

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRUDZIĄDZ
z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w zachodniej części obrębu Mały Rudnik, gmina Grudziądz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały Nr XXIII/198/2016 Rady Gminy Grudziądz z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w zachodniej części obrębu Mały Rudnik, gmina Grudziądz, 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., uchwałą Nr XV/107/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 września 2015 r. oraz uchwałą Rady Gminy Grudziądz Nr X/110/2019 z dnia 29 maja 2019 r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w zachodniej części obrębu Mały Rudnik, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/198/2016 Rady Gminy Grudziądz z dnia 25 maja 2016 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem 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**;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 4**.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - c) oznaczenie terenu,
 - d) wymiarowanie,
 - e) przeznaczenie terenu;
- 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. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem dobudowanym do budynku mieszkalnego;
- 2) 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 komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności wykuszy, ganków, werand, schodów, tarasów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 3) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu;
- 4) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 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 w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 10) usługach - należy przez to rozumieć w szczególności usługi publiczne i niepubliczne związane z: kulturą, nauką i oświatą, służbą zdrowia (w tym wszelkiego rodzaju usługi medyczne), salony fryzjersko-kosmetyczne, zakwaterowanie turystyczne (hotele, motele), biura, drobną wytwórczość rzemieślniczą taką jak np.: szewc, kaletnik, krawiec oraz handel o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 11) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 13) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. Planem objęto obszar o łącznej powierzchni ok. 0,28 ha.

§ 7. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01.U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

3. W terenie zakazuje się lokalizacji usług związanych z:

- 1) prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharni, lakierni, stolarni, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów);
- 2) usługami handlu dotyczącymi sprzedaży: materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków, myjni samochodowych oraz obiektów związanych z przechowywaniem zwłok w tym zakłady pogrzebowe.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) obowiązek zachowania i udrażniania rowu występującego na obszarze objętym planem;
- 3) dla terenu należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określony w przepisach odrębnych.
- 4) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie wystąpiła potrzeba określania.

7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- a) na terenie objętym sporządzeniem planu nie odnotowano nieruchomości zabytków archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej;
- b) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
 - a) minimalną dla zabudowy – 0,02,

- b) maksymalną dla zabudowy – 0,6;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum – 30%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,
 - b) geometria dachu: płaski, jedno lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 25°;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy – nie określa się.

10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie wystąpiła potrzeba określania.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi powiatowej nr 1622C lub poprzez drogę wewnętrzną (poza granicami planu);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych należy realizować w granicach działki w ilości minimum 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
 - b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie realizacji parkingów, placów manewrowych o powierzchni ażurowej;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
- 5) w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej;
- 6) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,
 - b) przy braku możliwości przyłączenia budynków do gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnego ujęcia wody,
 - c) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
 - a) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej przyłączenie budynków przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 63 mm dla kanalizacji tłocznej i Ø 150 mm dla kanalizacji grawitacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się ich odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;

- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z zewnętrzną siecią nN i SN (niskiego napięcia – 0,4kV i średniego napięcia – 15kV),
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz:
- a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm,
 - b) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 10) zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów i powierzchni utwardzonych - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,
 - b) z powierzchni utwardzonych związanych z usługami – jeżeli wynika to z przepisów odrębnych należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,
 - c) dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych w postaci nawierzchni ażurowej z odprowadzaniem wód opadowych na teren działki (do gruntu);
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 13) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.
14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie wystąpiła potrzeba określania.
15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 20% od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

§ 10. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXXVI/232/2010 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 19 marca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego obszar w obrębie Mały Rudnik, gmina Grudziądz (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego Nr 85, poz. 1003 z dnia 11 maja 2010 r.).

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

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

PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY
Hanna Kołodziej

Projekt został opracowany przez **Biuro Urbanistyczne Artur Składanek**, w składzie:

Projektant planu:

mgr Artur Składanek

Asystent projektanta:

inż. Agata Galczewska

Autor ekofizjografii oraz prognozy oddziaływania na środowisko:

dr inż. Joanna Klimek

Autor prognozy skutków finansowych:

mgr Monika Bernacka-Klein

Okres opracowania: kwiecień 2022 r.



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU MAŁY RUDNIK, GMINA GRUDZIĄDZ

Załącznik nr 1 do Uchwały nr.....
Rady Gminy Grudziądz z dnia

0 25 1cm - 10m 50m

SKALA 1:1000

Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 0,28 ha

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Grudziądz
Skala 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
PLANEM MIJSCOWYM



ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA

PLANOWANY ZASIĘG STREFY KONSERWATORSKIEJ DO UJĘCIA
W MIJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIĘDZYNARODOWY SZLAK ROWEROWY R-1

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIJSCOWYM
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OZNACZENIE TERENU
- WYMIAROWANIE

01.U
8m

PRZEZNACZENIE TERENU

U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OBOWIĄZUJĄCYM PLANEM MIJSCOWYM

Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego

Droga powiatowa nr 1622C

Droga wewnętrzna

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego terenu zabudowy
mieszkaniowej jednorodzinnej,
obejmującego obszar w obrębie
Mały Rudnik, gmina Grudziądz
Uchwała nr XXXVI/232/2010
z dnia 19 kwietnia 2010 r.

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY

WÓJT GMINY GRUDZIĄDZ

JEDNOSTKA PROJEKTOWA



ul. Al. 23 Sierpnia 6/1, 86-100 Grudziądz, tel. 60524424

PROJEKTANT
ASYSTENT PROJEKTANTA
DATA: kwiecień 2022 r.

mgr Artur Składanek
inż. Agata Galczyńska