

Uchwała Nr XVIII/111/2008
Rady Gminy Grudziądz
z dnia 26 czerwca 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Biały Bór, pomiędzy drogą powiatową Nr 1395, a drogą gminną Nr 44.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635), art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 116, poz. 1203 oraz z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327), oraz Uchwały Nr V/33/07 Rady Gminy Grudziądz z dnia 23 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Biały Bór, pomiędzy drogą powiatową Nr 1395, a drogą gminną Nr 44, po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz przyjętego Uchwałą Rady Gminy Grudziądz Nr XIV/117/2000 z dnia 24 lutego 2000 r.

Rada Gminy
uchwała:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- § 1.** 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar wyznaczony rysunkiem planu stanowiącym jego integralną część oznaczoną jako załącznik nr 1.
2. Rysunek planu obowiązuje zgodnie z umieszczonymi na nim objaśnieniami określającymi treść zastosowanych symboli i oznaczeń.
3. Rysunek planu wykonany jest na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.
4. Dla potrzeb publikacji w Dzienniku Urzędowym rysunek planu został podzielony na arkusze formatu A4:
- 1) Arkusz nr 1 stanowiący mapę zestawczą sekcji,
 - 2) Arkusz nr 2 stanowiący legendę,
 - 3) Arkusze od nr 3 do nr 7 stanowiące poszczególne sekcje rysunku planu.
5. Integralną częścią planu jest wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
- § 2.** Poza rysunkiem planu integralną częścią uchwały jest załącznik nr 3, zawierający:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) 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.

§ 3. Ustalenia planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dostępności komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie zjazdu z drogi publicznej na działkę;
- 2) miejscu postojowym (parkingowym) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię od dróg publicznych, poza którą nie może być wysunięte podstawowe lico budynku; w przypadku braku graficznego oznaczenia na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczają linie rozgraniczające teren; linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, itp.;
- 4) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 5) odpadach komunalnych - rozumie się przez to odpady stałe powstające w gospodarstwach domowych, a także odpady, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych;
- 6) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 8) powierzchni sprzedażowej – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomi oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich obiektów kubaturowych mierzoną po zewnętrznym obrysie murów w poziomie parteru;

- 10) poziomie terenu – należy przez to rozumieć poziom terenu przed wejściem głównym do budynku, niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych;
- 11) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska, prawa wodnego, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami, o ochronie gruntów rolnych i leśnych i inne regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 12) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi (na budynku, ogrodzeniu lub wolnostojący), nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej;
- 13) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 14) wysokości budynku (obiektu) – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w kalenicy.

§ 5. 1. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni ok. 7,96 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące funkcje podstawowe terenów:

- 1) **P** – produkcja, składy i magazyny;
- 2) **UH** – usługi i handel;
- 3) **MN** – zabudowa mieszkalna.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury;
- 2) obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 3) tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa określone odrębnymi przepisami;
- 5) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 6) obszary wymagające przeprowadzenia procesu scalania i podziałów;
- 7) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 8) obszary rekreacyjno-wypoczynkowe oraz służące realizacji imprez masowych;
- 9) obszary przestrzeni publicznych wyznaczone w Studium.

§ 7. 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.

§ 8. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procesu scalenia i podziału.

§ 9. Zasady rozwiązań systemu infrastruktury:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością przebudowy, w tym skablowania linii elektroenergetycznych;
- 2) przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci na warunkach uzyskanych od dysponentów sieci;

