

PROJEKT
UCHWAŁY NR
RADY GMINY W GRUDZIĄDZU
z dnia 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 30/11 i 30/12 oraz część działki nr 30/15, obręb Skarszewy

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; zmiany Dz. U. z 2002 r. Dz. U. 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 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. Poz. 647), w związku z uchwałą nr XX/98/2012 Rady Gminy Grudziądz z dnia 16 maja 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 30/11 i 30/12 oraz części działki nr 30/15, obręb Skarszewy, gmina Grudziądz, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz przyjętego uchwałą Nr XIV/117/2000 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 24 lutego 2000 r.

uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 30/11 i 30/12 oraz część działki nr 30/15, obręb Skarszewy, będący zmianą uchwały Nr XII/68/2007 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 29 października 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 30/2, 45/2 położone w obrębie Skarszewy gmina Grudziądz, zwany dalej planem.

2. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granice obszaru objętego planem.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na obszarze objętym planem przepisy prawa miejscowego.

2. Oprócz przepisów niniejszej uchwały na obszarze objętym planem mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 3. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz” w skali 1:25 000;

- 2) załącznik nr 2, rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3, rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

2. Na potrzeby publikacji planu w Dzienniku Urzędowym, dokonano podziału rysunku planu na arkusze formatu A4:

- 1) arkusz nr 1 zawierający rysunek planu;
- 2) arkusz nr 2 zawierający oznaczenia do rysunku planu;
- 3) arkusz nr 3 zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. Poz. 647);
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć ustawy i rozporządzenia, normy, a także obowiązujące na terenie gminy akty prawa miejscowego;
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięte lico budynku; linia ta nie odnosi się do infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp.;
- 4) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych;
- 5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa lub Polskimi Normami.

§ 5. 1. Dla obszaru objętego planem określa się:

- 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości, w tym minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Na obszarze objętym planem, ze względu na niewystępowanie lub brak potrzeb, nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Na rysunku planu, jako ustalenia planu, stanowi się następujące oznaczenia obowiązujące:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie;
- 6) granica strefy zakazu zabudowy (30m od ciek naturalnego).

Rozdział 2

Ustalenia dla terenu 1RM

§ 7. Ustalenia dla terenu 1RM:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) dopuszcza się budowę ogrodzeń wyłącznie ażurowych, o maksymalnej wysokości 1,7m,
 - c) na działkach ustala się możliwość budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczych (np. stodoła, magazyn płodów rolnych), inwentarskich (np. chlewnia), także garażowych oraz innych obiektów związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego,
 - d) budynki należy zharmonizować formą architektoniczną i kolorystyką;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły:
 - stosować przepisy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły,
 - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 30m od ciek wodnego, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
 - b) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, teren 1RM zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

- c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - d) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń powinna składać się z rodzimych gatunków drzew i krzewów, z zachowaniem istniejących zadrzewień śródpolnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 13,00 m, do 3 kondygnacji, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wysokość zabudowy z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych – bez ograniczeń,
 - c) geometria dachu – dach dwuspadowy lub czterospadowy, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachu od 10° do 45°, kryty dachówką lub materiałami nawiązującymi do tradycyjnej dachówki,
 - d) kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do północnej granicy planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku – bez ograniczeń,
 - f) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimalny 0,01 oraz maksymalny 0,3,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - h) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) budynki i obiekty wkomponowane w ukształtowanie terenu, należy zachować istniejące ukształtowanie powierzchni ziemi;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) w celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego, nakaz zapewnienia dostępu do cieków wodnych, znajdującego się na działce nr 31 - poza obszarem objętym planem,
 - b) nakaz zapewnienia działce nr 30/10, znajdującej się poza obszarem objętym planem, dostępu do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 5000m²,
 - b) szerokość frontu działki – bez ograniczeń,
 - c) dopuszcza się bez ograniczeń podziały nieruchomości dla potrzeb komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w celu przyłączenia fragmentu działki do nieruchomości sąsiedniej,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej, położonej poza obszarem objętym planem,
 - b) obowiązek zabezpieczenia minimum 2 miejsc parkingowych (w tym garaż) na jeden lokal mieszkalny w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
- a) obsługę techniczną obszaru zapewnia się przez istniejącą lub projektowaną infrastrukturę techniczną,
 - b) infrastrukturę techniczną należy budować, rozbudowywać i przebudowywać itp. na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci,

- c) docelowe zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, o parametrach sieci dostosowanych do wymogów przeciwpożarowych, na warunkach gestora sieci, a do czasu jej wybudowania – z własnych ujęć,
 - d) odprowadzanie ścieków do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem, że do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - e) odprowadzanie wód opadowych (roztopowych) powierzchniowo na teren działki,
 - f) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - g) nakaz podłączenia się do stacji transformatorowej linią kablową,
 - h) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) w zakresie zaopatrzenia w ciepło należy obiekty wyposażyć w niskoemisyjne systemy grzewcze, dopuszcza się stosowanie proekologicznych typu pompy ciepła, kolektory słoneczne,
 - j) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - k) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 9) ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

§ 9. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w zakresie objętym uchwałą, tracą moc ustalenia uchwały Nr XII/68/2007 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 29 października 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 30/2, 45/2 położone w obrębie Skarszewy gmina Grudziądz (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 127, poz. 1927).

§ 10. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

§ 11. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej gminy Grudziądz.

Przewodnicząca Rady Gminy

.....