

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Grudziądz**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
sąsiedztwie granicy administracyjnej gminy i drogi gminnej nr 040126C w miejscowości  
Grabowiec, gmina Grudziądz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021, poz. 741 ze zm.) oraz uchwały XXXIII/283/2021 Rady Gminy Grudziądz z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego sąsiedztwie granicy administracyjnej gminy i drogi gminnej nr 040126C w miejscowości Grabowiec, gmina Grudziądz, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz przyjętego uchwałą Nr XXXII/211/2013 Rady Gminy Grudziądz z dnia 18 lipca 2013 r. i zmienionego uchwałą Nr XI/69/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 24 czerwca 2015 r., Uchwała nr XV/107/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 września 2015 r., Uchwała nr X/110/2019 Rady Gminy Grudziądz z dnia 29 maja 2019 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego sąsiedztwie granicy administracyjnej gminy i drogi gminnej nr 040126C w miejscowości Grabowiec, gmina Grudziądz.

2. Planem objęto obszar o powierzchni 1,39 ha, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz, stanowiący integralną część planu;
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 zawierający 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;
- 4) załącznik nr 4 zawierający dane przestrzenne do niniejszego planu miejscowego.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) symbol terenu;
- 6) przeznaczenie terenów.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ustępie 1 są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować części naziemne budynków oraz wiat i altan, z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast takie części budynku jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie o więcej niż 2,0m;
- 2) miejscu postojowym (parkingowym) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 3) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 5) 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.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem wydzielono liniami rozgraniczającymi jeden teren oznaczony symbolem 1MN/U, dla którego ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową.

2. W granicach obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) usług handlu i składowania materiałów sypkich w tym m.in.: węgiel, kruszywa, gruz;
- 2) lokalizacji obiektów związanych z przechowywaniem i spopieleniem zwłok;
- 3) skupów złomu, tworzyw sztucznych oraz innych materiałów do recyklingu;
- 4) warsztatów samochodowych, lakierni i stolarni.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe;
- 2) zabudowa w formie budynków wolnostojących;
- 3) na jednej działce budowlanej ustala się możliwość budowy maksymalnie jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego oraz jednego towarzyszącego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Strefy Krawędziowej Doliny Wisły”, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3) w granicach obszaru objętego planem ustala się maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 25%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, z możliwością podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość innych obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie do 15m;
- 5) poziom posadowienia parteru maksymalnie do 0,8 m od poziomu terenu;
- 6) geometria dachów:
  - a) dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
  - b) główne kalenice budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych równoległe do osi drogi gminnej,
  - c) kalenice budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych równoległe lub prostopadłe do osi drogi gminnej;
- 7) budynki zlokalizowane w granicach jednej działki budowlanej muszą posiadać jednakowe pod względem materiału i koloru pokrycie dachowe i jednakowy kolor elewacji tynkowanych;
- 8) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15m od linii rozgraniczającej z drogą gminną, zgodnie z wymiarowaniem ustalonym na rysunku planu;
- 9) ustalenia w zakresie miejsc postojowych:
  - a) ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych naziemnych w granicach działki budowlanej w liczbie minimum 2 miejsca na jedno mieszkanie oraz minimum 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
  - b) do liczby miejsc postojowych nie wlicza się miejsca w garażu,
  - c) minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:

- 1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się dowolną powierzchnię działki z przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację, a także wydzielanej w celu regulacji granic lub powiększenia działki sąsiedniej.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów projektowanej zabudowy z drogi gminnej nr 040126C;
- 2) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną oraz do celów przeciwpożarowych:

- a) ze zbiorczej sieci wodociągowej,
- b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych:
  - a) docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu budowy sieci kanalizacji zbiorczej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii odnawialnej;
- 6) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej z odnawialnych źródeł energii wyłącznie z mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz;
- 9) obsługa terenów w zakresie sieci telekomunikacyjnej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 10) wody opadowe i roztopowe odprowadzić do gruntu w granicach działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

§ 11. Dla terenów w granicach planu ustala się stawkę procentową w wysokości 20 %, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w stosunku do obszaru objętego planem tracą moc ustalenia wynikające z uchwały nr XXX/185/2009 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działki nr 1, 3 w obrębie Grabowiec, gmina Grudziądz. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2016 r., poz. 4625 z 8 grudnia 2016 r.).

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

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

§ 15. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Grudziądz.

Przewodniczący Rady Gminy