

**UCHWAŁA NR VI/50/2011  
RADY MIEJSKIEJ W SKĘPEM**

z dnia 30 maja 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skępe dla wybranego obszaru w miejscowości Rumunki Skępskie.**

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, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. 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, Nr 201, poz. 1237; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043), uchwały Nr XVIII/113/2008 Rady Miejskiej Skępe z dnia 30 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skępe dla wybranego obszaru w miejscowości Rumunki Skępskie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skępe, uchwalonym uchwałą Nr III/16/2010 Rady Miejskiej w Skępem z dnia 30.12.2010 roku **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skępe dla wybranego obszaru w miejscowości Rumunki Skępskie zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są :

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Ustalenia planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania środowiska;

- 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 publicznej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały;
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załączniki nr 1 do uchwały;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć akty prawne o charakterze powszechnie obowiązującym, tj. ustawy i akty wydane na ich podstawie, rozporządzenia wojewody, uchwały jednostek samorządu terytorialnego, a w szczególności te akty, które wymienia się w podstawach prawnych opracowania niniejszego planu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą symbol i przypisane do niego ustalenia;
- 7) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 8) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy realizować obiektów budynków, przed którymi na odległość do 2,0 m dopuszcza się sytuowanie: części garażowej budynku, wiatrochronów, wykuszy, balkonów, gzymsów, tarasów, schodów zewnętrznych, maksymalna
- 10) propozycje podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć zalecane w planie (nie stanowiące ustaleń planu) linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja zabudowy wyłącznie w obrębie części działki ograniczonej maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, według rysunku planu z zachowaniem określonych odległości od granic działek, a także granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych; poza obiektami tymczasowymi służącymi realizacji inwestycji docelowej w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 3) nie dopuszcza się wykonania ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych;
- 4) zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych

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

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Jeziora Skępskie”;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, (z wyłączeniem budowy i modernizacji dróg i infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego);
- 3) w granicach obszaru objętego planem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Jeziora Skępskie” wynikające z przepisów odrębnych;

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

- 1) na terenach w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych o wartości kulturowej ani obiektów zabytkowych podlegających ochronie;
- 2) na całym obszarze objętym planem, 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. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:** - na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w stawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

**§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) dopuszcza się podziały geodezyjne na działki w zależności od potrzeb inwestycyjnych, z zachowaniem zasad określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) dopuszcza się wydzielenia działek na rzecz komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownie, transformatorowe stacje wolnostojące, studnie rewizyjne itp.), a także na powiększenie nieruchomości sąsiednich bez ograniczenia ich minimalnej powierzchni.

**§ 9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej można realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty planem graniczy z terenem leśnym i w związku z tym przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić odległości p. poz. wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

**1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się włączenie projektowanej zabudowy do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej.

**2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:**

- 1) do czasu stworzenia technicznych możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków;

- 2) ustala się przyłączenie realizowanej i istniejącej zabudowy do lokalnych oczyszczalni ścieków w przypadku spełnienia technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia;
- 3) ustala się zakaz stosowania betonowych zbiorników na ścieki przy nowobudowanych lub rozbudowywanych budynkach;
- 4) obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 5) odprowadzanie wód deszczowych z terenów zabudowy mieszkaniowej powierzchniowo na teren własnej działki;
- 6) odprowadzanie wód deszczowych z drogi wewnętrznej, do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub projektowanej kanalizacji deszczowej, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy;
- 7) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych;
- 8) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacyjnej.

### 3. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego układu elektroenergetycznego;
- 2) sieci elektroenergetyczne należy realizować w liniach rozgraniczających projektowanych i istniejących dróg;
- 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację w/w sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 4) sieci elektroenergetyczne realizować jako podziemne;
- 5) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych jako napowietrzne;
- 6) ustala się zasilanie terenów planu poprzez istniejącą i projektowaną sieć n/n i S/N, zlokalizowaną poza obszarem planu, na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;
- 7) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację słupowych stacji transformatorowych.

4. W zakresie zasilania w ciepło - ustala się obowiązek projektowania i realizacji w obiektach budowlanych niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej nie przekraczających dopuszczalnych norm.

