

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRUDZIĄDZ
z dnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 13/1, 44, 46/1, 46/2, 269/14, 269/15, 269/16, 269/17, 273/3 i 273/5, obręb Węgrowo, gmina Grudziądz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2016 r. poz. 446 zmiana poz. 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, zmiany: poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579), po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz, przyjętego uchwałą Rady Gminy Grudziądz Nr XXXII/211/2013 z dnia 18 lipca 2013 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Grudziądz Nr XI/69/2015 z dnia 24 czerwca 2015 r., oraz uchwałą Nr XV/107/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 września 2015 r. , Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 13/1, 44, 46/1, 46/2, 269/14, 269/15, 269/16, 269/17, 273/3 i 273/5, obręb Węgrowo, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr VII/30/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 3 marca 2015 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz”, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły,
 - f) strefa „OW” ochrony archeologicznej,
 - g) zieleń (alejowa) w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych objęta ochroną,
 - h) przeznaczenie terenów;

- 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 w szczególności wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 6) 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;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 8) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w § 4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni około 14,23 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 3) R – teren rolniczy;
- 4) KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 5) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 6) KDW – teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachów w ramach tej samej działki budowlanej.

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

- 1) obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły i związku z tym należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 2) dla terenów MN należy przyjąć dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a dla terenów MN/U należy przyjąć dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach opracowania planu znajduje się teren podlegający ochronie archeologicznej, który na podstawie niniejszego planu obejmuje się ochroną - nieruchomy zabytek archeologiczny nieekspozowany z nawarstwieniami kulturowymi, objęty strefą „OW” ochrony archeologicznej i znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) ochronę zabytku archeologicznego należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę zadrzewień alejowych na podstawie niniejszego planu występujących wzdłuż zachodniej i północnej granicy obszaru opracowania planu;
- 4) dopuszcza się w granicach pasów drogowych wycinkę drzew uniemożliwiających realizację inwestycji, przy czym ubytki należy zrekompensować w formie nowych nasadzeń o gatunki rodzime lub dopasowane do alei w tym do krajobrazu przyrodniczego, 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. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) dla terenu graniczącego z lasem w bezpośrednim jego sąsiedztwie ograniczenia związane z lokalizacją zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) dla terenu znajdującego się w strefie 100 m od linii brzegu zbiornika zlokalizowanego w terenie 8R występuje zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez drogę gminną (częściowo położoną w granicach opracowania planu miejscowego) oraz projektowane drogi wewnętrzne w powiązaniu z drogą powiatową nr 1397C;
- 2) dopuszczenie w pasie komunikacji drogowej lokalizację chodnika, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
- 4) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne) w granicach działki w ilości minimum:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: minimum 2 miejsca na mieszkanie,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: minimum 2 miejsca na mieszkanie,
 - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: minimum 1 miejsce na mieszkanie,
 - dla zabudowy usługowej: minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu (dla określonej usługi), jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 obiekt usługowy;
 - b) jako miejsce parkingowe uznaje się miejsce w garażu;
- 5) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej,
 - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzenie ścieków:
 - a) do bezodpływowych zbiorników wybieralnych,
 - b) do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej przyłączenie budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia),
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;

- 10) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną,
 - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 11) zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,
 - b) z powierzchni parkingów utwardzonych (szczelnych) związanych z usługami - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do rowu melioracyjnego;
- 13) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 14) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie dopuszcza się.

§ 17. Stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1MN, 3MN, 4MN, 5MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną dla zabudowy:
 - wolnostojącej – 0,06,
 - bliźniaczej – 0,08,
 - szeregowej – 0,15;
 - b) maksymalną dla zabudowy:
 - wolnostojącej – 0,35,
 - bliźniaczej – 0,6,
 - szeregowej – 0,9;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy:
 - wolnostojącej – 35 %,
 - bliźniaczej – 40 %,
 - szeregowej – 50 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:

- wolnostojącej – 50 %,
- bliźniaczej – 40 %,
- szeregowej – 30 %;

5) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:

- a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
- c) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;

6) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych, gospodarczych:

- a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
- c) geometria dachu: dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- d) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i zabudowy szeregowej dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- e) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

7) dostępność komunikacyjna terenu:

- a) 1MN – z terenu **02KDD** i **03KDW** oraz drogi gminnej (usytuowanej wzdłuż granicy opracowania planu),
- b) 3MN – z terenu **02KDD** i **04KDW** oraz drogi gminnej (usytuowanej wzdłuż granicy opracowania planu),
- c) 4MN - z terenu **04KDW**,
- d) 5MN - z terenu **04KDW**;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:

- a) wolnostojącej – 1000 m²,
- b) bliźniaczej – 400 m²,
- c) szeregowej – 180 m².

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **2MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej.

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

3. W terenie zakazuje się lokalizacji usług związanych z: spopielaniem zwłok, rozrywką w szczególności dom weselny, prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, skupem metali i tworzyw sztucznych; usługą związaną z: kamieniarstwem, kowalstwem, stolarnią, tartakiem, stacją obsługi i naprawy pojazdów, myjnią samochodową, stacją paliw oraz usługą handlu dotyczącego sprzedaży: materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków.

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

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,06;
 - b) maksymalną – 0,4;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 35%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – minimum 50%,
 - b) mieszkaniowo-usługowej – minimum 40%,

- c) usługowej – minimum 30%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w ust. 2:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych lub gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
 - d) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 7) dostępność komunikacyjna terenu:
 - a) 2MN/U – z terenu **02KDD** i **04KDW**,
 - b) 6MN/U – z terenu **04KDW**,
 - c) 7MN/U- z terenu **04KDW**;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **8R** ustala się przeznaczenie – teren rolniczy.

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

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 2) intensywność zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 80 %,
- 5) istniejący zbiornik wodny do zachowania,
- 6) dostępność komunikacyjna z terenu **04KDW** poprzez teren **3MN**;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m².

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01KDZ** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej zbiorczej.

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

- 1) szerokość poszerzenia pasa drogi w liniach rozgraniczających od 2,4 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość pasa jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **02KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej.

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

- 1) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających od 10 m do 14 m oraz poszerzenia pasa drogi w liniach rozgraniczających od 0,3 m do 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość pasa jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **03KDW**, **04KDW** ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:
- 1) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających minimum 8 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszczenie drogi wewnętrznej w formie pieszo-jezdni, o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 24. 1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 269/1, 46, 273/3, 273/5, 44, 42, 150/1, 150/2, 39 we wsi Węgrowo zatwierdzonego uchwałą nr III/19/2002 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 12 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 151, poz. 141 z dnia 10 lutego 2002 r.).

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

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

4. 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, mgr Monika Bernacka-Klein

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

mgr Sławomir Flanz

Autor prognozy skutków finansowych:

mgr Monika Bernacka-Klein

Okres opracowania: kwiecień 2017 r.