

UCHWAŁA NR XV/110/2015 RADY GMINY GRUDZIĄDZ

z dnia 30 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działkę nr 67/1, obręb Pieńki Królewskie, gmina Grudziądz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 199, poz. 443 i poz. 1265) po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz, przyjętego uchwałą Rady Gminy Grudziądz nr XXXII/211/2013 z dnia 18 lipca 2013 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Grudziądz nr XI/69/2015 z dnia 24 czerwca 2015 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działkę nr 67/1, obręb Pieńki Królewskie, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/313/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2014 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz” stanowiący **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące **załącznik nr 3**.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku w kierunku linii rozgraniczającej teren, z wyłączeniem wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu postojowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;

- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 5) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

§ 6. 1. Planem objęto teren o powierzchni 2,0400 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) ZL – las;
- 3) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 4) KDW – droga wewnętrzna.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego -obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów podlegających ochronie, jednak w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemną są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (drogę dojazdową - publiczną) oraz projektowaną drogę wewnętrzną posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi gminnej.
- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu;
- 6) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
 - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzenie ścieków:
 - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
 - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 10) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 11) zaopatrzenie w energię cieplną – ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 13) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z istniejącą siecią telekomunikacyjną;

14) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **1MN**, **2MN** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:

1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,

b) maksymalną – 0,35;

3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;

4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:

a) wysokość nie większa niż 9,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;

5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:

a) wysokość nie większa niż 6,0 m,

b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu w ramach tej samej działki budowlanej,

c) dopuszcza się lokalizację budynku przy granicy działki budowlanej;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;

7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;

8) dostępność komunikacyjną:

a) dla terenu **1MN** – z terenu **6KDW** (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **4KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),

b) dla terenu **2MN** – z terenu **6KDW** (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **5KDD** (drogi dojazdowej - publicznej);

9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;

10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3ZL** ustala się przeznaczenie - las.

2. W Zakresie zasad ochrony i zagospodarowania terenu ustala się:

1) tereny należy użytkować zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych, w zakresie gospodarki leśnej;

- 2) dostępność komunikacyjna: z terenów **4KDD** i **5KDD** (dróg dojazdowych - publicznych) – oraz terenu **6KDW** (drogi wewnętrznej);
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **4KDD** i **5KDD** ustala się przeznaczenie - droga dojazdowa – publiczna.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) poszerzenie dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 5,0 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **6KDW** ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalną szerokość pasa drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) drogę wewnętrzną w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 22. Na cele nieleśne przeznaczone są grunty leśne o łącznej powierzchni 0,7890 ha, na które uzyskano stosowną decyzję RO-I-O.7151.23.2015 z dnia 22 maja 2015 r. Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego w Toruniu.

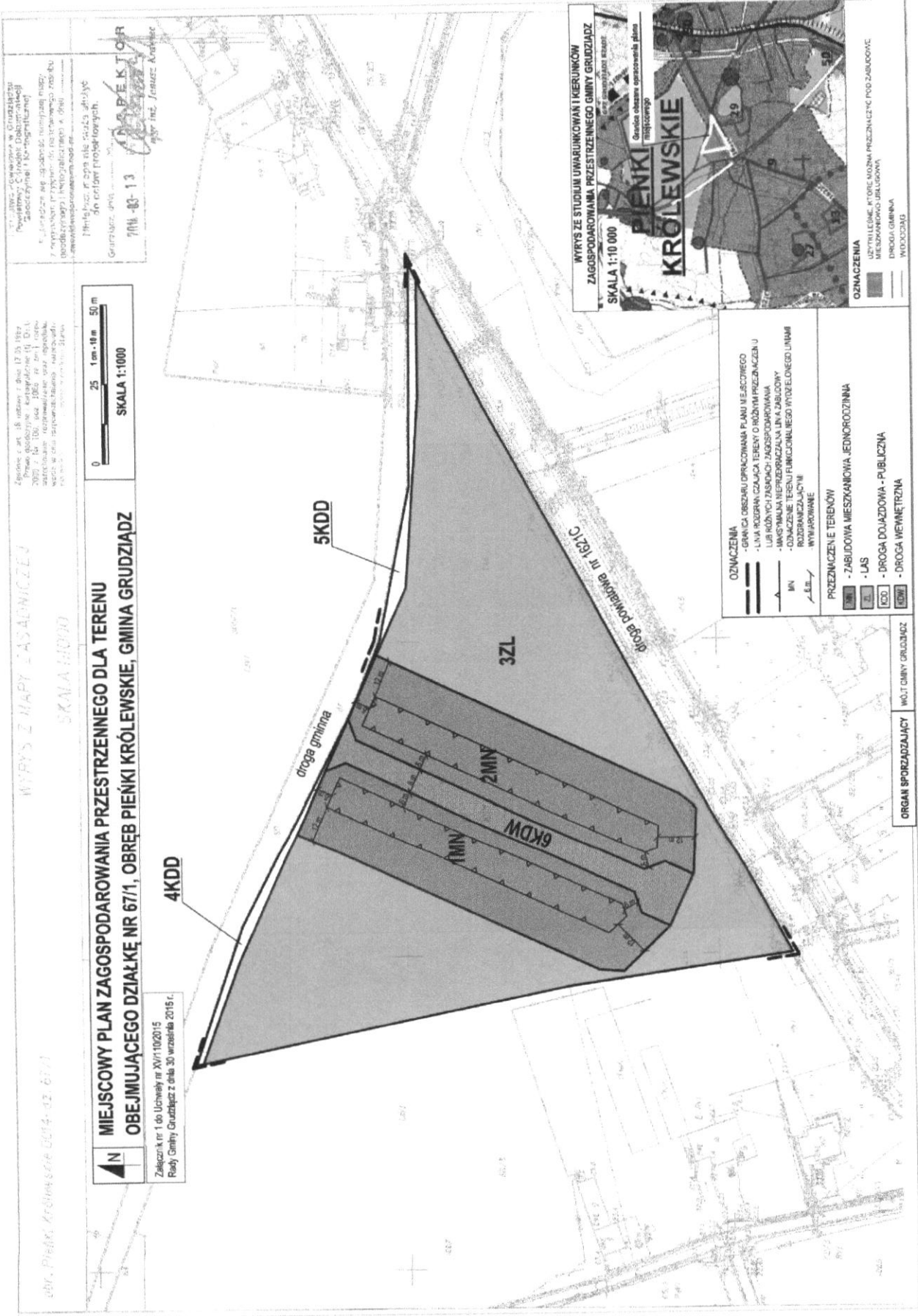
§ 23. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Grudziądz.

