

Uchwała Nr XVII / 102 / 2008
Rady Gminy w Grudziądzu
z dnia 28 kwietnia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego działki nr 26/2 i 26/3 w obrębie Ruda, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635), po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz, uchwalonym uchwałą Nr XIV / 117 / 2000 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 24 lutego 2000 r.

Rada Gminy
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- §1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujący działki nr 26/2 i 26/3 w obrębie Ruda, gmina Grudziądz.
2. Podstawę prawną niniejszego planu stanowi uchwała Nr X/59/2007 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 28 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działki nr 26/2 i 26/3 w obrębie Ruda, gmina Grudziądz.
- §2.1. Uchwała ustanawia obowiązujące na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przepisy prawa miejscowego, dotyczące przeznaczenia, zasad i sposobu zagospodarowania terenu, określając konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów nakazy i zakazy.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren przeznaczony pod funkcję mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji usług podstawowych nieuciążliwych i rzemiosła nieuciążliwego.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący graficzne przedstawienie ustaleń planu, obowiązujący zgodnie z umieszczoną na nim legendą.

4. Granice obszaru objętego uchwałą określono na rysunku planu – granice działek nr 26/2 i 26/3 w obrębie Ruda.
5. Pozostałymi załącznikami do uchwały, stanowiącymi jej integralną część, są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust 2, są obowiązującymi ustaleniami niniejszej uchwały:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie podziału wewnętrznego orientacyjne, oznaczone cienką linią przerywaną, z możliwością przesunięcia na odległość do 2.0 m, pod warunkiem zachowania przyjętej zasady podziału terenu w jego liniach rozgraniczających;
- 4) obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej,
- 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy kubaturowej;
- 6) symbole określające funkcje wiodące poszczególnych terenów w granicach opracowania.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymieniony w § 1 ust. 1;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym, funkcji dopuszczalnej – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 4) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi zaspokajające codzienne potrzeby mieszkańców typu: gabinet lekarski apteka, punkt napraw, klub osiedlowy itp.
- 5) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257, poz. 2573 z późn. zm.) nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć, dla których istnieje lub może być wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 6) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1 : 1000, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 7) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu, będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który zastał wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 9) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 10) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, do której powinna przylegać frontowa ściana projektowanego budynku;
- 12) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy realizować obiektów kubaturowych;
- 13) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynieryjne, liniowe lub sieciowe, takie jak: wodociągi, kanalizacja ściekowa, linie elektroenergetyczne itd.
- 14) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące aktualnie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2

Zasady zagospodarowania terenu obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

- §4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 1) projektowanym obiektom nadać wysokie walory estetyczne, z dostosowaniem ich do możliwości fizjograficznych terenu i nawiązaniem do istniejącej tradycyjnej zabudowy wsi;
 - 2) zachować obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust 3;
 - 3) obiekty kubaturowe sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) obowiązuje nasadzenia na działkach drzew wzdłuż dróg oraz w sąsiedztwie projektowanych budynków mieszkalnych w celu podniesienia walorów krajobrazowych terenu i uzyskania właściwych warunków do rekreacji; zaleca się stosowanie rodzimych gatunków (kasztanowce, lipy, brzozy, buki, jawory, dęby).
- §5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz realizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi; zakaz ten nie dotyczy przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko nie wykazała ich negatywnego wpływu na środowisko;
 - 2) ograniczyć do niezbędnego minimum prace trwale zniekształcające rzeźbę terenu;
 - 3) nakaz bezwzględnej ochrony istniejącego drzewostanu;
 - 4) w przypadku niezbędnej konieczności wycięcia drzewa (np. w związku z realizacją drogi lub ze względu na bezpieczeństwo) obowiązuje uzyskanie zgody kompetentnej jednostki ochrony środowiska i nasadzenie nowej zieleni w ilości i miejscach wskazanych w warunkach;
 - 5) obowiązuje zasada zagospodarowania zielenią tych powierzchni działek, które nie są przeznaczone pod zabudowę i utwardzenie;
 - 6) chronić wody podziemne przed zanieczyszczeniami antropogenicznymi poprzez prowadzenie prawidłowej gospodarki wodno – ściekowej i odpadami;

