

**Uchwała Nr XVI / 97 / 2008  
Rady Gminy w Grudziądzu  
z dnia 22 lutego 2008 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego działki nr 83/1, 83/2 w obrębie Sztyrwag, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327 ) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635 ), po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz, uchwalonym uchwałą Nr XIV / 117 / 2000 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 24 lutego 2000 r.

**Rada Gminy  
uchwala, co następuje:**

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujący działki nr 83/1, 83/2 w obrębie Sztyrwag, gmina Grudziądz, zwany dalej planem.
2. Podstawę prawną niniejszego planu stanowi uchwała Nr VIII/52/2007 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działki nr 83/1, 83/2 w obrębie Sztyrwag, gmina Grudziądz.
- §2.1. Uchwała ustanawia obowiązujące na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przepisy prawa miejscowego, dotyczące przeznaczenia, zasad i sposobu zagospodarowania terenu, określając konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów nakazy i zakazy.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren przeznaczony pod funkcję mieszkaniową jednorodziną.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący graficzne przedstawienie ustaleń planu, obowiązujący zgodnie z umieszczoną na nim legendą.

4. Granice obszaru objętego uchwałą określono na rysunku planu – granice działek nr 83/1 i nr 83/2 w obrębie Sztynwag gmina Grudziądz.
5. Pozostałymi załącznikami do uchwały, stanowiącymi jej integralną część, są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie podziału wewnętrznego orientacyjne, oznaczone cienką linią przerywaną, z możliwością przesunięcia na odległość do 2.0 m, pod warunkiem zachowania przyjętej zasady podziału terenu w jego liniach rozgraniczających;
- 4) obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej;
- 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy kubaturowej;
- 6) symbole określające funkcje wiodące poszczególnych terenów w granicach opracowania.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymieniony w § 1 ust. 1;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 4) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi zaspokajające codzienne potrzeby mieszkańców typu: usługa handlu, gabinet lekarski, apteka, punkt napraw, klub osiedlowy, itp.
- 5) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko ( Dz.U. Nr 257, poz. 2573 z późn. zm. ) nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć, dla których istnieje lub może być wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 6) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1 : 1000, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 7) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu, będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który zastał wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

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

## **Rozdział 2**

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

- §4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 1) projektowanym obiektom nadać wysokie walory estetyczne, z dostosowaniem ich do możliwości fizjograficznych terenu i nawiązaniem do tradycyjnej zabudowy wsi;
  - 2) zachować obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust 3;
  - 3) obiekty kubaturowe sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) obowiązuja nasadzenia na działkach drzew wzdłuż dróg oraz w sąsiedztwie projektowanych budynków mieszkalnych w celu podniesienia walorów krajobrazowych terenu i uzyskania właściwych warunków do rekreacji; zaleca się stosowanie rodzimych gatunków ( kasztanowce, lipy, brzozy, buki, jawory, dęby ).
- §5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) wszelkie działania inwestycyjne uwzględniać muszą warunki ochrony środowiska oraz zdrowia ludzi przed ujemnym wpływem działalności gospodarczej. Obowiązuje zakaz realizowania na terenie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi; zakaz ten nie dotyczy przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę obszarów;
  - 2) powierzchnię terenu, po zakończeniu prac ziemnych, niezwłocznie rekultywować;
  - 3) nakaz bezwzględnej ochrony istniejącego drzewostanu;
  - 4) w przypadku niezbędnej konieczności wycięcia drzewa ( np. w związku z realizacją drogi lub ze względu na bezpieczeństwo ) obowiązuje uzyskanie zgody kompetentnej jednostki ochrony środowiska i nasadzenie nowej zieleni w ilości i miejscach wskazanych w warunkach;
  - 5) przy opracowaniu projektów budowlanych zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniać przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpożarowej;
  - 6) przed realizacją zabudowy mieszkalnej i zagospodarowania działek właściciel obszaru objętego planem zobowiązany jest do udokumentowania, że nie istnieje przekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, pochodzących od sąsiadujących z terenem tuneli foliowych;

