945

Uchwała nr IV/31/2003
Rady Gminy Zławieś Wielka
z dnia 19 marca 2003 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zławieś Wielka na obszarze wsi Czarnowo – tereny komercyjne B.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806) art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804, z 2002r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984, Nr 130 poz. 1112)

Rada Gminy
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zławieś Wielka na obszarze wsi Czarnowo - tereny komercyjne – B, zwaną dalej planem.

2. Plan o którym mowa w ust. 1 obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1:2000, zwanym dalej rysunkiem planu, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są:
1) tereny aktywizacji gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolami AG 1 ÷ 2;
2) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami U 1 ÷ 7;
3) tereny usługowo-mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem UM;
4) tereny mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem M;
5) teren zieleni publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
6) teren przepompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem NOp;
7) teren usług kultury sakralnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UKs;
8) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolami K 1 ÷ 12;
9) teren objęty wcześniejszym obowiązującym planem miejscowym, oznaczony na rysunku planu symbolem P;
10) linie rozgraniczające tereny o różnym i jednakowym przeznaczeniu;
11) zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy;
12) zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego,
13) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
1) aktywizacja rozwoju gospodarczego wsi Czarnowo dotycząca obszaru przyległego od strony północnej do drogi krajowej nr 80 Bydgoszcz – Toruń, poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod usługi komercyjne (m.in. stacje paliw, motele, zajazdy, stacje obsługi samochodów, gastronomia, handel, hurtownie, mieszkalnictwo itp.);
2) zapewnienie prawidłowego pod względem funkcjonalnym i przestrzennym rozwoju terenów położonych w północnej części wsi Czarnowo;
3) zabezpieczenie interesów ponadlokalnych projektowanej modernizacji drogi krajowej, międzyregionalnej, Bydgoszcz - Toruń.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu;
2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – dotyczy to głównej bryły obiektu, z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, podcieni, krużganków itp.;
4) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć - zgodnie z art. 3, pkt 6 ustawy o ochronie środowiska - stany nieutrudniające życie lub niedokuczliwe dla środowiska;
5) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć głównie usługi podstawowe, związane z obsługą lokalnej ludności (handel, gastronomia, administracja, łączność, rzemiosło, kultura, zdrowie itp.);
6) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć zakres usług inny niż usługi podstawowe;
7) aktywizacji gospodarczej – należy przez to rozumieć różnorodną działalność gospodarczą nieuciążliwą dla środowiska.

§ 5. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) przeznaczenie terenów;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
4) strefa bezpieczeństwa linii napowietrznej 15 kV;
5) stanowiska archeologiczne;
6) wymiarowanie elementów zagospodarowania;
7) obszary wcześniej uchwalonych planów miejscowych.

