

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRUDZIĄDZ
z dnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia 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 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, zmiany: poz. 904, poz. 961 i poz. 1250), 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., oraz uchwałą Nr XV/107/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 września 2015 r. , Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. 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. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy usługowej.

§ 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 objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - 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. Ilekcioć 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 w szczególności wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze objętym planem – 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 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;
- 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

§ 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 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto teren o powierzchni 0,2781 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie - U – zabudowa usługowa.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: U ustala się przeznaczenie – zabudowa usługowa.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków usługowych z zakresu kultury, nauki, oświaty, służby zdrowia (w tym wszelkiego rodzaju usługi medyczne).

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: maksymalną wysokość obiektów budowlanych lub urządzeń do 15,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w §7 ust. 8 pkt 5a niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

4. 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 w celu doprowadzenia stosunków wodnych do stanu właściwego.
5. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej.
7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania.
8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu - 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 4m od granicy z działką drogi wewnętrznej;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
 - b) maksymalną – 0,6;
 - 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%;
 - 5) parametry i wskaźniki dla zabudowy:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 12,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski, o kącie nachylenia połaci do 10°;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji małej architektury;
 - 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
 - 8) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe utwardzone (naziemne), w granicach działki w ilości minimum: 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu (dla określonej usługi), lecz nie mniej niż 2 stanowiska w granicach działki,
 - b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach działki w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszczenie realizacji parkingów, placów manewrowych o powierzchni ażurowej;
9. 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.
10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania.
11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania.
12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę powiatową nr 1622C lub drogę wewnętrzną posiadającą dostęp do drogi powiatowej (drogi usytuowane przy granicy opracowania planu);
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej,
 - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków:
 - a) do bezodpływowych zbiorników wybieralnych,
 - b) do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej przyłączenie budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z siecią zewnętrzną nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia),
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;
- 5) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych rozumiane jako rozwiązania wykorzystujące nośniki energii niskoemisyjnej gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi głównie ochrony środowiska;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,
 - b) dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych w postaci nawierzchni ażurowej z odprowadzaniem wód opadowych na teren działki (do gruntu),
- 8) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 9) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

14. W zakresie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 - ustala się stawkę procentową w wysokości 0,1% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3

Przepisy przejściowe i końcowe

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

2. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXXVI/232/2010 Rady Gminy Grudziądz 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.)

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

4. 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:

mgr Monika Bernacka-Klein

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

mgr Joanna Nowak

Autor prognozy skutków finansowych:

mgr Monika Bernacka-Klein

Okres opracowania: wrzesień 2016 r.