

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**z dnia ..... 2017 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w zachodniej części obrębu Lisie Kąty, Gmina Grudziądz

**§ 1.** Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zmiany: Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i poz. 1948, Dz. U. z 2017 r. poz. 730, poz. 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz uchwały Nr XXXIX/319/2017 Rady Gminy Grudziądz z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w zachodniej części obrębu Lisie Kąty, gmina Grudziądz, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz, przyjętego uchwałą Rady Gminy Grudziądz Nr XXXII/211/2013 z dnia 18 lipca 2013 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Grudziądz Nr XI/69/2015 z dnia 24 czerwca 2015 r., oraz uchwałą Nr XV/107/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 września 2015 r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 2.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w zachodniej części obrębu Lisie Kąty, Gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXXIX/319/2017 Rady Gminy Grudziądz z dnia 27 kwietnia 2017 r.

**§ 3.** 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.

**§ 4.** 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) pas zieleni izolacyjnej,
  - f) strefa „OW” ochrony archeologicznej,
  - g) 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.

**§ 5.** 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 w szczególności wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku;
- 2) miejscu parkingowym (mp) – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu nadziemnym, podziemnym;
- 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 nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 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 2017 r. poz. 1073);
- 10) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialne;
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 12) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 13) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni (zimozielonej - całorocznej) w tym zieleni wysokiej i średniowysokiej złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 14) zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność przekraczającą wysokość 5,0 m od poziomu terenu;

- 15) zieleni średniowysokiej - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność o wysokości od 1,0 m do 5,0 m od poziomu terenu.

§ 6. 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.

§ 7. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 1,33 ha.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1U/P** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

2. W terenie dopuszcza się realizację wszelkiego rodzaju usług i produkcji, w tym w szczególności przetwarzanie odpadów metodą odzysku (recykling, odzysk substancji organicznych).

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w § 8 ust. 8 pkt 5 lit. a niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się – obszar objęty pracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – ustalenia zawarte w przedmiotowym planie miejscowym spełniają wymogi zasad kształtowania krajobrazu.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się 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 wymogami przepisów odrębnych.

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

8. 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 – 0,05,
  - b) maksymalną – 1,2;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 70%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 15%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków, w tym wiat:
  - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

c) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°;

6) nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 3,0 m wzdłuż zachodniej oraz północnej granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu.

9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotniska Lisie Kąty, w związku z tym wysokość obiektów budowlanych (w tym wszelkich urządzeń umieszczonych na tych obiektach takich jak: anteny oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych należy ograniczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) teren objęty opracowaniem planu znajduje się w zasięgu powierzchni poziomej wewnętrznej lotniska Lisie Kąty k/Grudziądz, gdzie obowiązuje stała dopuszczalna wysokość wynosząca 73 m nad poziom morza,
- 3) obszar objęty planem znajduje się w odległości mniejszej niż 5 km od granicy lotniska Lisie Kąty, w związku z tym obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło zerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dostępność komunikacyjna obszaru objętego planem zapewnia się poprzez drogę powiatową nr 1357C oraz drogę wewnętrzną, posiadającą dostęp do tej drogi, usytuowane poza granicami planu;
- 2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych:
  - a) minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
  - b) minimum 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu usługowego dla zabudowy usługowej,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach działki, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
- 4) w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków do:
  - a) sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) do wybieralnych zbiorników bezodpływowych lub przyzakładowej oczyszczalni ścieków;

- c) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej przyłączenie budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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;
- 8) zaopatrzenie w gaz:
- a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną,
  - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 9) zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 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;
  - c) dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych postaci nawierzchni ażurowej z odprowadzaniem wód opadowych na terenie działki (do gruntu);
- 11) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 12) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 – ustala się stawkę procentową 20% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

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

**§ 9.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

**§ 10.** W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr III/16/2006 Rady Gminy Grudziądz z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 143/1, 143/3, 143/5, 145/1, 145/2 położone w miejscowości Lisie Kąty (dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskie Nr 9 poz. 144 z dnia 22 stycznia 2007 r.).

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

§ 12. 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 Monika Bernacka-Klein*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

*mgr Joanna Nowak*

Autor prognozy skutków finansowych:

*mgr Monika Bernacka-Klein*

**Okres opracowania: wrzesień 2017 r.**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU LISIE KĄTY, GMINA GRUDZIĄDZ

Załącznik nr 1 do Uchwały nr.....  
Rady Gminy Grudziądz z dnia .....

0 25 1cm - 10m 50m

SKALA 1:1000

Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - 1,33 ha

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy Grudziądz  
Skala 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO  
PLANEM MIEJSCOWYM

1357C

### 3. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA

ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA ZABUDOWA PRODUKCYJNA

### 5.2. WYBRANE OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

### 7. OCHRONA PRZECIWPOWODZIOWA

OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

### 10. ELEMENTY PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

1 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM  
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH  
ZAGOSPODAROWANIA

MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI  
ROZGRANICZAJĄCYMI

STREFA "OW" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ

WYMIAROWANIE

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

U/P - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ,  
ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY

WÓJT GMINY GRUDZIĄDZ

JEDNOSTKA PROJEKTOWA

**Biuro  
Urbanistyczne**  
Artur Składanek  
86-300 Grudziądz ul. Al. 23 Stycznia 8/1  
Tel. 605 254424

PROJEKTANT  
ASYSTENT PROJEKTANTA  
DATA: wrzesień 2017 r.

mgr Artur Składanek  
mgr Monika Bernacka-Klein