

Uchwała Nr XXX/189/2009 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 30 lipca 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działkę nr 12/1 w obrębie Stary Folwark, 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; z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803; Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237; Nr 220 poz. 1413), 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 działkę nr 12/1 w obrębie Stary Folwark, gmina Grudziądz.
2. Podstawę prawną niniejszego planu stanowi uchwała Nr XXI / 139 / 2008 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 30 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działkę nr 12/1 w obrębie Stary Folwark, 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, zakazy i warunki.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren przeznaczony pod funkcję rolniczą - działki zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
3. Granice obszaru objętego uchwałą określono na rysunku planu – granice działki nr 12/1 w obrębie Stary Folwark, w gminie Grudziądz.

4. 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.
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 4, są obowiązującymi ustaleniami niniejszej uchwały:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie podziału wewnętrznego terenu o tym samym przeznaczeniu - orientacyjne, oznaczone cienką linią przerywaną, z możliwością przesunięcia na odległość do 3.0 m, pod warunkiem zachowania przyjętej zasady podziału terenu w jego liniach rozgraniczających;
- 4) obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej;
- 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych;
- 6) symbole określające funkcje wiodące poszczególnych terenów w granicach opracowania.

2. Ustalenia planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

3. 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 katastralnej w skali 1 : 1000, zawierający graficzne przedstawienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
 - 3) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu, będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
 - 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, do której powinna przylegać podstawowa część frontowej ściany projektowanego budynku;
 - 7) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy realizować obiektów kubaturowych;
 - 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynieryjne, liniowe lub sieciowe, takie jak: wodociągi, kanalizacja ściekowa, linie elektroenergetyczne itd.
 - 9) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące aktualnie przepisy ustaw, rozporządzeń oraz aktów prawa miejscowego.
4. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 3, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Zasady zagospodarowania terenu obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§4. Przeznaczenie terenów:

- na obszarze w granicach planu wyznacza się tereny o symbolach:

- 1) RM - teren funkcji rolniczej z zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) KDD - teren komunikacyjny.

§5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 1) projektowane obiekty dostosować do możliwości fizjograficznych terenu (wkomponowanie zabudowy w ukształtowanie terenu) z nawiązaniem do istniejącej tradycyjnej zabudowy wsi;
- 2) lokalizacja zabudowy kubaturowej wyłącznie w obrębie części działek ograniczonych obowiązującą i maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem zgodnych z przepisami odległości od działek sąsiednich;
- 3) nie dopuszcza się wykonywania ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych;
- 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).

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

- 1) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz realizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem projektowanej infrastruktury technicznej, dla której może być wymagane opracowanie raportu oddziaływania na środowisko;
- 2) ograniczyć prace trwale zniekształcające rzeźbę terenu;
- 3) powierzchnię terenu, po zakończeniu prac ziemnych, niezwłocznie rekultywować;
- 4) zapewnić ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, przez prowadzenie prawidłowej gospodarki wodno – ściekowej i odpadami;
- 5) ograniczyć emisję zanieczyszczeń do powietrza poprzez zastosowanie nośników energii i technologii minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko;
- 6) ochrona istniejącego drzewostanu;
- 7) przy opracowaniu projektów budowlanych zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniać przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) na obszarze 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.

§8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- nie dotyczy.

§9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- określone zostały w Rozdziale 3 - ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów w granicach obszaru objętego uchwałą.

§10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- określono w Rozdziale 3 - ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów w granicach obszaru objętego uchwałą.