Rozdział
Przepisy szczegółowe

§ 6. Dla terenów aktywizacji gospodarczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami AG 1 ÷ 2, o których mowa w § 2 pkt 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - aktywizacja gospodarcza;
2) przeznaczenie uzupełniające - usługi komercyjne, usługi podstawowe, mieszkalnictwo;
3) wysokość zabudowy maksymalnie 2 - kondygnacje, a dla zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
4) adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej modernizację, przebudowę i rozbudowę oraz w uzasadnionych przypadkach likwidację;
5) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska;
6) dla inwestycji innych szkodliwych dla środowiska wymagane jest wykonanie oceny oddziaływania na środowisko, z wynikiem pozytywnym;
7) możliwość lokalizacji stacji paliw z bezpośrednim dostępem do drogi krajowej nr 80, wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
8) projektowane obiekty usytuowane bezpośrednio przy drodze krajowej winny spełniać wysokie wymagania w zakresie formy architektonicznej;
9) nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów budowlanych od strony drogi krajowej ustala się min. 25 m od zewnętrznej krawędzi istniejącej i projektowanej drugiej jezdni;
10) obsługa komunikacyjna terenów wyłącznie z istniejących i projektowanych dróg dojazdowych (nie dotyczy stacji paliw), z jednoczesnym zakazem zjazdów bezpośrednio na drogę krajową;
11) możliwość realizacji jednego mieszkania na jednej działce, dla właściciela zakładu;
12) dopuszcza się możliwość łączenia kilku projektowanych działek pod większe inwestycje;
13) możliwość lokalizacji stacji paliw z bezpośrednim dostępem do drogi krajowej nr 80, wyłącznie za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
14) zakaz dokonywania wtórnych podziałów terenów, na działki mniejsze niż 0,2 ha;
15) na terenie AG 2 znajduje się stanowisko archeologiczne będące pod ochroną konserwatorską. Teren jest dostępny do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających ewentualne prace ziemne związane z zainwestowaniem terenu, bądź nadzoru archeologicznego, w zależności od charakteru inwestycji. Projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
16) obowiązek wprowadzenie elementów zieleni urządzonej (w tym zieleni izolacyjnej);
17) obowiązek wykonania rekultywacji terenu po zakończeniu poszczególnych inwestycji;
18) obowiązek opracowania dokumentacji badań geologicznych inżynierskich, określających możliwość zabudowy - z uwagi na niekorzystne warunki hydrogeologiczne (płytki poziom wody gruntowej, możliwość występowania gruntów słabonośnych).

§ 7. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami U 1÷7, o których mowa w § 2 pkt 2, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: usługi podstawowe;
2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, mieszkalnictwo jednorodzinne;
3) wysokość zabudowy maksymalnie 2 - kondygnacje, a dla zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
4) projektowane obiekty usytuowane przy skrzyżowaniach drogi krajowej nr 80 z drogami lokalnymi i głównymi, winny spełniać wysokie wymagania w zakresie kształtowania formy architektonicznej;
5) obsługa komunikacyjna terenów wyłącznie z projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych, zakaz zjazdów bezpośrednio na drogę krajową;
6) możliwość realizacji maksymalnie jednego mieszkania na jednej działce usługowej;
7) dopuszcza się możliwość łączenia projektowanych działek pod większe inwestycje;
8) zakaz dokonywania wtórnych podziałów terenów;
9) obowiązek wprowadzenie elementów zieleni urządzonej (w tym zieleni izolacyjnej);
10) obowiązek opracowania dokumentacji badań geologicznych inżynierskich, określających możliwość zabudowy.

§ 8. Dla terenu usługowo-mieszkaniowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem UM, o którym mowa w § 2 pkt 3, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe;
2) przeznaczenie dopuszczalne - mieszkalnictwo jednorodzinne;
3) wysokość zabudowy maksymalnie 2 - kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
4) stosowanie tradycyjnych form zabudowy, charakterystycznych dla terenów wiejskich, m. in. dachy wysokie, nachylenie połaci dachowych 25° - 45°, kalenice dachów równoległe do drogi, zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznych, płaszczyznach połaci, pokrycie dachów ceramiczne;
5) możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej usługowej;
6) możliwość łączenia dwóch działek budowlanych usługowych w jedną;
7) zakaz dokonywania wtórnych podziałów;
8) wprowadzić elementy zieleni urządzonej (w tym zieleni izolacyjnej);
9) obowiązek opracowania dokumentacji badań geologicznych inżynierskich, określających możliwość zabudowy.