- 7) zabudowę projektować i realizować w normatywnej odległości od terenów leśnych; obiekty kubaturowe, sytuowane w sąsiedztwie lasu, winny posiadać dachy wykonane z materiałów trudno zapalnych;
 - 8) z uwagi na występowanie na obszarze objętym planem melioracji wodnych szczegółowych tj. rowu melioracyjnego RW, zamierzenie inwestycyjne na etapie projektu budowlanego oraz pozwolenia na budowę winno być... uzgodnione z właścicielem rowu;
 - 9) przy opracowaniu projektów budowlanych obiektów i zagospodarowania terenu uwzględniać przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpożarowej.
- §6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) na terenie w granicach opracowania nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych o wartości kulturowej ani obiektów podlegających ochronie;
 - 2) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- §7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) przy lokalizowaniu projektowanych obiektów kubaturowych uwzględniać obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, określone w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów i na rysunku planu;
 - 2) usługi podstawowe z zakresu handlu, gastronomii, administracji, ochrony zdrowia itp. lub rzemiosła nieuciążliwego, stanowiące funkcję uzupełniającą, nie mogą przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku przeznaczenia podstawowego;
 - 3) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, parkingi, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 40% powierzchni działki; w przypadku zrealizowania na działce, jako funkcji towarzyszącej, obiektów handlowo – usługowych - może osiągnąć max. 50%;
 - 4) nakaz pozostawienia minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej na każdej wydzielonej działce;
 - 5) wysokość budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 10.0 m wys;
 - 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5.0 m wys.
 - 7) stosować w projektowanych budynkach mieszkalnych dachy wysokie;
 - 8) dalsze parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu znajdują się w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów w granicach obszaru objętego uchwałą.
- §8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) ustala się podział na działki budowlane o powierzchni minimalnej 900 m².;
 - 2) szerokość każdej działki winna wynosić min. 20. 0 m.;
 - 3) dopuszcza się łączenie wydzielonych działek, w przypadku potrzeby realizacji jednej inwestycji na większej powierzchni, pod warunkiem zachowania ustaleń podjętych w niniejszej uchwale;
 - 4) obowiązuje wymóg zapewnienia każdej wydzielonej działce dostępu bezpośredniego lub pośredniego do drogi publicznej.

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

- 1) ustalenia z zakresu komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenu zapewnią projektowane publiczne drogi dojazdowe, oznaczone symbolami R 2KDD;
 - b) w przypadku lokalizacji na działce funkcji dopuszczalnej, o której mowa w § 12 pkt 4, ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie posesji miejsc parkingowych dla samochodów klientów korzystających z usług i pracowników; zaleca się 1 miejsce postojowe na 25.0 m² powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
 - c) obowiązuje projektowanie i realizacja ciągów komunikacyjnych oraz wejść do budynków bez barier architektonicznych;
- 2) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę – docelowo nastąpi podłączenie wydzielonych działek do komunalnej sieci wodociągowej; do czasu jej realizacji należy korzystać z ujęć własnych indywidualnych, lub jednego, wspólnego dla całego terenu;
 - b) odprowadzenie ścieków komunalnych – docelowo do sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci i przepisów odrębnych; do czasu realizacji sieci obowiązuje wykonanie przydomowych oczyszczalni ścieków na każdej działce, lub grupowych dla kilku działek;
 - c) obowiązuje zapewnienie dla planowanych inwestycji zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
 - d) zasilanie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci na etapie opracowania projektów budowlanych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi; ustala się wyprowadzenie projektowanych sieci elektroenergetycznych z istniejącej słupowej stacji transformatorowej 15/04 kV;
 - e) przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej następować będzie na podstawie obowiązujących przepisów;
 - f) obowiązuje projektowanie i wykonanie oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;
 - g) dokumentacja projektowa, uwzględniająca zagadnienia obrony cywilnej, na każdym etapie jej opracowania podlega zaopiniowaniu przez organy właściwe, prowadzące sprawy z zakresu obrony cywilnej;
 - h) przewiduje się gazyfikację terenu w granicach planu; ustala się przebieg sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg, jednak poza pasem jezdni;
 - i) odpady komunalne gromadzić w zamkniętych pojemnikach, ustawionych w wyznaczonych miejscach i wywozić na składowisko odpadów;
 - j) w procesie projektowania nowych obiektów i zagospodarowania terenu stosować obowiązujące normy i przepisy odrębne (w tym dotyczące urządzeń elektroenergetycznych);
 - k) linie i urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne;
 - l) ustala się zasadę prowadzenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej (w tym sieci elektroenergetycznych) w pasach drogowych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
 - m) w strefie ograniczonego użytkowania, wynoszącej po 20.0 m w obie strony od elektroenergetycznej linii napowietrznej 110 kV oraz po 6.5 m w obie strony od linii napowietrznej 15 kV, obowiązuje zakaz sytuowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nasadzeń zieleni wysokiej;