- 7) w uzasadnionym przypadku dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej przy linii zabudowy, wyznaczonej wzdłuż drogi dojazdowej oznaczonej symbolem S 3KDD.
- §6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) na terenie w granicach planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych o wartości kulturowej ani obiektów podlegających ochronie;
  - 2) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- §7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) przy lokalizowaniu projektowanych obiektów kubaturowych uwzględniać obowiązujące linie zabudowy, określone w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów i na rysunku planu;
  - 2) usługi podstawowe, stanowiące funkcję uzupełniającą, nie mogą przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku przeznaczenia podstawowego;
  - 3) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, parkingi, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 40% powierzchni działki; w przypadku zrealizowania na działce, jako funkcji towarzyszącej, obiektów handlowo – usługowych - może osiągnąć max. 50%;
  - 4) nakaz pozostawienia minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej na każdej wydzielonej działce;
  - 5) wysokość budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych ( w tym poddasze użytkowe ), lecz nie więcej niż 10.0 m wys;
  - 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5.0 m wys.
  - 7) stosować w projektowanych budynkach mieszkalnych dachy wysokie;
  - 8) dalsze parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu znajdują się w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów w granicach obszaru objętego uchwałą.
- §8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) ustala się podział na działki budowlane o powierzchni minimalnej 900 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu każdej działki winna wynosić min. 21,0 m.;
  - 3) dopuszcza się łączenie wydzielonych działek, w przypadku potrzeby realizacji jednej inwestycji na większej powierzchni, pod warunkiem zachowania ustaleń podjętych w niniejszej uchwale;
  - 4) obowiązuje wymóg zapewnienia każdej wydzielonej działce dostępu do drogi.
- §9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustalenia z zakresu komunikacji:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu:  
obsługę komunikacyjną terenu zapewni droga publiczna klasy drogi lokalnej, której fragment oznaczony symbolem S 2KDL znajduje się na obszarze objętym planem oraz publiczna droga dojazdowa, której powierzchnię położoną w granicach planu oznaczono symbolem S 3KDD;

- b) w przypadku lokalizacji na działce funkcji dopuszczalnej, o której mowa w § 12 pkt 4, ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie posesji miejsc parkingowych dla samochodów klientów korzystających z usług i pracowników; zaleca się 1 miejsce postojowe na 25.0 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
  - c) obowiązuje projektowanie i realizacja ciągów komunikacyjnych oraz wejść do budynków bez barier architektonicznych;
- 2) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę – obowiązuje podłączenie wydzielonych działek do komunalnej sieci wodociągowej, na warunkach wydanych przez jej dysponentów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) odprowadzenie ścieków komunalnych – podłączenie do sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci i przepisów odrębnych; do czasu realizacji sieci obowiązuje wykonanie przydomowych oczyszczalni ścieków na każdej działce, lub grupowych dla kilku działek;
  - c) obowiązuje zapewnienie dla planowanych inwestycji zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
  - d) zasilanie w energię elektryczną - zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci na etapie opracowania projektów budowlanych oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; ustala się wyprowadzenie projektowanych sieci elektroenergetycznych z istniejącej stacji transformatorowej „Mały Rudnik 4”;
  - e) przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej następować będzie na podstawie obowiązujących przepisów;
  - f) obowiązuje projektowanie i wykonanie oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;
  - g) dokumentacja projektowa, uwzględniająca zagadnienia obrony cywilnej, na każdym etapie jej opracowania podlega zaopiniowaniu przez organy właściwe, prowadzące sprawy z zakresu obrony cywilnej;
  - h) przewiduje się gazyfikację terenu w granicach planu; planowaną sieć gazową realizować w liniach rozgraniczających istniejącej drogi powiatowej;
  - i) odpady komunalne gromadzić w zamkniętych pojemnikach, ustawionych w wyznaczonych miejscach i wywozić na składowisko odpadów;
  - j) w procesie projektowania nowych obiektów i zagospodarowania terenu stosować obowiązujące normy i przepisy odrębne ( w tym dotyczące urządzeń elektroenergetycznych i infrastruktury telekomunikacyjnej );
  - k) przy opracowaniu projektów budowlanych i zagospodarowania terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej;
  - l) właściciele działek, przez które przechodzą urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie;
  - m) ewentualna przebudowa istniejących sieci elektroenergetycznych może nastąpić kosztem i staraniem zainteresowanych na warunkach podanych przez gestora sieci.
  - n) linie i urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne;
  - o) ustala się zasadę prowadzenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej ( w tym sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych ) w pasach drogowych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
  - p) ustala się obowiązek projektowania i realizacji w obiektach budowlanych niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej nie przekraczających dopuszczalnych norm;