### 5. W zakresie zaopatrzenia w gaz

- 1) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł;
- 2) dopuszcza się gazyfikację terenu w granicach planu; lokalizacja sieci gazowej i urządzeń technicznych w pasie drogowym (poza pasem jezdni), a w przypadku braku takiej możliwości, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### 6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej

- 1) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń z zakresu łączności publicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 2) obiekty i urządzenia z zakresu łączności publicznej prowadzić w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń z zakresu łączności publicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg.

7. W zakresie gospodarki odpadami - odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnej posesji, w miejscu do tego przeznaczonym. Odpady należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;

### 8. W zakresie modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów zapewnią projektowana droga wewnętrzna i droga publiczna położona poza granicami obszaru objętego planem;

- 2) parametry projektowanych zjazdów z dróg publicznych zostaną określone w projekcie budowlanym, który winien spełniać wymagania przepisów szczególnych i wytyczne zarządcy drogi;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów określono w ustaleniach szczegółowych;
- 4) drogę wewnętrzną wykonać jako utwardzoną;
- 5) zakazuje się stosowanie żużla piecowego oraz materiałów nadmiernie pyłących do utwardzania dróg, dojazdów, placów i parkingów;
- 6) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację chodników, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rys. planu;
- 8) w ramach poszczególnych terenów i działek, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zapewniającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - a) obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych na jedno mieszkanie w obrębie własnej posesji dla terenów w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bez uwzględnienia garażu;

9. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi takie jak sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazociągi, kablowe i napowietrzne linie elektroenergetyczne, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków i inne.

10. W przypadku realizacji infrastruktury technicznej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z bezpośrednim, swobodnym dostępem do drogi.

**§ 11.** Na obszarze objętym planem nie występują:

1. tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
2. nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa określone odrębnymi przepisami;
3. obszary wymagające przekształceń i rekultywacji;
4. obszary wymagające przeprowadzenia procesu scalania i podziału;
5. obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
6. obszary służące realizacji imprez masowych;
7. obszary przestrzeni publicznej wyznaczone w Studium.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 12.** Uchwala się ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **MN1**.

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. Powierzchnia terenu: MN1 – 0,47 ha;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) parametry zabudowy budynków mieszkalnych:
    - a) wysokość zabudowy maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 12,0 m do kalenicy;
    - b) geometria dachu – dachy wysokie, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 25° do 45°, z możliwością wykonania okien połaciowych i/lub lukarn;
    - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - 2) parametry zabudowy budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych:
    - a) wysokość zabudowy maksymalnie 5,0 m – jedna kondygnacja nadziemna,

- b) geometria dachu – dachy dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachu do 45°;
- 3) dla dachów wysokich obowiązuje stosowanie pokrycia ceramicznego lub naśladowującego ceramiczne w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- 4) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła ceramiczna, kamień, tynki w barwach pastelowych, drewno;
- 5) lokalizacja zabudowy zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu; przed którymi na odległość do 2,0 m dopuszcza się sytuowanie: części garażowej budynku, wiatrochronów, wykuszy, balkonów, gzymsów, tarasów, schodów zewnętrznych;
- 6) nakaz pozostawienia min. 40% powierzchni biologicznie czynnej na każdej wydzielonej działce;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia działki przy drogach publicznych i wewnętrznych, 1,5 m nad poziomem terenu;
- 9) zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych.

4. Dostępność komunikacyjna: - terenu oznaczonego symbolem MN1 z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1;

5. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m;
- 3) dopuszcza się łączenie wydzielonych działek, w celu realizacji jednej inwestycji na większej powierzchni, pod warunkiem zachowanie ustaleń podjętych w niniejszej uchwale.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów objętych planem.

7. Stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę 30%.

§ 13. Uchwała się ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW1;

1. Przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;

2. Powierzchnia terenu: KDW1 – 0,03 ha

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązują ustalenia §10 pkt 8.

4. Zasady podziału nieruchomości: - nie ustala się.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów objętych planem.

6. Stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę 1%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skępe.

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

§ 16. Uchwała o której mowa w §15, podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Skępe.