§11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustalenia z zakresu komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia istniejąca droga gminna;
 - b) należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych w obrębie każdej działki zagrodowej;
 - c) obowiązuje projektowanie i realizacja ciągów komunikacyjnych bez barier architektonicznych;
- 2) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę – ustala się podłączenie wydzielonych działek do komunalnej sieci wodociągowej na warunkach wydanych przez jej dysponentów, zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci należy korzystać z ujęć własnych indywidualnych, lub jednego, wspólnego dla całego terenu;
 - b) odprowadzenie ścieków komunalnych – ustala się podłączenie do komunalnej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem warunków technicznych wydanych przez

zarządcę sieci i przepisów odrębnych; do czasu realizacji sieci dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych albo 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; ustala się wyprowadzenie projektowanych sieci elektroenergetycznych z projektowanej stacji transformatorowej, o której mowa w § 11 ust. 2 litera e;
- e) ustala się realizację na terenie słupowej stacji transformatorowej, zlokalizowanej w wyznaczonym miejscu, dostępnej z drogi gminnej;
- 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 sprawę z zakresu obrony cywilnej;
- h) przewiduje się gazyfikację terenu w granicach planu; planowaną sieć gazową realizować w liniach rozgraniczających dróg przylegających do terenu;
- 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 i telekomunikacyjnych);
- k) linie infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne;
- l) ustala się zasadę prowadzenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej (w tym sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych) w pasach drogowych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- m) właściciele działek, przez które przechodzą urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie;
- n) ustala się obowiązek projektowania i realizacji w obiektach budowlanych niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej, nie przekraczających dopuszczalnych norm.

§12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu.

§13. 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 0 % wzrostu wartości nieruchomości w odniesieniu do terenu przeznaczonego na poszerzenie drogi oraz w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości w odniesieniu do terenu działek zabudowy zagrodowej.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów w granicach obszaru objętego uchwałą

§14. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1RM:

- 1) ustala się przeznaczenie terenów – funkcja rolnicza z zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) wprowadza się podział terenu 1RM na cztery działki zagrodowe; na każdej działce obowiązuje realizacja jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych, związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 1RM ustala się podział na działki o powierzchni minimalnej 5000.0 m²;
- 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 publicznej;
- 6) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 30% powierzchni działki;
- 7) nakaz pozostawienia minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej na każdej wydzielonej działce;
- 8) dla budynków, o których mowa w § 14 pkt 2 ustala się:
 - a) budynki mieszkalne:
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 10.0 m wys.;
 - budynki kryte wysokim dachem o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°;
 - obowiązuje stosowanie pokrycia ceramicznego lub naśladującego ceramiczne w odcieniach koloru czerwonego, ceglatego lub brązowego;
 - poziom posadowienia parteru maksymalnie 0.8 m od poziomu terenu;
 - b) budynki inwentarskie i garażowe:
 - wysokość budynków - jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 7.0 m wys.;
 - geometria dachu – dach dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci 10° - 30°;
 - c) budynki gospodarcze:
 - budynki o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10.0 m wys.;
 - budynki kryte dachem dwuspadowym lub czterospadowym, o kącie nachylenia połaci 30° - 45°;
 - d) zabudowa inwentarska, gospodarcza i garażowa winna być zharmonizowana z budynkami mieszkalnymi;
- 9) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy dla projektowanych na działkach budynków mieszkalnych w odległości 15.0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej;
- 10) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych w odległości 20.0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej;
- 11) usytuowanie budynków mieszkalnych na działkach - ustawienie głównej kalenicy równoległe do osi drogi gminnej;
- 12) w projekcie zagospodarowania działek przewidzieć realizację zatoczki przy wjeździe na każdą działkę.

§15. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 2 KDD ustala się:

- 1) teren komunikacyjny o szerokości 2.0 m położony wzdłuż drogi gminnej – docelowo przeznaczony na poszerzenie drogi gminnej;
- 2) na terenie dopuszcza się realizację chodnika oraz małej architektury typu słupy oświetleniowe, tablice reklamowe i informacyjne;
- 3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej;
- 4) do czasu realizacji zadania inwestycyjnego, o którym mowa w § 15 pkt 1 obowiązuje aktualne wykorzystanie terenu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

- §16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
- §17. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego oraz na stronie internetowej Gminy.
- §18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady

Hanna Guzowska