

Uchwała Nr XVII/132/2004

Rady Gminy Rojewo

z dnia 13 września 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Płonkowo, dotyczącej terenu przeznaczzonego na cele zabudowy produkcyjno – usługowo – handlowo – marketingowej.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zmianami: Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804; oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) i w zw. z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 czerwca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r.: Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r.: Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203), w związku z uchwałą nr VI/40/2003 Rady Gminy Rojewo z dnia 25 kwietnia 2003 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do terenów w Płonkowie,

Rada Gminy
uchwała, co następuje:

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części wsi Płonkowo, obejmujący teren przeznaczony na cele zabudowy produkcyjno – usługowo – handlowo - marketingowej.
2. Granice terenu objętego planem miejscowym, o którym mowa w ust.1, dotyczącego działki geodezyjnej nr 1/1, określono na „Rysunku planu”, stanowiącym załącznik graficzny nr 1, do niniejszej uchwały.
- § 2. Przedmiotem ustaleń planu są:
1. tereny produkcyjno - składowe, oznaczone na rysunku planu – symbolem: P,
 2. tereny usług i handlu, oznaczone na rysunku planu -symbolem U,
 3. tereny drogi głównej, stanowiącej drogę publiczną (wojewódzką), oznaczone na rysunku planu – symbolem: KG,
 4. tereny drogi dojazdowej, stanowiącej drogę wewnętrzną, oznaczone na rysunku planu – symbolem: KW,
 5. tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu – symbolem: ZI
 6. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i różnych zasadach zagospodarowania,

7. lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
8. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
9. tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1.000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały - o którym mowa w § 1 ust.2, jest integralną częścią planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica terenu objętego planem miejscowym, tożsama z granicą uchwalania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym – obowiązujące i orientacyjne, z zastrzeżeniem o którym mowa w ust. 3,
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone cyfrą i symbolem literowym,
- 4) przeznaczenie obiektów istniejących;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających,

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu określone jako orientacyjne, mogą podlegać uściśleniu w projekcie zagospodarowania terenu.

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

1. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które, powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
2. przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
3. działalności gospodarczej nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą prowadzoną w kontrolowanym zakresie, która nie wywołuje żadnych uciążliwości na terenach (działkach) sąsiednich ponad obowiązujące normy i dopuszczalne wskaźniki,
4. zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zwartą, zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską, mającą na celu izolowanie optyczne i łagodzenie negatywnego oddziaływania określonej funkcji lub działalności na otoczenie,
5. powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, pokrytą roślinnością, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną,
6. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną, minimalną linię zabudowy od drogi istniejącej lub projektowanej, krawędzi lasu, itp. Co najmniej na tę odległość, określoną w uchwale w metrach, należy odsunąć projektowaną zabudowę,
7. orientacyjnych liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć postulowane linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, lub różnych zasadach zagospodarowania, czyli przybliżony podział terenu na różne funkcje, oraz różne zasady zagospodarowania, który należy uściślić w projekcie podziału geodezyjnego, lub w projekcie zagospodarowania terenu, w nawiązaniu do uwarunkowań występujących na gruncie, wynikających z podziałów

geodezyjnych, trwałego zainwestowania – w tym trwałych ogrodzeń, szczególnego ukształtowania terenu, występującej zieleni, przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej, itp.,

8. obowiązujących liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć jednoznacznie wyznaczone, (ściśle określone) granice terenów o różnych funkcjach, lub różnych zasadach zagospodarowania, czyli granice różnych funkcji terenu i różnych zasad zagospodarowania, zarówno utrwalające podziały geodezyjne - wyznaczone na gruncie, jak i obowiązujące podziały projektowane,
9. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w danej chwili przepisy prawne (ustawy, rozporządzenia), zwane również przepisami szczególnymi, regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie,
10. dostępności ograniczonej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (np. drogi wewnętrznej), limitowany ograniczeniami podmiotowymi i przedmiotowymi,
11. drodze publicznej – należy przez to rozumieć element (część) układu komunikacyjnego o dostępności nieograniczonej, obejmującego drogi gminne, powiatowe i wojewódzkie,
12. drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć drogę lub drogi dojazdowe i inne ciągi komunikacyjne o dostępności ograniczonej, stanowiące własność lub współwłasność właścicieli działek, do których zapewniają dostęp.

