

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRUDZIĄDZ
z dnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działkę nr 29, 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 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, poz. 1446 i poz. 768), 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działkę nr 29, obręb Pieńki Królewskie, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXXV/236/2013 Rady Gminy Grudziądz z dnia 28 października 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;
- 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. Ilećroć 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 komunikacji drogowej 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

§ 6. 1. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni 2,19 ha.

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

- 1) **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **KDW** - droga wewnętrzna;
- 3) **KDD** - publiczna droga dojazdowa.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – granice opracowania planu przebiegają wzdłuż rzeki Rudniczanki, która zakwalifikowana jest do publicznych wód powierzchniowych i związku, z tym w bezpośrednim jej sąsiedztwie występują ograniczenia związane z lokalizacją zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w tym zakresie.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obszar objęty opracowaniem planu posiada dostępność komunikacyjną z istniejącej drogi gminnej (dz. nr 31) poprzez wyłącznie jeden zjazd, który powinien umożliwić połączenie z planowaną drogą wewnętrzną.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę techniczną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez 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 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 - z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną n/n,
- 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. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

§ 17. Zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy dla obszaru objętego planem ustala się stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 18. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1MN**.

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 maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – nie występuje potrzeba określania,
 - b) maksymalna – 0,35;
- 3) maksymalna 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 (dopuszcza się poddasze użytkowe),

- c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla wolnostojącego 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 w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 50%;
- 7) zakaz stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków, tzn. stanowiącego więcej niż 20% powierzchni elewacji;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 9) 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,
 - c) ogrodzenie nieruchomości wzdłuż linii brzegowej rzeki Rudniczanki w odległości wynikającej z przepisów odrębnych, w tym między innymi ustawy prawo wodne;
- 10) zasady rozwiązań komunikacyjnych:
 - a) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych, które należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki budowlanej w liczbie minimum 2 miejsca na mieszkanie,
 - b) jako miejsce parkingowe uznaje się także miejsce w garażu,
 - c) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,
 - d) dostępność komunikacyjna: poprzez wydzieloną wewnętrzną drogę dojazdową 2KDW;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1400m².

§ 19. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 2KDW.

2. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m;
- 2) jezdnia w postaci minimum ciągu pieszo-jezdnego o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie chodników, miejsc postojowych dla samochodów osobowych pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

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

2. Przeznaczenie terenu: publiczna droga dojazdowa.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) poszerzenie drogi o 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.

Rozdział 3 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 21. 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

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: *styczeń – wrzesień 2014 r.*