- 3) obowiązują następujące odległości lokalizacji budynków od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV wprowadza się pas ochronny po 20,0 m od osi linii,
 - b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV wprowadza się pas ochronny po 6,5 m od osi linii,
 - c) ww. odległości mogą być zmniejszone na etapie uzgodnień projektu budowlanego z zarządcą sieci;
- 4) obowiązują następujące odległości lokalizacji obiektów i innych elementów zagospodarowania terenu od osi gazociągu wysokiego ciśnienia:
 - a) dla obiektów przemysłowych (hale produkcyjne, magazyny itd.) - 25,0 m,
 - b) dla parkingów – 20,0 m,
 - c) elementy infrastruktury technicznej zgodnie z załącznikiem nr 2 Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
 - d) dla zieleni wysokiej – 15,0 m,
 - e) ww. odległości mogą być zmniejszone na etapie uzgodnień projektu budowlanego z zarządcą sieci;
- 5) nakaz przyłączenia do zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt.6;
- 6) z uwagi na niekorzystne warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia do kanalizacji zbiorczej obiektów położonych pomiędzy gazociągiem wysokiego ciśnienia i drogą powiatową, dopuszcza się wpięcie nowych budynków, w tym portierni do istniejącego lub projektowanego zbiornika wybieralnego;
- 7) sieć wodociągowa winna być zaprojektowana w sposób zapewniający dostarczenie wody do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z odrębnymi przepisami w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 8) wody deszczowe odprowadzane do zbiorników w granicach terenu (możliwość wykorzystania do ochrony przeciwpożarowej) lub do zewnętrznej sieci zbiorczej;
- 9) nowe sieci infrastruktury należy lokalizować w pasach drogowych, a w przypadku braku takiej możliwości, na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządzającym terenem;
- 10) należy przewidzieć miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów w granicach terenu;
- 11) odpady komunalne należy wywozić na miejskie składowisko odpadów, pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1P**.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) produkcja;
- 2) składy i magazyny;
- 3) dopuszcza się funkcję usługowo-handlową o maksymalnej powierzchni zabudowy do 400 m² jako uzupełnienie zakładu;
- 4) dopuszcza się utworzenie strefy przemysłowej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy, rozbudowy lub wymiany;
 - 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu użytkowanego w ramach jednej działalności gospodarczej nie większy niż 40%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu użytkowanego w ramach jednej działalności gospodarczej nie mniejszy niż 10%;
 - 4) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od krawędzi jezdni drogi powiatowej w odległości min. 20,0 m, pod warunkiem przebudowania linii elektroenergetycznej;
 - b) od granicy z drogą gminną zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) maksymalna wysokość budynków do 25,0 m;
 - 6) dach jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 30°;
 - 7) dopuszcza się lokalizowanie budowli dla potrzeb np. magazynowania, takich jak: silosy itp. bez ograniczenia wysokości;
 - 8) reklamy bez ograniczeń;
 - 9) ogrodzenia bez ograniczeń;
 - 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie:
 - a) minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych podczas jednej najliczniejszej zmiany bez uwzględniania pracowników zatrudnionych sezonowo,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni usługowo-handlowej;
 - 11) obowiązek zapewnienia w granicach terenu parkingu dla samochodów ciężarowych.
4. Dostępność komunikacyjna:
 - 1) adaptuje się zjazdu z drogi powiatowej;
 - 2) zjazdu z drogi gminnej – adaptuje się dwie bramy ewakuacyjne.
5. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane wraz z wydzieleniem działek gruntu dla dróg wewnętrznych, przy czym ewentualne podziały gruntu powinny uwzględniać minimalną szerokość jezdni drogi wewnętrznej jak dla dróg pożarowych – 4,0 m oraz promień łuku nie mniejszy niż 11,0 m.

§ 12. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 2UH/MN.

2. Przeznaczenie terenu:
 - 1) usługi i handel, w tym handel detaliczny o powierzchni sprzedażowej do 400 m²;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa;
 - 3) ww. funkcje mogą występować oddzielnie lub łącznie.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptuje się istniejący budynek z możliwością jego przebudowy, rozbudowy lub wymiany;
 - 2) udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 25%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 40%;
 - 4) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) maksymalna wysokość budynków do 15,0m;
 - 6) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°;
 - 7) wprowadzić pas zieleni o szerokości minimum 3,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) reklamy bez ograniczeń;
 - 9) ogrodzenia bez ograniczeń;
 - 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach terenu w liczbie minimum 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni usługowo-handlowej.
4. Dostępność komunikacyjna przez istniejący zjazd z drogi gminnej.

5. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane wraz z wydzieleniem działek gruntu dla dróg wewnętrznych, przy czym ewentualne podziały gruntu powinny uwzględniać minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m.

Rozdział 3 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

§ 14. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Hanna GUZOWSKA