§ 5. 1. Dla wszystkich terenów objętych planem, o którym mowa w § 1, ustala się:

- 1) zalecenie pełnej ochrony istniejącego drzewostanu chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - 2) zalecenie rozbiórki wszystkich - zużytych technicznie obiektów, urządzeń naziemnych i podziemnych oraz ogrodzenia dawnej bazy Spółdzielni Kółek Rolniczych,
 - 3) obowiązek objęcia całej działki geodezyjnej nr 1/1 wspólnym, kompleksowym projektem zagospodarowania terenu,
 - 4) obowiązek prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jako urządzeń podziemnych za zgodą i na warunkach określonych przez dysponentów sieci,
 - 5) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu, dostosowane również dla celów przeciwpożarowych,
 - 6) obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji, na warunkach właściciela sieci,
 - 7) obowiązek niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku odkrycia w czasie prac ziemnych, wykopalisk archeologicznych lub przedmiotów, które posiadają cechy zabytku;
2. Warunkiem przeznaczenia terenu na cele, o których mowa w § 1, ust. 1., jest uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1-P/U, ustala się przeznaczenie podstawowe – działalność gospodarczo marketingowa, obejmująca obszar o dostępności ograniczonej, przeznaczony na cele produkcyjno – składowe, usług i handlu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi i drogi wewnętrzne,
 - 2) zieleń izolacyjna, urządzona,
 - 3) urządzenia infrastruktury technicznej i technologicznej.
3. Dla terenu, o którym mowa ust. 1, określa się następujące warunki i zasady zagospodarowania:
 - 1) obowiązek kompleksowego rozwiązania systemu obsługi komunikacyjnej całego terenu, uwzględniającego wykorzystanie dotychczasowego miejsca wyjazdu na drogę główną (publiczną), będącą drogą wojewódzką;
 - 2) obowiązek wyznaczenia linii usytuowania bramy wjazdowej na teren 1-P/U w sposób zapewniający płynność i bezpieczeństwo ruchu na drodze głównej, o której mowa w pkt. 1), nie bliżej jednak niż 5,0 m. od projektowanej linii rozgraniczającej tej drogi;
 - 3) obowiązek ograniczenia uciążliwości z tytułu działalności gospodarczej do granic własnej działki, dostępnymi środkami technologicznymi i technicznymi, z zastrzeżeniem o którym mowa w ust. 6.;
 - 4) możliwość stosowania ekranów akustycznych;
 - 5) możliwość trwałej adaptacji istniejącego budynku administracyjno – socjalnego, usytuowanego przy wjeździe na teren oznaczony symbolem 1-P/U, przy projektowanej linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej;
 - 6) obowiązek uzgodnienia z właściwym organem charakteru ogrodzenia działki od strony drogi głównej (publicznej), z zakazem realizacji ogrodzenia pełnego;
 - 7) obowiązek zachowania minimum 10 % powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo;
 - 8) zalecenie wprowadzenia drzew i krzewów ozdobnych od strony drogi publicznej;
 - 9) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych, związanych z działalnością gospodarczo marketingową;
 - 10) dopuszczalność lokalizacji funkcji mieszkaniowej właściciela zakładu, za zgodą i na warunkach właściwego państwowego inspektora san – epid.
4. Dla projektowanych rozwiązań systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust.1. pkt. 4) do 6) oraz następujące zasady:
 - 1) zasilenie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków,
 - 2) oświetlenie wewnętrzne obiektów i zewnętrzne terenu z zachowaniem wymogów obrony cywilnej,
 - 3) zalecenie stosowania ekologicznych systemów grzewczych i technologicznych,
 - 4) wody opadowe i roztopowe odprowadzić do gruntu lub rowów otwartych, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych;
 - 5) możliwość budowy tymczasowego, lokalnego systemu gromadzenia i wywozu ścieków, z obowiązkiem realizacji odrębnych zbiorników na ścieki komunalne i technologiczne, przy zachowaniu rygorów wynikających z przepisów odrębnych;

