

Uchwała Nr XIII / 79 / 2007 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 06 grudnia 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego działki nr nr 146 i 148 w obrębie Węgrowo, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujący działki nr nr 146 i 148 w obrębie Węgrowo, gmina Grudziądz, zwany dalej planem.
2. Podstawę prawną niniejszego planu stanowi uchwała Nr VI/43/2007 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działki nr nr 146 i 148 w obrębie Węgrowo, 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 mieszkaniową jednorodziną.
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 146 i nr 148 w obrębie Węgrowo.

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) obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej;
- 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) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 4) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi zaspokajające codzienne potrzeby mieszkańców typu: usługa handlu, gabinet lekarski, apteka, punkt napraw, klub osiedlowy, itp.
- 5) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257, poz. 2573 z późn. zm.) nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć, dla których istnieje lub może być wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 6) 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;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu;
- 8) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz

wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

- 9) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, do której powinna przylegać frontowa ściana projektowanego budynku;
- 11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynierskie, liniowe lub sieciowe, takie jak: wodociągi, kanalizacja ściekowa, linie elektroenergetyczne itd.
- 12) 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 tradycyjnej zabudowy wsi;
 - 2) zachować obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust 3;
 - 3) obiekty kubaturowe sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) obowiązuje nasadzenia na działkach drzew wzdłuż dróg oraz w sąsiedztwie projektowanych budynków mieszkalnych w celu podniesienia walorów krajobrazowych terenu i uzyskania właściwych warunków do rekreacji; zaleca się stosowanie rodzimych gatunków (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) nakaz bezwzględnej ochrony istniejącego drzewostanu;
 - 7) 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;

- 8) zabudowę projektować i realizować w normatywnej odległości od terenów leśnych; obiekty kubaturowe, sytuowane w sąsiedztwie lasu, winny posiadać dachy wykonane z materiałów trudno zapalnych,
 - 9) 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 planu 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 obowiązujące linie zabudowy, określone w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów i na rysunku planu;
 - 2) usługi podstawowe, stanowiące funkcję uzupełniającą, nie mogą przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku przeznaczenia podstawowego;
 - 3) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, parkingi, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 40% powierzchni działki; w przypadku zrealizowania na działce, jako funkcji towarzyszącej, obiektów handlowo – usługowych - może osiągnąć max. 50%;
 - 4) nakaz pozostawienia minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej na każdej wydzielonej działce;
 - 5) wysokość budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 10.0 m. wys;
 - 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 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) ustala się podział na działki budowlane o powierzchni minimalnej 1300 m².;
 - 2) szerokość frontu każdej działki winna wynosić min. 25 m.;
 - 3) dopuszcza się łączenie wydzielonych działek, w przypadku potrzeby realizacji jednej inwestycji na większej powierzchni, pod warunkiem zachowania ustaleń podjętych w niniejszej uchwale;
 - 4) 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) obsługa komunikacyjna terenu:

- obsługę komunikacyjną terenu zapewni istniejąca droga powiatowa nr 1379C relacji Węgrowo – Marusza;
- b) w przypadku lokalizacji na działce funkcji dopuszczalnej, o której mowa w § 12 pkt 4, ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie posesji miejsc parkingowych dla samochodów klientów korzystających z usług i pracowników; zaleca się 1 miejsce postojowe na 25.0 m² powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
 - c) obowiązuje projektowanie i realizacja ciągów komunikacyjnych oraz wejść do budynków bez barier architektonicznych;
- 2) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę – obowiązuje podłączenie wydzielonych działek do komunalnej sieci wodociągowej, na warunkach wydanych przez jej dysponentów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) odprowadzenie ścieków komunalnych – podłączenie do sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci i przepisów odrębnych;
 - 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; ustala się wyprowadzenie projektowanych sieci elektroenergetycznych z istniejącej stacji transformatorowej „Węgrowo 1”;
 - f) przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej następować będzie na podstawie obowiązujących przepisów;
 - g) obowiązuje projektowanie i wykonanie oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;
 - h) dokumentacja projektowa, uwzględniająca zagadnienia obrony cywilnej, na każdym etapie jej opracowania podlega zaopiniowaniu przez organy właściwe, prowadzące sprawę z zakresu obrony cywilnej;
 - i) przewiduje się gazyfikację terenu w granicach planu; planowaną sieć gazową realizować w liniach rozgraniczających istniejącej drogi 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.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów w granicach obszaru objętego uchwałą

§12. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem W 1MN:

- 1) dla terenów ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wprowadza się podział terenu na 7 działek budowlanych, na których obowiązuje projektowanie i realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 3) dla budynków mieszkalnych, o których mowa w § 12 pkt 2 ustala się:
 - a) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), kryte wysokim dachem o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°,
 - b) obowiązuje stosowanie pokrycia ceramicznego lub naśladowującego ceramiczne w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- 4) dla terenu ustala się przeznaczenie dopuszczalne – usługi podstawowe nieuciążliwe:
 - a) handel detaliczny;
 - b) usługi podstawowe nieuciążliwe z zakresu ochrony zdrowia, administracji, kultury itp.
- 5) dopuszcza się realizację estetycznej zabudowy gospodarczej i garażowej jednokondygnacyjnej, zharmonizowanej z budynkami mieszkalnymi;
- 6) z uwagi na położenie działek wzdłuż drogi powiatowej, przy której w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz przewidziano tereny intensywnie zabudowane (działki budowlane i obiekty zespołu sanatoryjno – uzdrowiskowego Marusza), wyznacza się obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych w odległości 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 1379C;
- 7) pozostałe budynki realizować w głębi działek;
- 8) usytuowanie budynków na działkach - ustawienie głównej kalenicy równoległe do osi drogi powiatowej;
- 9) w projekcie zagospodarowania działek przewidzieć realizację zatoczki przy wjeździe na każdą działkę.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

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

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

Wiceprzewodnicząca Rady

Irena Górska