Przewodnicząca Rady


Hanna Kołodziej



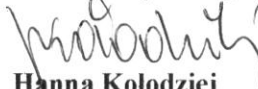
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/110/2015
Rady Gminy Grudziądz
z dnia 30 września 2015 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY GRUDZIĄDZ
o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
obejmującego działkę nr 67/1, obręb Pieńki Królewskie, gmina Grudziądz

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 26 czerwca do 20 lipca 2015 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działkę nr 67/1, obręb Pieńki Królewskie, gmina Grudziądz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu 17 lipca 2015 r. oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu tzn. do dnia 4 sierpnia 2015 r.

- nie wniesiono żadnych uwag.

Przewodnicząca Rady



Hanna Kołodziej

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/110/2015

Rady Gminy Grudziądz

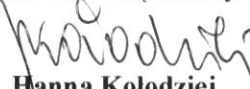
z dnia 30 września 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) zadania własne gminy.

Na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które swym zakresem obejmowałyby obszar w/w planu miejscowego.

Przewodnicząca Rady



Hanna Kolodziej

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala przeznaczenia terenu oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest to narzędzie kształtowania ładu przestrzennego, rozumianego jako ukształtowanie przestrzeni, tworzące harmonijną całość oraz uwzględniające w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny jest zbiorową potrzebą wspólnoty samorządu gminnego. Zaspokojenie tej potrzeby (wymienione jako pierwsze w katalogu zadań własnych gminy w ustawie o samorządzie gminnym) realizowane jest poprzez uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które są podstawowym i najsukuteczniejszym narzędziem kształtowania ładu przestrzennego.

Przeznaczenie terenów ustalane w planie miejscowym nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz przyjętego uchwałą Rady Gminy Grudziądz nr XXXII/211/2013 z dnia 18 lipca 2013 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Grudziądz nr XI/69/2015 z dnia 24 czerwca 2015r. Tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych w Studium kierunków polityki przestrzennej gminy.

Niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury planistycznej podjętej w konsekwencji uchwały Nr XLII/313/2014 z dnia 5 czerwca 2014 r., o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działkę nr 67/1, obręb Pieńki Królewskie, gmina Grudziądz.

Niniejsza uchwała reguluje zasady zainwestowania terenu, ujednolicając formę przyszłej zabudowy. Przeznacza obszar w większości dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

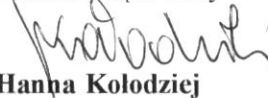
Ponadto projekt planu miejscowego w trakcie procedury uzyskał pozytywne opinie oraz uzgodnienia wynikające z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z przepisami art. 46. pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1235 z późn. zm.) sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ) czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.

1) W ustaleniach planu miejscowego została określona stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości. Stawka w wysokości 0% została określona dla terenów komunikacyjnych oraz lasów, ponieważ w tym przypadku nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Dla pozostałych terenów stawka została określona na poziomie 20%.

Czynności SOOŚ w tym sporządzona Prognoza oddziaływania na środowisko nie wykazała występowania transgranicznego oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko przyrodnicze.

Przewodnicząca Rady



Hanna Kolodziej