

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
w miejscowości Mały Rudnik, gmina Grudziądz pomiędzy ul. Konwaliową a ul. Krokusową**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 art. 25, 2185 art. 20, 2747 art. 1), Uchwały Nr XLVI/418/2021 Rady Gminy Grudziądz z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Mały Rudnik, gmina Grudziądz pomiędzy ul. Konwaliową a ul. Krokusową, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/211/2013 Rady Gminy Grudziądz z dnia 18 lipca 2013 r., zmienionego Uchwałą Nr XI/69/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 24 czerwca 2015 r., zmienionego Uchwałą Nr XV/107/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 września 2015 r. oraz zmienionego Uchwałą 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 w miejscowości Mały Rudnik, gmina Grudziądz pomiędzy ul. Konwaliową a ul. Krokusową, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały są:
  - 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 – zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
  - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
3. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) obowiązująca linia zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) wymiarowanie (w metrach);
  - 6) przeznaczenie terenów:
    - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
    - c) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
4. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:
  - 1) nazwa miejscowości;
  - 2) numer drogi publicznej, nazwy ulic.
5. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 3 i 4 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

**§2.**

**1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 art. 25, 2185 art. 20, 2747 art. 1);
  - 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, na której musi być zlokalizowana zewnętrzna ściana planowanego budynku o przeznaczeniu podstawowym z wyłączeniem w szczególności wykuszy, balkonów, ganków, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów, podestów, tarasów, ramp, docieplenia;
  - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy, z wyłączeniem w szczególności wykuszy, balkonów, ganków, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów, podestów, tarasów, ramp, docieplenia;
  - 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynki w stanie wykończonym w stosunku do powierzchni działki budowlanej, do powierzchni zabudowy nie zalicza się w szczególności wykuszy, balkonów, schodów, podestów, ramp;
  - 7) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;
  - 8) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie terenu;
  - 9) oznaczeniach informacyjnych – należy przez to rozumieć oznaczenia umieszczone na rysunku planu nie będące ustaleniami planu, wskazujące na istotne elementy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych i stanu faktycznego;
  - 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć akty prawne o charakterze powszechnie obowiązującym, tj. ustawy i akty wydane na ich podstawie, rozporządzenia wojewody, uchwały jednostek samorządu terytorialnego itp.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne.**

#### **§3.**

#### **W planie miejscowym nie występuje potrzeba określania:**

1. Zasad kształtowania krajobrazu.
2. Granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
3. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
4. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
6. Szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
7. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

#### **§4.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków i budowli:
  - 1) usytuowanych w odległości mniejszej od granicy z działką budowlaną niż dopuszczają to przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, jednak bez możliwości pomniejszenia tej odległości,
  - 2) o wskaźnikach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości zwiększenia wskaźników przekroczonych,

- 3) o formie dachów innych niż ustalone w planie, z możliwością ich remontu.
2. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

## §5.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez drogę gminną (ul. Krokusowa – droga gminna nr 040147C) oraz poprzez wewnętrzną drogę gminną (ul. Konwaliowa).
2. W liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową.
3. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
  - 2) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
  - 3) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych.
4. Odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Odprowadzenie wód opadowych na terenie działki lub do systemu kanalizacji deszczowej.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - 1) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - 2) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
  - 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych,
  - 4) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych do 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi na dachach budynków lub na gruncie.
7. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nie przekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowych lub z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych.
9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.
10. W zakresie gospodarki odpadami:
  - 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
  - 2) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów lub do utylizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi,
  - 3) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą o odpadach.

## Rozdział 3.

### Ustalenia szczegółowe.

## §6.

### **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:**

- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, budynków garażowych, budynków gospodarczych, dojścia, dojazdu, zieleni urządzona itp.;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) ustala się realizację zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - b) ustala się realizację zabudowy w obrębie obowiązujących oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz sytuowania zabudowy przeznaczenia podstawowego na frontowej części działki,

