

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRUDZIĄDZ
z dnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działkę nr 579 w obrębie Biały Bór, 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 z 2014 r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 z 2014 r. poz. 379), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz przyjętego uchwałą Rady Gminy Grudziądz nr XXXII/211/2013 z dnia 18 lipca 2013 r., Rada Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działkę nr 579 w obrębie Biały Bór, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/223/2013 Rady Gminy Grudziądz z dnia 26 września 2013 r.

2. Głównym celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 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**.

§ 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 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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 z wyłączeniem wykuszy, balkonów, ganków, schodów, tarasów, 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) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne 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;
- 6) 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;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 8) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.);
- 10) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie niskoemisyjne lub bez emisyjne, gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi głównie ochrony środowiska.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

§ 6. 1. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni 0,79 ha.

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

- 1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **KDD** – publiczna droga dojazdowa.

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

- 1) obszar opracowania planu położony jest w Obszarze Strefy Krawędziowej Doliny Wisły i związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;

- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50%;
- 3) z uwagi na zły stan zdrowotny drzew lub inne zagrożenie związane z bezpieczeństwem mienia dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, przy czym ubytki należy zrekompensować w formie nowych nasadzeń takich gatunków jak: tożsamy z wyciętymi lub kasztanowce, lipy, brzozy, buki, jawory w granicach objętych niniejszym planem – ustalenie nie dotyczy drzew i krzewów owocowych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: 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 ziemne są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w przepisach szczegółowych.

§ 11. Granice i sposoby 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 występuje potrzeba określania.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie występuje potrzeba określania.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

§ 14. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

- § 15.** 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1 MN**.
2. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 3. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.
 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy – na rysunku planu wyznaczono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) intensywność zabudowy:

- minimalna – nie występuje potrzeba określania,
 - maksymalna – 0,3;
- 3) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
- a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0 (z dopuszczeniem poddasza użytkowego),
 - c) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20 do 45°;
- 4) parametry i wskaźniki dla wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego:
- a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
 - b) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego z nakazem zastosowania tożsamego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu w ramach tej samej działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 6) zakaz lokalizacji oraz instalacji reklam;
- 7) ustalenia dotyczące ogrodzeń:
- a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych za wyjątkiem słupów i podmurówek,
 - b) ogrodzenia od frontu działek budowlanych ażurowe, do wysokości 1,6 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m².
5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren objęty opracowaniem planu graniczy z lasem i związku, z tym w bezpośrednim sąsiedztwie występują ograniczenia związane z lokalizacją zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w tym zakresie;
6. Zasady rozwiązań komunikacyjnych:
- 1) obszar objęty opracowaniem planu posiada dostępność komunikacyjną z istniejących gminnych dróg publicznych (drogi poza granicami opracowania planu);
 - 2) dostępność komunikacyjna dla terenu: poprzez drogę wewnętrzną z drogi gminnej;
 - 3) w granicach obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego dopuszcza się wydzielenie drogi dojazdowej wewnętrznej pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 8,0 m;
 - 4) należy zapewnić miejsca parkingowe, które należy realizować jako terenowe (naziemne) w granicach działki w liczbie minimum 2 miejsca na mieszkanie;
 - 5) jako miejsca parkingowe uznaje się także miejsce w garażu.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) obsługę techniczną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez istniejącą oraz planowaną infrastrukturę techniczną;
 - 2) w granicach obszaru opracowania planu dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
 - 3) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków mieszkalnych do sieci gminnej,
 - b) nakazuje się zapewnić odpowiednią ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) odprowadzenie ścieków:

- a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem, że nie będzie to stwarzało zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego,
- b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej należy do niej przyłączyć zabudowane nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną
 - b) docelowo należy wymienić napowietrzną linię elektroenergetyczną niskiego napięcia na przewód podziemny;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni utwardzonych - odprowadzić powierzchniowo na teren działki lub zagospodarować w granicach terenu na potrzeby gospodarcze (np. nawadnianie terenów zielonych) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) odpady komunalne segregować oraz wywozić zgodnie z obowiązującymi przepisami funkcjonującymi na terenie gminy Grudziądz.

§ 16. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolami 2 KDD.

2. Przeznaczenie terenu: publiczna droga dojazdowa.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) poszerzenie drogi dojazdowej (drogi gminnej) - pas o szerokości 4,0 m;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zagospodarowania powierzchni nieutwardzonych w postaci zieleni niskiej i wysokiej.

§ 17. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolami 3 KDD.

2. Przeznaczenie terenu: publiczna droga dojazdowa.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) poszerzenie drogi dojazdowej (drogi gminnej) - pas o szerokości od 1,0 do 2,5 m;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz zagospodarowania powierzchni nieutwardzonych w postaci zieleni niskiej i wysokiej.

Rozdział 3

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. Na cele nieleśne przeznaczone są grunty leśne o łącznej powierzchni 0,66 ha.

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

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

3. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Grudziądz.

PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY

Hanna Guzowska

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

Projektant planu:

mgr Artur Składanek
członek P O I U, Nr G-255/2009

Asystent projektanta:
mgr Łukasz Grabowski

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

mgr Sławomir Flanz

Autor prognozy skutków finansowych:

mgr inż. Olgierd Nagórski
inż. Hubert Mrugała

Okres opracowania: kwiecień 2014 r.