

**UCHWAŁA NR III/8/2010  
RADY GMINY GRUDZIĄDZ**

z dnia 28 grudnia 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 26/5,  
26/6, 26/7, 26/8, 26/9 położone w miejscowości Ruda, gmina Grudziądz.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2003r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237; z 2009r. Nr 220, poz. 1413; oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804 i Nr 130 poz. 871 i Nr 149 poz. 996 ), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984; z 2003r. Nr 214, poz. 1806, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 153, poz. 1271, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 Nr 214, poz. 1806; z 2005r. Nr 172, poz. 1441; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111; z 2009r. Nr 223, poz. 1458, Nr 52, poz. 420; z 2010r. Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146 i Nr 106, poz. 675 ), zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/205/2009 z dnia 28 października 2009r. po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz przyjętego uchwałą Rady Gminy Grudziądz nr XIV/117/2000 z dnia 24 lutego 2000r. Rada Gminy uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 26/9 położone w miejscowości Ruda, gmina Grudziądz.

**§ 2.** Obszar objęty opracowaniem obejmuje grunty rolne niezabudowane V i VI klasy bonitacyjnej i graniczy: od północy z gminną drogą publiczną, od wschodu z linią kolejową relacji Grudziądz - Toruń, od południowego - wschodu z kompleksem leśnym, od zachodu z wydzielonymi działkami budowlanymi.

**§ 3.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący **załącznik nr 1** wraz z wyrysem ze " Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grudziądz";
- 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** .

**§ 4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej ściany budynku;
- 2) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 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) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m<sup>2</sup> , oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków mierzoną po zewnętrznym obrysie murów w stanie wykończonym w poziomie parteru;

- 7) poziomie terenu - należy przez to rozumieć poziom terenu przed wejściem głównym do budynku, niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych;
- 8) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami, ochrony gruntów rolnych i leśnych i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 9) 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;
- 10) szyldzie - należy przez to rozumieć jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmy, informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności oraz dacie założenia firmy;
- 11) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie w formie symbolu literowy wraz z przypisanymi ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 12) zaleceniach - należy przez to rozumieć, że stosowanie ustaleń tak określonych nie jest bezwzględnie wiążące dla inwestora, ale powinny one determinować w poszukiwaniu rozwiązań zbliżonych, odstępstwo od zaleceń należy uzasadnić w projekcie budowlanym;
- 13) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późniejszymi zmianami );
- 14) Wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć parametr określający dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowy budynków:
  - a) wysokość wyrażona w metrach mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji określająca dopuszczalną liczbę kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków.

Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późniejszymi zmianami ) oraz z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

§ 5. 1. Planem objęto działki nr 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 26/9, dające całkowitą powierzchnię opracowania wynoszącą 1,5314ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące funkcje:

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

§ 6. W granicach opracowania planu nie występują:

- 1) obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) tereny i obiekty o wartości kulturowej;
- 3) wymagające ochrony 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 scalenia i podziałów;
- 7) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

- 8) wyznaczone w studium granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup> ;
- 9) obszary przestrzeni publicznych wyznaczone w Studium.

§ 7. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącą do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 8. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem MN .

2. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W ramach funkcji uzupełniającej dopuszcza się wprowadzenie usług w formie wbudowanej lub dobudowanej do zabudowy mieszkaniowej.

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;
- 2) udział powierzchni zabudowy do działki budowlanej nie większy niż 30%;
- 3) udział powierzchni użytkowej w ramach funkcji uzupełniającej w stosunku do powierzchni całkowitej budynku nie większy niż 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50 %;
- 5) wysokość zabudowy - maksymalnie 2 kondygnacje ( w tym poddasze użytkowe ) do 9,5m;
- 6) ogranicza się liczbę budynków mieszkalnych do jednego na działce budowlanej;
- 7) dachy dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 25° - 40° ;
- 8) parametry i wskaźniki dla zabudowy garażowej:
  - a) w zwartej bryle wraz z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojące na zapleczu zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 5,5m;
  - b) dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki,
  - c) kształt dachu - dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40° .