- d) nakaz sytuowania zabudowy towarzyszącej w drugiej linii zabudowy za budynkiem przeznaczenia podstawowego, przy czym dopuszcza się lokalizację zabudowy garażowej w linii zabudowy przeznaczenia podstawowego,
  - e) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
  - f) w zakresie lokalizacji zabudowy towarzyszącej względem działki budowlanej dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
  - g) ustala się nakaz zastosowania kolorystyki dachów w odcieniach grafitu i brązu na wszystkich budynkach w obrębie terenów funkcjonalnych, przy czym obowiązek ten nie dotyczy dachów płaskich,
  - h) ustala się nakaz stosowania jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, w zakresie kolorystyki elewacji i dachów;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- a) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – nie określa się, maksymalna – 0,8,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy: do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny,
  - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie określa się,
  - f) gabaryty obiektów:
    - wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,0 m,
    - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - geometria dachu i jego układ dla nowych budynków przeznaczenia podstawowego: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 45° usytuowane kalenicą równoległą do frontu działki,
    - geometria dachu i jego układ dla nowych budynków towarzyszących: dachy płaskie, jednospadowe o kącie nachylenia do 25° lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
  - g) minimalne powierzchnie działek – 700 m<sup>2</sup>;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:** z drogi 1KR oraz dla istniejącej zabudowy z wewnętrznej drogi gminnej (ul. Konwaliowa), zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** dla terenu 1MN w wysokości 20%.

## §7.

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U ustala się:**

- 1) przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, budynków garażowych, budynków gospodarczych, dojścia, dojazdu, zieleń urządzona itp.;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) ustala się realizację zabudowy wolnostojącej,
  - b) ustala się możliwość realizacji zabudowy o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem terenu łącznie i rozdzielnie,
  - c) ustala się realizację zabudowy w obrębie obowiązujących oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
  - d) nakaz sytuowania zabudowy przeznaczenia podstawowego na frontowej części działki,
  - e) nakaz sytuowania zabudowy towarzyszącej w drugiej linii zabudowy za budynkiem przeznaczenia podstawowego, przy czym dopuszcza się lokalizację zabudowy garażowej w linii zabudowy przeznaczenia podstawowego,
  - f) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
  - g) w zakresie lokalizacji zabudowy towarzyszącej względem działki budowlanej dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,

- h) ustala się nakaz zastosowania kolorystyki dachów w odcieniach grafitu i brązu na wszystkich budynkach w obrębie terenów funkcjonalnych, przy czym obowiązek ten nie dotyczy dachów płaskich,
  - i) ustala się nakaz stosowania jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, w zakresie kolorystyki elewacji i dachów;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- a) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług turystyki, sportu i rekreacji, gastronomii,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – nie określa się, maksymalna – 0,8,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia zabudowy: do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny,
    - 1 stanowisko na jeden lokal usługowy,
    - minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku zabudowy wyłącznie usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej – minimum 1 stanowisko,
    - minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku zabudowy wyłącznie mieszkaniowej – nie określa się,
  - e) gabaryty obiektów:
    - wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,0 m,
    - dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - geometria dachu i jego układ dla nowych budynków przeznaczenia podstawowej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 45° usytuowane kalenicą równoległą do frontu działki,
    - geometria dachu i jego układ dla nowych budynków towarzyszących: dachy płaskie, jednospadowe o kącie nachylenia do 25° lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
  - f) minimalne powierzchnie działek – 1200 m<sup>2</sup>;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:** z drogi 1KR;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** dla terenu 1MN-U w wysokości 20%.

## §8.

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR ustala się:**

- 1) przeznaczenie:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej, zieleni urządzona;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) ustala się zakaz lokalizacji budynków,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) realizacja drogi o nawierzchni utwardzonej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie występuje potrzeba określenia.
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie występuje potrzeba określenia.
- 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:** dla terenu 1KR w wysokości 20%.

## Rozdział 4. Przepisy końcowe.

## §9.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

**§10.**

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
2. Uchwała, o której mowa w §1, podlega publikacji na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej gminy.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od ..... r. do ..... r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu ..... r. oraz w terminie składania uwag do dnia ..... r. – **uwagi** ..... .

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,  
zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 art. 25, 2185 art. 20, 2747 art. 1) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane na obszarze objętym niniejszą uchwałą:
  - 1) infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, elektroenergetyczna nie związana z obsługą dróg – budowa, rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących sieci,
  - 2) droga wewnętrzna wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawami: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Realizacja zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym.