmujące wybudowanie ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, zielenią,
2) inwestycje realizowane poza liniami rozgraniczającymi ulic w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci infrastruktury technicznej w ulicach.

II. Zasady finansowania zadań inwestycyjnych

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planach miejscowych podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885), przy czym :

1) Wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej „Wieloletni program inwestycyjny”.
2) Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.
3) Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
4) Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będą finansowane na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858) ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno-prywatne.
5) Zadania w zakresie budowy sieci elektroenergetycznej będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, ze. zm.).