§ 9. Dla terenu mieszkaniowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem M, o którym mowa w § 2 pkt 4, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – mieszkalnictwo jednorodzinne;
2) wysokość zabudowy maksymalnie 2 - kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
3) stosowanie tradycyjnych form zabudowy, charakterystycznych dla terenów wiejskich, m. in. dachy wysokie, nachylenie połaci dachowych 25° - 45°, kalenice dachów równoległe do drogi, zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznych, płaszczyznach połaci, pokrycie dachów ceramiczne;

4) możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej z działek budowlanych;
5) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej lub garażowej w obiektach wolno stojących lub przybudowanych do projektowanej zabudowy mieszkaniowej, obiekty parterowe z dachami o nachyleniu 25° - 45° krytymi dachówką ceramiczną lub materiałami upodobniającymi;
6) dopuszcza się możliwość łączenia dwóch działek budowlanych w jedną;
7) zakaz dokonywania wtórnych podziałów terenów;
8) wprowadzić elementy zieleni urządzonej (w tym zieleni izolacyjnej);
9) obowiązek opracowania dokumentacji badań geologicznych inżynierskich, określających możliwość zabudowy.

§ 10. Dla terenu zieleni publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z, o którym mowa w § 2 pkt 5, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – zieleń publiczna ogólnodostępna;
2) przeznaczenie dopuszczalne – możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (stacji „trafo", przepompowni ścieków itp.).

§ 11. Dla terenu przepompowni ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem NOp, o których mowa w § 2 pkt 6, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – przepompownia ścieków sanitarnych;
2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej;
3) teren o ograniczonej dostępności.

§ 12. Adaptuje się teren usług kultury sakralnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UKs, o którym mowa w § 2 pkt 7 i dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy.

§ 13. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami K 1 ÷ 12, o których mowa w § 2 pkt 8, ustala się:
1) rezerwę terenową, oznaczoną symbolem K1, pod przyszłą modernizację drogi krajowej nr 80 Bydgoszcz - Toruń, umożliwiającą realizację w parametrach drogi klasy GP (główna ruchu pośpiesznego) określonej w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43/99). Obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, dla projektowanych obiektów budowlanych, min. 25,0 m od projektowanej skrajnej drugiej jezdni. Możliwość urządzenia skrzyżowania z drogą krajową nr 80 wyłącznie dla dróg oznaczonych symbolami K2 i K3;
2) adaptuje się istniejące drogi oznaczone symbolami K 2÷3 i projektuje się dostosowanie jej do parametrów dróg lokalnych, o szerokości 15,0÷20,0 m w liniach rozgraniczających;
3) adaptuje się i projektuje system pozostałych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami K 4÷12, o szerokości 10,0 ÷ 15,0 m w liniach rozgraniczających;
4) obiekty kubaturowe położone w liniach rozgraniczających projektowanych dróg przewiduje się sukcesywnie do likwidacji.

§ 14.1. Adaptuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej i dopuszcza się ich modernizację i rozbudowę.

2. Projektowane urządzenia infrastruktury technicznej prowadzić wyłącznie jako podziemne, przede wszystkim w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

3. Rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej, muszą być zgodne z wymogami przepisów szczególnych i warunkami określonymi przez dysponentów sieci.

4. Obiekty kubaturowe istniejące i projektowane winny być podłączone do sieci wodociągowej. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód deszczowych poprzez system projektowanych przepompowni ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków na terenie wsi Toporzysko.

5. Projektowaną sieć wodociągową dostosować do celów p. poż.

6. Dla projektowanych obiektów należy stosować proekologiczne systemy grzewcze, w istniejącej zabudowie wprowadzić sukcesywną modernizację indywidualnych źródeł ciepła, celem ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza.

7. Oświetlenie wewnętrzne obiektów i zewnętrzne terenu, należy dostosować dla potrzeb obrony cywilnej.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 15. Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą ustalaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 16. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu, o którym mowa w § 1 tracą moc ustalenia uchwały nr IX/88/91 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 21 sierpnia 1991 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zławieś Wielka, ogłoszonej w Dz.Urz.Woj.Tor. Nr 33, poz. 227, z 1991 r. oraz uchwały Nr XXIII/194/94 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 28 kwietnia1994 r., ogłoszone w Dz.Urz.Woj.Tor. Nr 36, poz. 280 z 1994 r.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

Przewodniczący
Rady Gminy
Janusz Piotrowski