

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRUDZIĄDZ
z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze krajowej nr 55, obręb Lisie Kąty, gmina Grudziądz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2021 r. poz. 1372, zmiana: 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zmiana: poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) oraz uchwały Nr XXXV/301/2021 Rady Gminy Grudziądz z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze krajowej nr 55, obręb Lisie Kąty, gmina Grudziądz, 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., uchwałą Nr XV/107/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 września 2015 r. oraz uchwałą Rady Gminy Grudziądz Nr X/110/2019 z dnia 29 maja 2019 r., Rada Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze krajowej nr 55, obręb Lisie Kąty, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXXV/301/2021 Rady Gminy Grudziądz z dnia 29 kwietnia 2021 r.

§ 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**;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 4**.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - c) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - d) wymiarowanie,
 - 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem dobudowanym do budynku mieszkalnego;
- 2) 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, werand, schodów, tarasów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 3) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu;
- 4) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 5) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć w szczególności 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;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 12) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 13) budynku gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. Planem objęto obszar o łącznej powierzchni 0,21 ha.

§ 7. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01.MN/U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 13 pkt. 2 niniejszego paragrafu.

3. W terenach zakazuje się lokalizacji usług związanych z:

- 1) prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharni, lakierni, stolarni, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów);
- 2) usługami handlu dotyczącymi sprzedaży: materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków, myjni samochodowych oraz obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe).

4. Zabudowę o funkcji mieszkaniowej i usługowej można realizować, jako budynki połączone lub niepołączone ze sobą w granicach terenu lub działki budowlanej.

5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 10,0 m za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ust. 10 pkt. 5 i 6 niniejszego paragrafu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 13 pkt. 2 niniejszego paragrafu.

6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obszar objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 2) dla terenu należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 3) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 5) w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, usytuowanych od strony drogi krajowej nr 55, ze względu na występowanie okresowo znaczącego źródła hałasu, należy zastosować materiały budowlane (w tym stolarkę okienną i drzwiową), które zminimalizowałyby oddziaływanie hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie wystąpiła potrzeba określania.

8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) na terenie objętym sporządzeniem planu nie odnotowano nieruchomości zabytków archeologicznych – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej;

- b) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
 - a) minimalną dla zabudowy – 0,05,
 - b) maksymalną dla zabudowy – 0,4;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – 40%,
 - b) mieszkaniowo-usługowej – 30%,
 - c) usługowej – 20%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków o których mowa w ust. 4:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych, gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 5,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 7) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania.

11. 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.

12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania.

13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) teren objęty opracowaniem planu bezpośrednio graniczy z lasem, w związku z tym występują ograniczenia związane z lokalizacją budynków, wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) teren objęty opracowaniem planu (położony na rzędnej terenu ok. 22,5 m n.p.m.) znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość obiektów w rejonie lotniska Lisie Kąty, w związku z tym wysokość obiektów budowlanych (w tym wszelkich urządzeń

umieszczonych na tych obiektach takich jak: anteny oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych należy ograniczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi krajowej nr 55 poprzez drogę wewnętrzną;
- 2) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki w ilości minimum, dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie,
 - b) usługowej – 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;
- 3) miejsca do parkowania należy zapewnić dla obiektów nowoplanowanych, a obliczoną ilość miejsc należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 4) do bilansu ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych wlicza się także miejsca w garażu;
- 5) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
- 7) w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,
 - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzenie ścieków:
 - a) do bezodpływowych zbiorników wybieralnych,
 - b) do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej przyłączenie budynków przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z zewnętrzną siecią nN i SN (niskiego napięcia) – 0,4kV i średniego napięcia – 15kV),
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej;
- 11) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm,
 - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 12) zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 13) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów i powierzchni utwardzonych - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,
 - b) z powierzchni utwardzonych związanych z usługami – jeżeli wynika to z przepisów odrębnych należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 14) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 15) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.
15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie wystąpiła potrzeba określania.
16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 20% od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

§ 10. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr IX/51/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 22/4 w obrębie Lisie Kąty oraz działki nr 107/3, 107/4 w obrębie Mokre, gmina Grudziądz (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego, poz. 1560 z dnia 7 maja 2015 r.).

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

§ 12. 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:

inż. Agata Galczewska

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

mgr inż. Marta Wiśniewska

Autor prognozy skutków finansowych:

mgr Monika Bernacka-Klein

Okres opracowania: grudzień 2021 r.