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu:

1) przez teren przebiega:

a) linia wysokiego napięcia ( 110kV ), dla której wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania terenu o szerokości 40,0 m ( po 20,0 m od osi trasy linii )

- w strefie obowiązującej nakaz uzgodnienia lokalizacji wszelkich budynków z gestorem sieci, przy czym w odległości do 12,5 m od osi trasy linii obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, która mogłaby wpłynąć na bezpieczeństwo ww. linii,

b) linia średniego napięcia ( 15 kV ) wraz z wyznaczoną strefą ograniczonego użytkowania terenu o szerokości 13,0 m ( po 6,5 m od osi trasy linii ), w której ustala się zakaz zabudowy dla budynków oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, która mogłaby wpłynąć na bezpieczeństwo ww. linii,

2) od wschodu teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie z obszarem kolejowym i w związku z tym obowiązują istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w tym:

- a) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m,
- b) drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego,
- c) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4,0 do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z odpowiednim zarządcą infrastruktury kolejowej.

3) od południowego - wschodu teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie lasu i w związku z tym wprowadzono 12,0 m strefę z zakazem zabudowy, jednak w przypadku lokalizacji budynku z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień strefę zwiększa się do 16,0 m.

#### 6. Zasady rozwiązań systemu infrastruktury:

- 1) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi do sieci wodociągowej;
- 2) nakazuje się realizację sieci wodociągowej w celu odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się przyłączenie działek budowlanych do sieci kanalizacyjnej po jej realizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach oraz przepisami z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków;
- 4) do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych systemów oczyszczania ścieków ( przydomowe lub lokalne oczyszczalnie );
- 5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci;
- 7) wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych należy zagospodarować w granicach terenu na potrzeby gospodarcze ( np. nawadnianie terenów zielonych ) lub odprowadzić do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 8) istniejący rów melioracyjny biegnący wzdłuż linii rozgraniczającej od południowego - wschodu przeznacza się do zachowania, przebudowa rowu w uzgodnieniu z jego zarządcą;
- 9) docelowo należy wymienić napowietrzne linie elektroenergetyczne na przewody podziemne;
- 10) przyłączenie do istniejących sieci lub ich przebudowa na warunkach uzyskanych od dysponentów sieci;
- 11) nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasach drogowych, a w przypadku braku takiej możliwości, na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządzającym terenem, przy czym w pierwszej kolejności należy rozpatrywać lokalizację wzdłuż linii rozgraniczających z terenami komunikacyjnymi;
- 12) ogrodzenia od frontu działek budowlanych ażurowe do wysokości 1,6m;
- 13) ustala się następujące zasady umieszczania szyldów i reklam na budynkach lub ogrodzeniach:
  - a) dopuszcza się lokalizację szyldów o pow. do 1,0 m<sup>2</sup> związanych z miejscem prowadzonej działalności,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam o pow. 2,0 m<sup>2</sup> związanych z miejscem prowadzonej działalności,
  - c) wyklucza się stosowanie oświetlenia pilsacyjnego szyldów i reklam.
- 14) należy przewidzieć miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów w granicach działki lub terenu z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

#### 7. Zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz inne obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej;
- 2) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są:
  - a) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe wójta;
  - b) zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez właściwego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

#### 8. Zasady rozwiązań komunikacyjnych:

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej ( graniczącej od północy ) oraz z drogi dojazdowej wewnętrznej;
- 2) miejsca parkingowe w granicach działki budowlanej w liczbie minimum 2 miejsca na 1 lokal z uwzględnieniem miejsc garażowych;

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - nie dotyczy.

10. Zasady podziału nieruchomości - dopuszcza się podziały na działki budowlane o minimalnej szerokości frontu 22,0 m i minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>.

§ 9. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KDW**.

2. Przeznaczenie terenu - wewnętrzna droga dojazdowa.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się pas terenu o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji reklam oraz szyldów;
- 3) dopuszcza się realizację wyłącznie jednego wjazdu na działkę budowlaną;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

§ 11. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego i na stronie internetowej Gminy Grudziądz.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku Urzędowym województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady



Hanna Guzowska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr III/8/2010

Rady Gminy Grudziądz

z dnia 28 grudnia 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

**Miejscowy plan zagospodarowania terenu**