

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRUDZIĄDZ
z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części obrębu Mokre pomiędzy drogami gminnymi nr 040319C i 040108C, gmina Grudziądz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały Nr XLI/353/2021 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części obrębu Mokre pomiędzy drogami gminnymi nr 040319C i 040108C, 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części obrębu Mokre pomiędzy drogami gminnymi nr 040319C i 040108C, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLI/353/2021 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 września 2021 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem 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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) wymiarowanie,
 - f) przeznaczenie terenów:
 - MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - KDW – teren drogi wewnętrznej;

- 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. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy;
- 2) 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;
- 3) 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, schodów, tarasów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 4) 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;
- 5) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 6) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 7) 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;
- 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 9) 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;
- 10) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 11) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższej położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 13) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych.

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

§ 6. 1. Planem objęto obszar o łącznej powierzchni ok. 1,16 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 7. 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 ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 15.

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

- 1) obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ewentualną ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:
 - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
 - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 3) dla terenu **MN** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz wyznaczenia służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na terenie objętym sporządzeniem planu nie odnotowano nieruchomości zabytków archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 2) 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.

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

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. 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.

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

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się - 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.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi gminnej nr 040319C i drogi gminnej nr 040108C poprzez drogę wewnętrzną;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych należy realizować w granicach działki w ilości minimum 2 miejsca na mieszkanie;
 - b) do bilansu ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych wlicza się także miejsca w garażu;
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 3) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
- 4) w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 32 mm,
 - b) przy braku możliwości przyłączenia budynków do gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnego ujęcia wody,
 - c) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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 \varnothing 63 mm dla kanalizacji tłocznej i \varnothing 150 mm dla kanalizacji grawitacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z zewnętrzną siecią nN (niskiego napięcia – 0,4kV),
 - 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 lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej;
- 8) 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;
- 9) zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z dachów i powierzchni utwardzonych - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 12) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 18. 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.

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

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **01.MN i 02.MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) bryły budynków w formie wolnostojącej, bliźniaczej;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
 - a) minimalną dla zabudowy:
 - wolnostojącej – 0,03,
 - bliźniaczej – 0,05;
 - b) maksymalną dla zabudowy:
 - wolnostojącej – 0,6,
 - bliźniaczej – 0,8;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:
 - a) wolnostojącej – 30%,
 - b) bliźniaczej – 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:

- a) wolnostojącej – 50%,
- b) bliźniaczej – 40%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 25° - 45°;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 25° - 45°,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 8) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
 - a) wolnostojącej – 1000,00 m²,
 - b) bliźniaczej - 500,00 m²;
- 10) dostępność komunikacyjną dla terenu - z terenu 01.KDW.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01.KDW** ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 7,0 m,
- 2) dopuszczenie drogi w formie pieszo-jezdni, o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

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

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

§ 24. 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: kwiecień 2022 r.