- n) projektowanie i realizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowania działek obejmujących obszar ograniczonego użytkowania, wyznaczony linią napowietrzną 110 kV i linią napowietrzną 15 kV wymaga uzgodnienia z gestorem sieci;
- o) występowanie istniejących linii napowietrznych WN i SN nad działkami budowlanymi wymaga zabudowania obostrzenia na słupach tych linii zgodnie z właściwymi przepisami, kosztem i staraniem zainteresowanych, na warunkach podanych przez gestora sieci;
- p) właściciele działek, przez które przechodzą urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie;
- r) ewentualna przebudowa istniejących sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych może nastąpić na warunkach podanych przez gestora sieci;
- s) ustala się obowiązek projektowania i realizacji w obiektach budowlanych proekologicznych systemów grzewczych, np. gazowe, elektryczne, olejowe.

§10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu.

§11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
 - ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - w wysokości 30 % od wzrostu wartości tej nieruchomości w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w wysokości 0 % od wzrostu wartości tej nieruchomości w odniesieniu do obszaru drogi dojazdowej.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów w granicach obszaru objętego uchwałą

- §12. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem R 1MN:
- 1) dla terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) wprowadza się podział terenu R 1MN na 15 działek budowlanych, na których obowiązuje projektowanie i realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
 - 3) dla budynków mieszkalnych, o których mowa w § 12 pkt 2 ustala się:
 - a) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), kryte wysokim dachem o kącie nachylenia głównych połaci 35° - 45°;
 - b) obowiązuje stosowanie pokrycia ceramicznego lub naśladującego ceramiczne w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - 4) dla terenu ustala się przeznaczenie dopuszczalne – usługi podstawowe nieuciążliwe:
 - a) handel detaliczny;
 - b) usługi podstawowe nieuciążliwe z zakresu ochrony zdrowia, gastronomii, administracji, kultury itp.
 - c) rzemiosło nieuciążliwe;
 - 5) dopuszcza się realizację estetycznej zabudowy gospodarczej i garażowej jednokondygnacyjnej, zharmonizowanej z budynkami mieszkalnymi;
 - 6) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych oraz maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych w odległości 8.0 m od projektowanej publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem

R 2KDD, a także w odległości 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej, przylegającej do terenu;

- 7) zapis zawarty w § 12 pkt 6 nie dotyczy działki, nad którą linia elektroenergetyczna 15 kV przebiega w części frontowej; na działce tej dopuszcza się odsunięcie budynku mieszkalnego od obowiązującej linii zabudowy w głąb posesji, poza strefę ograniczonego użytkowania linii elektroenergetycznej;
 - 8) obszar ograniczonego użytkowania linii 110 kV o szer. 40.0 m, położony po obu stronach drogi oznaczonej symbolem R 2KDD, należy włączyć w powierzchnię działki przylegającej do tego obszaru z przeznaczeniem pod zieleń ozdobną lub plantację choinek, z zachowaniem przepisów odrębnych; dopuszcza się pozostawienie tego obszaru poza działkami budowlanymi, z przeznaczeniem j.w.
 - 9) usytuowanie budynków na działkach - ustawienie kalenicy równoległe do osi drogi R 2KDD;
 - 10) w projekcie zagospodarowania działek przewidzieć realizację zatoczki przy wjeździe na każdą działkę.
- §13. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem R 2KDD:
- 1) dla terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczna droga dojazdowa do obsługi wydzielonych działek budowlanych;
 - 2) ustala się szerokość drogi – 10.0 m w liniach rozgraniczających, w tym jezdnia o szerokości 6.0 m i obustronne chodniki 2x2.0 m;
 - 3) ustala się realizację placu do zawracania na końcu drogi, służącego jednocześnie do obsługi 4 działek budowlanych, położonych w głębi terenu;
 - 4) wykonanie placu do zawracania, a jednocześnie podjazdu do działek zlokalizowanych w głębi terenu, nie może spowodować zasypania rowu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

- §14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
- §15. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego oraz na stronie internetowej Gminy.
- §16. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady

Hanna Guzowska