

Uchwała Nr XIII / 78 / 2007 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 06 grudnia 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działki nr nr 45/3 i 45/4 w obrębie Skarszewy, gmina Grudziądz.

Na podstawie 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; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, 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, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635), po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz, uchwalonym uchwałą Nr XIV / 117 / 2000 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 24 lutego 2000 r.

Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący działki nr nr 45/3 i 45/4 w obrębie Skarszewy, gmina Grudziądz.
2. Podstawę prawną niniejszego planu stanowi uchwała Nr VI / 42 / 2007 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działki nr nr 45/3 i 45/4 w obrębie Skarszewy, gmina Grudziądz.
- §2.1. Uchwała ustanawia obowiązujące na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przepisy prawa miejscowego, dotyczące przeznaczenia, zasad i sposobu zagospodarowania terenu, określając konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów nakazy i zakazy.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren przeznaczony pod funkcję rolniczą - działki zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący graficzne przedstawienie ustaleń planu, obowiązujący zgodnie z umieszczoną na nim legendą.

4. Granice obszaru objętego uchwałą określono na rysunku planu – granice działek nr nr 45/3 i 45/4 w obrębie Skarszewy.
5. Pozostałymi załącznikami do uchwały, stanowiącymi jej integralną część, są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust 2, są obowiązującymi ustaleniami niniejszej uchwały:

- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone, oznaczone linią ciągłą;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania orientacyjne, oznaczone na rysunku planu linią przerywaną; linie te podlegają uściśleniu przy geodezyjnym rozgraniczeniu terenu oraz w projektach zagospodarowania działek, z możliwością przesunięcia na odległość do 2.0 m, pod warunkiem zachowania przyjętej zasady podziału funkcjonalnego terenu;
 - 4) linie podziału wewnętrznego orientacyjne, oznaczone cienką linią przerywaną, z możliwością przesunięcia na odległość do 2.0 m, pod warunkiem zachowania przyjętej zasady podziału terenu w jego liniach rozgraniczających;
 - 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy kubaturowej;
 - 6) symbole określające funkcje wiodące poszczególnych terenów w granicach opracowania.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :
- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymieniony w § 1 ust 1;
 - 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1 : 1000, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
 - 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu;
 - 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy realizować obiektów kubaturowych;
 - 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynieryjne, liniowe lub sieciowe, takie jak: wodociągi, kanalizacja ściekowa, linie elektroenergetyczne itd.
 - 7) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące aktualnie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2

Zasady zagospodarowania terenu obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 1) projektowanym obiektom nadać wysokie walory estetyczne, z dostosowaniem ich do możliwości fizjograficznych terenu i nawiązaniem do istniejącej tradycyjnej zabudowy wsi;
- 2) zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust 3;
- 3) obiekty kubaturowe sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) stosować nasadzenia na działkach drzew wzdłuż dróg oraz w sąsiedztwie projektowanych budynków w celu podniesienia walorów krajobrazowych terenu; zaleca się rodzime gatunki (kasztanowce, lipy, brzozy, buki, jawory, dęby).

§5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Strefy Krawędziowej Doliny Wisły”;
- 2) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu, o którym mowa w § 5 pkt 1, zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem nr 12/2005 Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 09 czerwca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz.Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 72, poz. 1376);
- 3) wszelkie działania inwestycyjne uwzględniać muszą warunki ochrony środowiska oraz zdrowia ludzi przed ujemnym wpływem działalności gospodarczej. Obowiązuje zakaz realizowania na terenie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi; zakaz ten nie dotyczy przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę obszarów;
- 4) ograniczyć do niezbędnego minimum prace trwale zniekształcające rzeźbę terenu;
- 5) powierzchnię terenu, po zakończeniu prac ziemnych, niezwłocznie rekultywować;
- 6) zapewnić ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, przez prowadzenie prawidłowej gospodarki wodno – ściekowej i odpadami
- 7) ograniczyć emisję zanieczyszczeń do powietrza poprzez zastosowanie nośników energii i technologii minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko;
- 8) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu;
- 9) w przypadku niezbędnej konieczności wycięcia drzewa (np. w związku z realizacją drogi lub ze względu na bezpieczeństwo) obowiązuje uzyskanie zgody kompetentnej jednostki ochrony środowiska i nasadzenie nowej zieleni w ilości i miejscach wskazanych w warunkach;
- 10) zabudowę projektować i realizować w normatywnej odległości od terenów leśnych; obiekty kubaturowe, sytuowane w sąsiedztwie lasu, winny posiadać dachy wykonane z materiałów trudno zapalnych,
- 11) przy opracowaniu projektów budowlanych zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniać przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpożarowej;