- 6) po wybudowaniu systemu należy wszystkie ścieki podłączyć do kanalizacji, a szamba zlikwidować do czasu budowy systemu kanalizacyjnego, ustala się obowiązek wywozu ścieków komunalnych do określonego przez właściwe organy punktu zlewnego oczyszczalni istniejącej;
5. Dla projektowanych obiektów przemysłowo – składowych, usługowych i handlowych, obowiązują następujące warunki zabudowy:
 - 1) formy architektoniczne i gabaryty zabudowy wymagają starannego wkomponowania w otaczający krajobraz,
 - 2) wprowadza się obowiązek projektowania i realizacji zabudowy, jako zespołu funkcjonalnego, jednorodnego architektonicznie,
 - 3) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych = dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, lub maksymalną wysokość zabudowy = 9,0 m od poziomu terenu rodzimego;
 - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogi głównej (wojewódzkiej), oznaczonej symbolem 3-KG – minimum 10,0 m.,
 - 5) wyklucza się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o niesymetrycznym nachyleniu połaci i o połaciach mijających się na kalenicy,
 - 6) ustala się możliwość podpiwniczenia zabudowy,
 - 7) dla budynku, o którym mowa w ust. 3, pkt. 5) zaleca się dostosowanie formy architektonicznej do charakteru całego, projektowanego zespołu zabudowy;
6. Uciążliwość dla środowiska wywołana działalnością gospodarczą, nie może wykraczać poza teren jej lokalizacji, a tym samym nie może wywoływać konieczności ustanawiania strefy uciążliwego oddziaływania chyba, że właściwe organy sanitarne i ochrony środowiska dopuszczą taką możliwość;
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące – tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu:
 - 1) uporządkowanie terenu ze zdekapitalizowanego zainwestowania,
 - 2) wyprzedzające nasadzenie zieleni i wyгородzenie terenu – zgodnie z projektem zagospodarowania działki.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2-ZI ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna o dostępności ograniczonej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, położonego wzdłuż granic działki geodezyjnej nr 1/1, ustala się:
 - 1) obowiązek pełnej ochrony istniejącego zadrzewienia,
 - 2) minimalną szerokość = 4,0 metry,
 - 3) zalecenie wprowadzenia żywopłotu.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 3-KG ustala się przeznaczenie podstawowe – droga główna, publiczna w normatywnych liniach rozgraniczających, stanowiąca drogę wojewódzką.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) obowiązek traktowania części działki przeznaczanej na cele publiczne, to jest na potrzeby poszerzenia istniejącej drogi głównej, jako elementu przyszłej - podstawowej struktury komunikacyjnej, spełniającej wymagania normatywów technicznych;

- 2) obowiązek zapewnienia szerokości drogi w liniach rozgraniczających, wynoszącej minimum 25,0 metrów:
- 3) obowiązek prowadzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi,

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 4-KW ustala się przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa, wewnętrzna, stanowiąca dojazd do bramy zakładu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje ustalenie § 6 ust. 3, pkt. 2), a także obowiązek dostosowania szerokości wjazdu do wymogów transportowych, wynikających z rodzaju prowadzonej działalności gospodarczo marketingowej,

§ 10. Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, służącą naliczeniu opłaty jednorazowej na rzecz gminy w momencie sprzedaży nieruchomości objętej niniejszym planem, w wysokości:

- a) 30 % dla terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem, o którym mowa pod literą b),
- b) 10 % dla terenów stanowiących wyodrębnioną funkcję zieleni izolacyjnej,
- c) 0 % dla terenów przeznaczonych pod drogę główną (publiczną).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 12. 1. Traci moc uchwała Nr XI/90/2003 Rady Gminy Rojewo z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Płonkowo, dotyczącej terenu przeznaczonego na cele zabudowy produkcyjno – usługowo – handlowo – marketingowej.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.