- §10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu  
- do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu.
- §11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
- ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - w wysokości 30 % wzrostu wartości tej nieruchomości.

### **Rozdział 3**

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

- §12. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem S 1MN:
- 1) dla terenów ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) wprowadza się podział terenu na 7 działek budowlanych, na których obowiązuje projektowanie i realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
  - 3) dla budynków mieszkalnych, o których mowa w § 12 pkt 2 ustala się:
    - a) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych ( w tym poddasze użytkowe ), kryte wysokim dachem o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°,
    - b) obowiązuje stosowanie pokrycia ceramicznego lub naśladowującego ceramiczne w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
  - 4) dla terenu ustala się przeznaczenie dopuszczalne – usługi podstawowe nieuciążliwe:
    - a) handel detaliczny;
    - b) usługi podstawowe nieuciążliwe z zakresu ochrony zdrowia, administracji, kultury itp.
  - 5) dopuszcza się realizację estetycznej zabudowy gospodarczej i garażowej jednokondygnacyjnej, zharmonizowanej z budynkami mieszkalnymi;
  - 6) wyznacza się obowiązującą linię zabudowy dla budynków mieszkalnych w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi ruchu lokalnego, oznaczonej symbolem S 2KDL;
  - 7) pozostałe budynki realizować w głębi działek;
  - 8) wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych w odległości 8,0 m od publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem S 3KDD oraz drogi położonej poza granicami planu od strony południowo - wschodniej;
  - 9) usytuowanie budynków na działkach - ustawienie głównej kalenicy równoległe do osi drogi oznaczonej symbolem S 2KDL;
  - 10) w projekcie zagospodarowania działek przewidzieć realizację zatoczki przy wjeździe na każdą działkę.
- §13. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem S 2KDL:
- 1) dla terenu ustala się – teren komunikacji przeznaczony do wcielenia w projektowaną drogę publiczną klasy drogi lokalnej, zbierającą ruch kołowy osiedla;
  - 2) dla drogi ustalono szerokość 15,0 m w liniach rozgraniczających, w tym jezdni o szerokości 6.0 m, obustronne chodniki 2 x 2,0 m oraz pasy zieleni 2 x 2,5 m;
  - 3) w części południowej terenu wydziela się obszar przeznaczony do realizacji skrzyżowania drogi ruchu lokalnego, oznaczonej symbolem S 2KDL z drogą dojazdową położoną poza granicami obszaru objętego planem i uzyskania trójkąta widoczności.

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

- 1) dla terenu ustala się – teren komunikacji przeznaczony do wcielenia w projektowaną drogę publiczną klasy drogi dojazdowej;
- 2) dla drogi ustalono szerokość 10,0 m w liniach rozgraniczających, w tym jezdni o szerokości 6,0 m i obustronne chodniki 2 x 2,0 m;
- 3) w części południowej terenu wydziela się obszar przeznaczony do realizacji skrzyżowania drogi dojazdowej oznaczonej symbolem S 3KDD z drogą położoną poza granicami obszaru objętego planem i uzyskania trójkąta widoczności.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

§15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

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

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



**Wiceprzewodnicząca Rady Gminy**

*Irena Górska*  
**Irena Górska**