§6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie w granicach opracowania nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych o wartości kulturowej ani obiektów podlegających ochronie;
- 2) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- §7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) przy lokalizowaniu projektowanych obiektów kubaturowych uwzględniać maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, określone w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów i na rysunku planu;
 - 2) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 20% powierzchni działki;
 - 3) nakaz pozostawienia minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej na każdej wydzielonej działce;
 - 4) wysokość budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 10.0 m wys.
 - 5) wysokość budynków gospodarczych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10.0 m wys.
 - 6) wysokość budynków inwentarskich i garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5.0 m wys.
 - 7) stosować w projektowanych budynkach mieszkalnych dachy wysokie;
 - 8) dalsze parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu znajdują się w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów w granicach obszaru objętego uchwałą.
- §8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) geodezyjny podział obszaru w granicach planu rozpocząć od wydzielenia terenu komunikacji;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem S 1RM ustala się podział na działki o powierzchni minimalnej 5000.0 m².;
 - 3) szerokość frontu każdej działki winna wynosić min. 48.0 m.;
 - 4) dopuszcza się łączenie wydzielonych działek, w celu realizacji jednej inwestycji na większej powierzchni, pod warunkiem zachowania ustaleń podjętych w niniejszej uchwale;
 - 5) obowiązuje wymóg zapewnienia każdej wydzielonej działce dostępu do drogi.
- §9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustalenia z zakresu komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenu zapewni projektowana publiczna drogi dojazdowa, oznaczona symbolem S 2KDD;
 - b) w przypadku grodzienia działek, należy od strony dróg stosować ogrodzenia ażurowe o wysokości maksymalnej 1,6 m (obowiązuje zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
 - c) należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe w obrębie każdej działki;
 - d) obowiązuje projektowanie i realizacja ciągów komunikacyjnych oraz wejść do budynków bez barier architektonicznych;
 - 2) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę – docelowo obowiązuje podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej, na warunkach wydanych przez jej dysponentów, zgodnie z przepisami odrębnymi, a do czasu jej realizacji należy korzystać z ujęć własnych indywidualnych, lub jednego, wspólnego dla całego terenu;
 - b) odprowadzenie ścieków komunalnych – docelowo do sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci i przepisów odrębnych; do czasu realizacji sieci obowiązuje wykonanie

- przydomowych oczyszczalni ścieków na każdej działce, lub grupowych dla kilku działek;
- c) obowiązuje zapewnienie dla planowanych inwestycji zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
 - d) zasilanie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci na etapie opracowania projektów budowlanych oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi; ustala się wyprowadzenie projektowanych sieci elektroenergetycznych z projektowanej stacji transformatorowej, której lokalizacja została ustalona na działkach sąsiednich;
 - e) przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej następować będzie na podstawie obowiązujących przepisów;
 - f) obowiązuje projektowanie i wykonanie oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;
 - g) dokumentacja projektowa, uwzględniająca zagadnienia obrony cywilnej, na każdym etapie jej opracowania podlega zaopiniowaniu przez organy właściwe, prowadzące sprawy z zakresu obrony cywilnej;
 - h) przewiduje się gazyfikację terenu w granicach planu; planowaną sieć gazową realizować w liniach rozgraniczających projektowanych dróg dojazdowych i istniejącej powiatowej;
 - i) odpady komunalne gromadzić w zamkniętych pojemnikach, ustawionych w wyznaczonych miejscach i wywozić na składowisko odpadów;
 - j) w procesie projektowania nowych obiektów i zagospodarowania terenu stosować obowiązujące normy i przepisy odrębne (w tym dotyczące urządzeń elektroenergetycznych);
 - k) linie i urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne;
 - l) ustala się zasadę prowadzenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej (w tym sieci elektroenergetycznych) w pasach drogowych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
 - m) ustala się obowiązek projektowania i realizacji w obiektach budowlanych proekologicznych systemów grzewczych;
- §10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu.
- §11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - w wysokości 30 % wzrostu wartości tej nieruchomości w odniesieniu do działek oraz w wysokości 0 % wzrostu wartości tej nieruchomości w odniesieniu do obszaru drogi dojazdowej.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów w granicach obszaru objętego uchwałą

- §12. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem S 1RM:
- 1) ustala się przeznaczenie terenu – funkcja rolnicza z zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
 - 2) wprowadza się podział terenu na 13 działek, na których obowiązuje realizacja jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków inwentarskich, gospodarczych

- i garażowych, związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (stodoła, chlewnia, magazyn płodów rolnych itp.) ;
- 3) dla budynków, o których mowa w § 12 pkt 2 ustala się:
 - a) budynki mieszkalne:
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), kryte wysokim dachem o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°;
 - obowiązuje stosowanie pokrycia ceramicznego lub naśladującego ceramiczne, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,8 m od poziomu terenu;
 - b) budynki inwentarskie i garażowe:
 - wysokość budynków - jedna kondygnacja nadziemna;
 - geometria dachu – dach dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci 10° - 30° (zaleca się stosowanie pokrycia jak w budynku mieszkalnym – ceramicznego lub naśladującego ceramiczne, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - c) budynki gospodarcze:
 - budynki o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, kryte dachem dwuspadowym lub czterospadowym, o kącie nachylenia połaci 30° - 45°;
 - d) zabudowa inwentarska, gospodarcza i garażowa winna być estetyczna, zharmonizowana z budynkami mieszkalnymi;
 - 4) wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych w odległości 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem S 2KDD oraz w odległości 20.0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 1399C;
 - 5) usytuowanie budynków na działkach - ustawienie kalenicy równoległe do dłuższych granic działek, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) przy opracowaniu projektów budowlanych i zagospodarowania terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz sieć drenarską, znajdującą się w granicach planu;
 - 7) w projekcie zagospodarowania działek przewidzieć realizację zatoczki przy wjeździe na każdą działkę.

§13. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem S 2KDD:

- 1) dla terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczna droga dojazdowa, odchodząca od drogi powiatowej nr 1399 C relacji Marusza – Skarszewy - Turznice, obsługująca działki położone wzdłuż tej drogi;
- 2) ustala się szerokość drogi - 10,0 m w liniach rozgraniczających, w tym jezdnia o szerokości 6.0 m i obustronne chodniki 2x2.0 m;
- 3) ustala się realizację placu do zawracania na końcu drogi, służącego jednocześnie do obsługi 3 działek, położonych w głębi terenu;
- 3) dostępność terenu komunikacji bez ograniczeń.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

§15. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego oraz na stronie internetowej Gminy.

§16. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady

Hanna Guzowska