Przewodniczący Rady Gminy

Mieczysław Cieszyński
Mieczysław Cieszyński

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W CZĘŚCI WSI PŁONKOWO, GMINA ROJEWO
OBEJMUJĄCY TEREN PRZEZNACZONY NA CELE ZABUDOWY
PRODUKCYJNO - USŁUGOWO - HANDLOWO - MARKETINGOWEJ**

RYSUNEK PLANU

skala 1 : 1.000

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSC. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM (o różnym sposobie użytkowania terenu):
 - OBOWIĄZUJĄCE.
 - ORIENTACYJNE.
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY.
- LINIE WYMIAROWE.
- PROJEKTOWANE POSZERZENIE DROGI PUBLICZNEJ (wojewódzkiej) W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH.
- BUDYNEK ISTNIEJĄCY - DO ADAPTACJI, PRZEBUDOWY LUB MODERNIZACJI.
- BUDYNKI ISTNIEJĄCE - DO ROZBIÓRKI.
- LOKALIZACJA WJAZDU GŁÓWNEGO.
- LINIA USYTUOWANIA BRAMY WJAZDOWEJ (wycofana o 5,0 m w stosunku do proj. linii rozgraniczającej drogi).

„Rysunek planu” stanowi załącznik graficzny nr I do uchwały nr XVII/1232/2004 Rady Gminy Rojewo z dnia 13 września 2004 r.

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN - WÓJT GMINY ROJEWO

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZO-MARKETINGOWA OBEJMUJĄCA:

- P - TERENY PRODUKCYJNO - SKŁADOWE.
- U - TERENY USŁUG I HANDLU;

ZI - ZIELEŃ IZOLACYJNA (częściowo istniejąca).

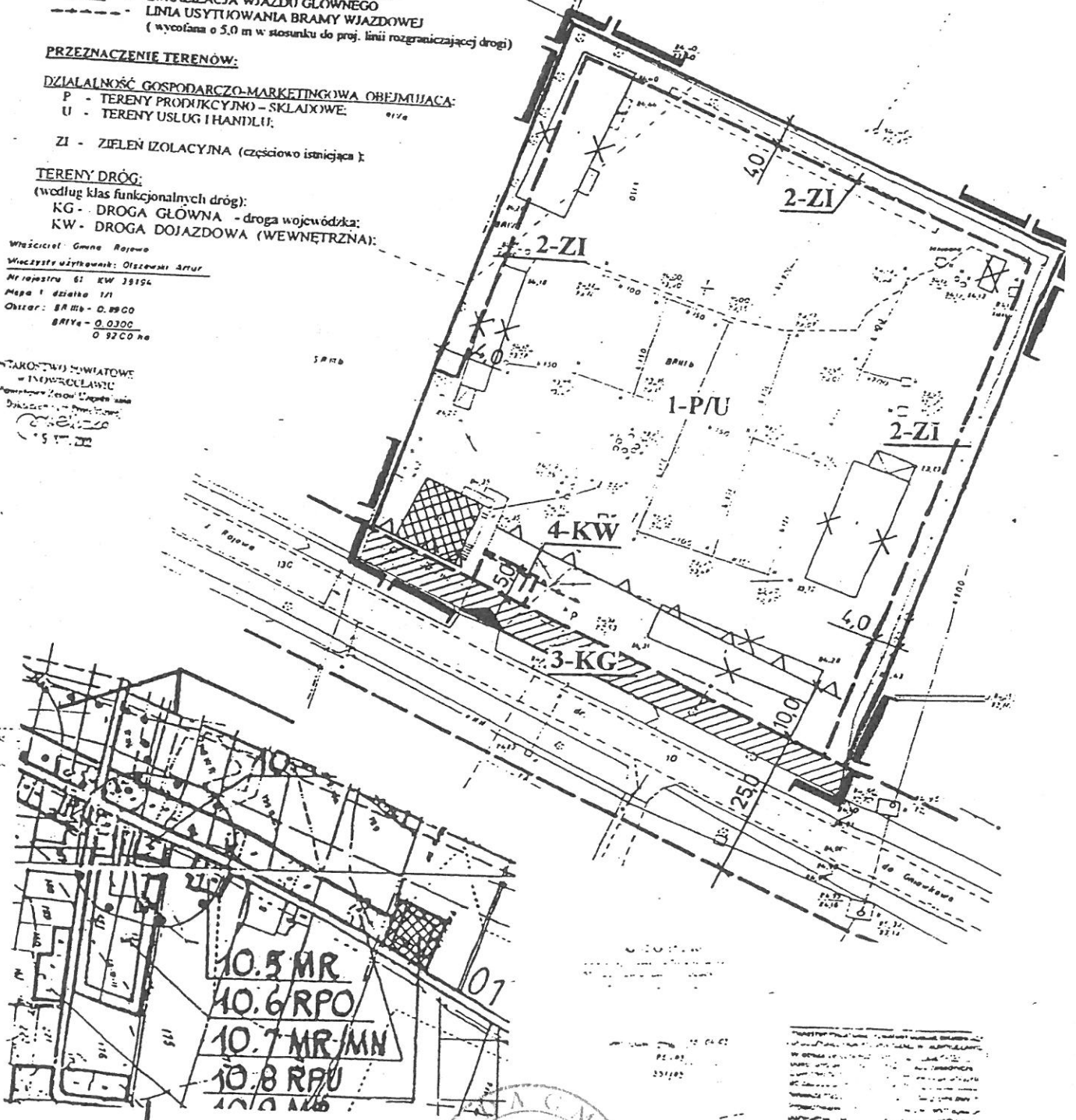
TERENY DRÓG:

(według klas funkcjonalnych dróg):

- KG - DROGA GŁÓWNA - droga wojewódzka;
- KW - DROGA DOJAZDOWA (WEWNĘTRZNA);

Właściciel Gmina Rojewo
Wieczyste użytkownik: Olszewski Artur
Nr rejestru 61 KW 38194
Maga 1 działka 1/1
Ostcar: BR Mb - 0.8900
BR Va - 0.0300
0.9200 ha

STAROSTWO POWIATOWE
W INOWROCŁAWIE
Agencja Zasadnicza
Działalność: - Projektowanie
05.11.2004



ORIENTACJA 1 : 10.000
na tle miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy ROJEWO



Przewodniczący Rady Gminy
Mieczysław Gęszczyński
Mieczysław Gęszczyński

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XVII/132/2004 Rady Gminy Rojewo z dnia 13 września 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Płonkowo, dotyczącej terenu przeznaczonego na cele zabudowy produkcyjno – usługowo – handlowo – marketingowej.

Rada Gminy Rojewo podejmowała już uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego niniejszą uchwałą - uchwałą z dnia 30 grudnia 2003 r. Nr XI/90/2003. W toku badania legalności uchwały okazało się, że narusza ona przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78 z późn. zm.)

Teren byłej bazy SKR obejmuje grunty klasy I – III, a jeżeli ich zwarty obszar przekracza 0,5 ha wymagane jest uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej na zmianę ich przeznaczenia.

W związku z powyższym Wójt Gminy Rojewo wystąpił z prośbą o uzyskanie wymaganej zgody. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pozytywnie ustosunkował się do wniosku i w piśmie z dnia 28.04.2004 r. znak: GZtr. 057-602-196/04 wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy II b o powierzchni 0,89 ha przewidzianych pod tereny produkcyjno – usługowo – handlowo – marketingowe w Płonkowie na działce Nr 1/1.

W związku z tym wnoszę o ponowne podjęcie uchwały w tym samym brzmieniu i zakresie.



Przewodniczący Rady Gminy,
Mieczysław Czeszyński
Mieczysław Czeszyński