

**Uchwała Nr X / 61 / 2007**  
**Rady Gminy w Grudziądzu**  
**z dnia 28 września 2007 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego działkę nr 170/4 w obrębie Węgrowo, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 ) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 Nr 225 poz. 1635 ), po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz, uchwalonym uchwałą Nr XIV / 117 / 2000 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 24 lutego 2000 r.

**Rada Gminy**  
**uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujący działkę nr 170/4 w obrębie Węgrowo, gmina Grudziądz, zwany dalej planem.
2. Podstawę prawną niniejszego planu stanowi uchwała Nr III/17/2006 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działkę nr 170/4 w obrębie Węgrowo, gmina Grudziądz.
- §2.1. Uchwała ustanawia obowiązujące na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przepisy prawa miejscowego, dotyczące przeznaczenia, zasad i sposobu zagospodarowania terenu, określając konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów nakazy i zakazy.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren przeznaczony pod funkcję mieszkalnictwa jednorodzinnego z uzupełniającą funkcją usług podstawowych nieuciążliwych i rzemiosła nieuciążliwego.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący graficzne przedstawienie ustaleń planu, obowiązujący zgodnie z umieszczoną na nim legendą.

4. Granice obszaru objętego uchwałą określono na rysunku planu – granice działki nr 170/4 w obrębie Węgrowo.
5. Pozostałymi załącznikami do uchwały, stanowiącymi jej integralną część, są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust 2, są obowiązującymi ustaleniami niniejszej uchwały:

- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone, oznaczone linią ciągłą;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania orientacyjne, oznaczone na rysunku planu linią przerywaną; linie te podlegają uściśleniu przy geodezyjnym rozgraniczeniu terenu oraz w projektach zagospodarowania działek, z możliwością przesunięcia na odległość do 2.0 m, pod warunkiem zachowania przyjętej zasady podziału funkcjonalnego terenu;
  - 4) linie podziału wewnętrznego orientacyjne, oznaczone cienką linią przerywaną;
  - 5) obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej,
  - 6) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy kubaturowej;
  - 7) symbole określające funkcje wiodące poszczególnych terenów w granicach opracowania.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :
- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymieniony w § 1;
  - 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
  - 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
  - 4) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi zaspokajające codzienne potrzeby mieszkańców typu: gabinet lekarski apteka, punkt napraw, klub osiedlowy itp.
  - 5) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu, ochrony zdrowia, rzemiosła, kultury, administracji itp. które zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko ( Dz.U. Nr 257, poz. 2573 z późn. zm. ) nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć, dla których istnieje lub może być wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
  - 6) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1 : 1000, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
  - 7) terenie - należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu;

- 8) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 9) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, do której powinna przylegać frontowa ściana projektowanego budynku;
- 11) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy realizować obiektów kubaturowych;
- 12) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynieryjne, liniowe lub sieciowe, takie jak: wodociągi, kanalizacja ściekowa, linie elektroenergetyczne itd.
- 13) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące aktualnie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## **Rozdział 2**

### **Zasady zagospodarowania terenu obowiązujące dla całego obszaru objętego planem**

- §4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 1) projektowanym obiektom nadać wysokie walory estetyczne, z dostosowaniem ich do możliwości fizjograficznych terenu i nawiązaniem do istniejącej tradycyjnej zabudowy wsi;
  - 2) zachować obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust 3;
  - 3) obiekty kubaturowe sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) obowiązuja nasadzenia na działkach drzew wzdłuż dróg oraz w sąsiedztwie projektowanych budynków mieszkalnych w celu podniesienia walorów krajobrazowych terenu i uzyskania właściwych warunków do rekreacji; zaleca się stosowanie rodzimych gatunków ( kasztanowce, lipy, brzozy, buki, jawory, dęby ).
- §5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz realizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi; zakaz ten nie dotyczy przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę obszarów;
  - 2) powierzchnię terenu, po zakończeniu prac ziemnych, niezwłocznie rekultywować;
  - 3) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu;
  - 4) w przypadku niezbędnej konieczności wycięcia drzewa ( np. w związku z realizacją drogi lub ze względu na bezpieczeństwo ) obowiązuje uzyskanie zgody kompetentnej jednostki ochrony środowiska i nasadzenie nowej zieleni w ilości i miejscach wskazanych w warunkach;
  - 5) przy opracowaniu projektów budowlanych zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniać przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpożarowej;
- §6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie w granicach opracowania nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych o wartości kulturowej ani obiektów podlegających ochronie;
  - 2) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- §7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) przy lokalizowaniu projektowanych obiektów kubaturowych uwzględniać obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, określone w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów i na rysunku planu;
  - 2) usługi podstawowe z zakresu handlu, gastronomii, administracji, ochrony zdrowia itp. lub rzemiosła nieuciążliwego, stanowiące funkcję uzupełniającą, nie mogą przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku przeznaczenia podstawowego;
  - 3) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, parkingi, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 40% powierzchni działki; w przypadku zrealizowania na działce, jako funkcji towarzyszącej, obiektów handlowo – usługowych - może osiągnąć max. 50%;
  - 4) nakaz pozostawienia minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej na każdej wydzielonej działce;
  - 5) wysokość budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych ( w tym poddasze użytkowe ), lecz nie więcej niż 10.0 m wys.;
  - 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5.0 m wys.
  - 7) stosować w projektowanych budynkach mieszkalnych dachy wysokie;
  - 8) dalsze parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu znajdują się w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów w granicach obszaru objętego uchwałą.
- §8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) ustala się podział na działki budowlane o powierzchni minimalnej 1300.0 m<sup>2</sup>.;
  - 2) szerokość frontu każdej działki winna wynosić min. 25.0 m.;
  - 3) dopuszcza się łączenie wydzielonych działek, w celu realizacji jednej inwestycji na większej powierzchni, pod warunkiem zachowania ustaleń podjętych w niniejszej uchwale;
  - 4) obowiązuje wymóg zapewnienia każdej wydzielonej działce dostępu do drogi.
- §9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustalenia z zakresu komunikacji:
    - a) obsługę komunikacyjną terenu zapewnią projektowane publiczne drogi dojazdowe, oznaczone symbolami W 2KDD i W 3KDD;
    - b) w przypadku lokalizacji na działce funkcji dopuszczalnej, o której mowa w § 12 pkt 4, ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie posesji miejsc parkingowych dla samochodów klientów korzystających z usług i pracowników; zaleca się 1 miejsce postojowe na 25.0 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;

- c) obowiązuje projektowanie i realizacja ciągów komunikacyjnych oraz wejść do budynków bez barier architektonicznych;
- 2) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę – podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej, na warunkach wydanych przez jej dysponentów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) odprowadzenie ścieków komunalnych – do sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci i przepisów odrębnych;
  - c) obowiązuje zapewnienie dla planowanych inwestycji zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
  - d) zasilanie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci na etapie opracowania projektów budowlanych oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; ustala się wyprowadzenie projektowanych sieci elektroenergetycznych z istniejącej stacji transformatorowej GAĆ 7;
  - e) przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej następować będzie na podstawie obowiązujących przepisów;
  - f) obowiązuje projektowanie i wykonanie oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;
  - g) dokumentacja projektowa, uwzględniająca zagadnienia obrony cywilnej, na każdym etapie jej opracowania podlega zaopiniowaniu przez organy właściwe, prowadzące sprawę z zakresu obrony cywilnej;
  - h) przewiduje się gazyfikację terenu w granicach planu; planowaną sieć gazową realizować w liniach rozgraniczających projektowanych dróg dojazdowych i istniejącej powiatowej;
  - i) odpady komunalne gromadzić w zamkniętych pojemnikach, ustawionych w wyznaczonych miejscach i wywozić na składowisko odpadów;
  - j) w procesie projektowania nowych obiektów i zagospodarowania terenu stosować obowiązujące normy i przepisy odrębne ( w tym dotyczące urządzeń elektroenergetycznych );
  - k) linie i urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne;
  - l) ustala się zasadę prowadzenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej ( w tym sieci elektroenergetycznych ) w pasach drogowych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
  - m) ustala się obowiązek projektowania i realizacji w obiektach budowlanych proekologicznych systemów grzewczych;
  - n) przy opracowaniu projektów budowlanych i zagospodarowania terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej;
  - o) w strefie ograniczonego użytkowania, wynoszącej po 6,5 m w obie strony od elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV, obowiązuje zakaz sytuowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nasadzeń zieleni wysokiej;
  - p) właściciele działek, przez które przechodzą urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie;
  - r) ewentualna przebudowa istniejących sieci elektroenergetycznych może nastąpić kosztem i staraniem zainteresowanych na warunkach podanych przez gestora sieci.

§10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu.

- §11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - w wysokości 30 % wzrostu wartości tej nieruchomości w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w wysokości 0 % wzrostu wartości tej nieruchomości w odniesieniu do obszaru drogi dojazdowej.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów w granicach obszaru objętego uchwałą**

- §12. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem W 1MN:
- 1) dla terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) wprowadza się podział terenu na 14 działek budowlanych, na których obowiązuje projektowanie i realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
  - 3) dla budynków mieszkalnych, o których mowa w § 12 pkt 2 ustala się:
    - a) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych ( w tym poddasze użytkowe ), kryte wysokim dachem o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°;
    - b) obowiązuje stosowanie pokrycia ceramicznego lub naśladującego ceramiczne, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
  - 4) dla terenu ustala się przeznaczenie dopuszczalne – usługi podstawowe nieuciążliwe:
    - a) handel detaliczny;
    - b) usługi podstawowe z zakresu ochrony zdrowia, gastronomii, administracji, kultury itp.
    - c) rzemiosło nieuciążliwe;
  - 5) dopuszcza się realizację estetycznej zabudowy gospodarczej i garażowej, zharmonizowanej z budynkami mieszkalnymi;
  - 6) wyznacza się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych w odległości 8.0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami W 2KDD i W 3KDD;
  - 7) obowiązującą linię zabudowy wzdłuż drogi powiatowej nr 1378 C wyznacza istniejący budynek mieszkalny;
  - 8) zapis zawarty w § 12 pkt 6 nie dotyczy działek A i B, na których dopuszcza się odsunięcie budynków mieszkalnych od obowiązującej linii zabudowy w głąb posesji, poza strefę ograniczonego użytkowania linii elektroenergetycznej 15 kV;
  - 9) usytuowanie budynków na działkach - ustawienie kalenicy równoległe do dłuższych granic działek, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 10) przy opracowaniu projektów budowlanych i zagospodarowania terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej;
  - 11) w projekcie zagospodarowania działek przewidzieć realizację zatoczki przy wjeździe na każdą działkę.
- §13. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem W 2KDD:
- 1) dla terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczna droga dojazdowa, odchodząca od drogi powiatowej nr 1378 C relacji Grudziądz – Gać, obsługująca działki położone wzdłuż tej drogi i obszar znajdujący się poza terenem w granicach planu;
  - 2) ustala się szerokość drogi - 10,0 m w liniach rozgraniczających, w tym jezdnia o szerokości 6.0 m, chodnik o szer. 2.0 m wzdłuż działek budowlanych oraz pas zieleni

o szer. 2.0 m wzdłuż rowu przylegającego do terenu w granicach planu od strony północno – wschodniej.

§14. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem W 3KDD:

- 1) dla terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczna droga dojazdowa do obsługi wydzielonych działek budowlanych;
- 2) ustala się szerokość drogi - 10,0 m w liniach rozgraniczających, w tym jezdnia o szerokości 6.0 m i obustronne chodniki 2x2.0 m;
- 3) ustala się realizację placu do zawracania na końcu drogi, służącego jednocześnie do obsługi 4 działek budowlanych, położonych w głębi terenu.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

§15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

§16. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego oraz na stronie internetowej Gminy.

§17. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

**Przewodnicząca Rady**

**Hanna Guzowska**