

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
mgr *Lukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
mgr inż. *Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
mgr inż. *Olgierd Nagórski*  
inż. *Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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.** Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;



- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
*mgr Łukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
*mgr inż. Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
*mgr inż. Olgierd Nagórski*  
*inż. Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.



## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
mgr *Lukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
mgr inż. *Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
mgr inż. *Olgierd Nagórski*  
inż. *Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
*mgr Łukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
*mgr inż. Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
*mgr inż. Olgierd Nagórski*  
*inż. Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*



**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
*mgr Łukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
*mgr inż. Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
*mgr inż. Olgierd Nagórski*  
*inż. Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;



- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
*mgr Łukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
*mgr inż. Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
*mgr inż. Olgierd Nagórski*  
*inż. Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.



## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
mgr *Lukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
mgr inż. *Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
mgr inż. *Olgierd Nagórski*  
inż. *Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
mgr *Lukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
mgr inż. *Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
mgr inż. *Olgierd Nagórski*  
inż. *Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*



**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
mgr *Lukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
mgr inż. *Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
mgr inż. *Olgierd Nagórski*  
inż. *Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;



- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
mgr *Lukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
mgr inż. *Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
mgr inż. *Olgierd Nagórski*  
inż. *Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.



## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
mgr *Lukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
mgr inż. *Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
mgr inż. *Olgierd Nagórski*  
inż. *Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
*mgr Łukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
*mgr inż. Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
*mgr inż. Olgierd Nagórski*  
*inż. Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*



**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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.** Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
*mgr Łukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
*mgr inż. Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
*mgr inż. Olgierd Nagórski*  
*inż. Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;



- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
mgr *Lukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
mgr inż. *Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
mgr inż. *Olgierd Nagórski*  
inż. *Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.



## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
*mgr Łukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
*mgr inż. Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
*mgr inż. Olgierd Nagórski*  
*inż. Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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.** Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
mgr *Lukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
mgr inż. *Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
mgr inż. *Olgierd Nagórski*  
inż. *Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*



**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
mgr *Lukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
mgr inż. *Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
mgr inż. *Olgierd Nagórski*  
inż. *Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;



- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
mgr *Lukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
mgr inż. *Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
mgr inż. *Olgierd Nagórski*  
inż. *Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.



## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
mgr *Lukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
mgr inż. *Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
mgr inż. *Olgierd Nagórski*  
inż. *Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
*mgr Łukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
*mgr inż. Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
*mgr inż. Olgierd Nagórski*  
*inż. Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*



**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
mgr *Lukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
mgr inż. *Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
mgr inż. *Olgierd Nagórski*  
inż. *Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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.** Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;



- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
mgr *Lukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
mgr inż. *Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
mgr inż. *Olgierd Nagórski*  
inż. *Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2015 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.), 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., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 72/37 i 72/43, obręb Wałdowo Szlacheckie 0024, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/314/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2013 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 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**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 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) 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 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 przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 5.** Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

**§ 6. 1.** Planem objęto teren o powierzchni 1,3073 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;

- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie, jednak 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.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 5,0 m, od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV), obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę gminną (droga dojazdowa - publiczna) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostępność do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 1395C;

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki, w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie ścieków:
  - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej - słupowej, z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 10) zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 12) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 13) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.



## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN**, ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego, z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu, w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną: dla terenu **1MN** – z terenu **2KDW**, (z drogi wewnętrznej) oraz z terenu **3KDD** (drogi dojazdowej - publicznej),
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW**, ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) minimalną szerokość drogi wynoszącą 8,0 m;
- 2) droga wewnętrzna w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa – publiczna.

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

- 1) poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – do 3,6 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego zjazdu dla działki budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

- § 21.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
  3. 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:  
mgr *Lukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:  
mgr inż. *Joanna Klimek*

Autor prognozy skutków finansowych:  
mgr inż. *Olgierd Nagórski*  
inż. *Hubert Mrugała*

Okres opracowania: *luty 2015 r.*