

**Uchwała Nr XXX/185/2009
Rady Gminy w Grudziądzu
z dnia 30 lipca 2009 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działki nr 1, 3 w obrębie Grabowiec, 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; z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803; Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237; Nr 220 poz. 1413), 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 1
Przepisy ogólne**

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący działki nr 1, 3 w obrębie Grabowiec, gmina Grudziądz.
2. Podstawę prawną niniejszego planu stanowi uchwała Nr XX / 130 / 2008 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 24 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działki nr 1 i 3 w obrębie Grabowiec, 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, zakazy i warunki.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren przeznaczony pod funkcję rolniczą - działki zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
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 1 i nr 3 w obrębie Grabowiec, w gminie 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 3, 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 terenu o tym samym przeznaczeniu - 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. Ustalenia planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymieniony w § 1 ust 1;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na aktualnej mapie katastralnej w skali 1 : 1000, zawierający graficzne przedstawienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;

- 3) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który zastał wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu, będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
 - 5) 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;
 - 6) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, do której powinna przylegać podstawowa część frontowej ściany projektowanego budynku mieszkalnego;
 - 8) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy realizować obiektów kubaturowych;
 - 9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynieryjne, liniowe lub sieciowe, takie jak: wodociągi, kanalizacja ściekowa, linie elektroenergetyczne itd.;
 - 10) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące aktualnie przepisy ustaw, rozporządzeń oraz aktów prawa miejscowego.
4. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 3, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Zasady zagospodarowania terenu obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

- §4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 1) projektowanym obiektom nadać wysokie walory estetyczne, z dostosowaniem ich do możliwości fizjograficznych terenu i nawiązaniem do istniejącej tradycyjnej zabudowy wsi;
 - 2) zachować obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust 3;
 - 3) obiekty kubaturowe sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) stosować nasadzenia na działkach drzew wzdłuż dróg oraz w sąsiedztwie projektowanych budynków w celu podniesienia walorów krajobrazowych terenu; zaleca się rodzime gatunki (kasztanowce, lipy, brzozy, buki, jawory, dęby).
- §5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Strefy Krawędziowej Doliny Wisły”;
 - 2) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu, o którym mowa w § 5 pkt 1, zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem nr 12/2005 Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 09 czerwca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz.Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 72, poz. 1376);

- 3) 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, dla których przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykazała brak ich negatywnego wpływu na środowisko;
- 4) ograniczyć do niezbędnego minimum prace trwale zniekształcające rzeźbę terenu;
- 5) powierzchnię terenu, po zakończeniu prac ziemnych, niezwłocznie rekultywować;
- 6) zapewnić ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, przez prowadzenie prawidłowej gospodarki wodno – ściekowej i odpadami;
- 7) ograniczyć emisję zanieczyszczeń do powietrza poprzez zastosowanie nośników energii i technologii minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko;
- 8) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu i terenów leśnych;
- 9) zabudowę projektować i realizować w normatywnej odległości od granicy terenów leśnych; odległość ta wynosi min. 12.0 m dla budynków z dachem nierozprzestrzeniającym ognia;
- 10) przy opracowaniu projektów budowlanych zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniać przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpożarowej.

§6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze w granicach planu znajduje się stanowisko archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi, nie eksponowane, objęte strefą ochrony konserwatorskiej OW. Na terenie przez nie zajmowanym obowiązuje przeprowadzenie niezbędnego zakresu prac archeologicznych zapewniających odpowiednie warunki ochrony konserwatorskiej. Zakres prac archeologicznych określi, w zależności od charakteru inwestycji, Wojewódzki Konserwator Zabytków;
- 2) w rejonie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w § 6 pkt 1, wszelkie prace ziemne można wykonywać po uzgodnieniu i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) na całym obszarze objętym planem, w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizowaniu projektowanych obiektów kubaturowych uwzględniać obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, określone w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów i na rysunku planu;
- 2) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 30% powierzchni działki;
- 3) nakaz pozostawienia minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej na każdej wydzielonej działce;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10.0 m wys.;
- 5) wysokość budynków gospodarczych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10.0 m wys.;
- 6) wysokość budynków inwentarskich i garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 7.0 m wys.;

- 7) dalsze parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu znajdują się w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów w granicach obszaru objętego uchwałą.
- §8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) na terenach oznaczonych symbolami G 1RM i G 2RM ustala się podział na działki o powierzchni minimalnej 5000.0 m²;
 - 2) dopuszcza się łączenie wydzielonych działek, w celu realizacji jednej inwestycji na większej powierzchni, pod warunkiem zachowania ustaleń podjętych w niniejszej uchwale;
 - 3) obowiązuje wymóg zapewnienia każdej wydzielonej działce dostępu bezpośredniego lub pośredniego do drogi publicznej.
- §9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustalenia z zakresu komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia projektowana wewnętrzna droga dojazdowa, oznaczona symbolem G 3KDW oraz istniejąca droga gminna;
 - b) należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych w obrębie każdej działki;
 - c) obowiązuje projektowanie i realizacja ciągów komunikacyjnych bez barier architektonicznych;
 - 2) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę – ustala się podłączenie wydzielonych działek do komunalnej sieci wodociągowej na warunkach wydanych przez jej dysponentów, zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci należy korzystać z ujęć własnych indywidualnych, lub jednego, wspólnego dla całego terenu;
 - b) odprowadzenie ścieków komunalnych – ustala się podłączenie do komunalnej 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 Wielkie Tarpno 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 sprawę z zakresu obrony cywilnej;
 - h) przewiduje się gazyfikację terenu w granicach planu; planowaną sieć gazową realizować w liniach rozgraniczających projektowanej drogi dojazdowej

oznaczonej symbolem G 3KDW oraz w liniach rozgraniczających istniejącej gminnej drogi;

- 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 telekomunikacyjnych);
- k) linie i urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne;
- l) ustala się zasadę prowadzenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej (w tym sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych) w pasach drogowych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- m) 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 symbolami G 1RM, G 2RM:
- 1) ustala się przeznaczenie terenów – funkcja rolnicza z zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
 - 2) wprowadza się podział terenów: terenu G 1RM na dwie działki budowlane, terenu G 2RM na 6 działek budowlanych, na których obowiązuje realizacja jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych, związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego;
 - 3) dla budynków, o których mowa w § 12 pkt 2 ustala się:
 - a) budynki mieszkalne:
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), kryte wysokim dachem o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°;
 - obowiązuje stosowanie pokrycia ceramicznego lub naśladowującego ceramiczne, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,8 m od poziomu terenu;
 - b) budynki inwentarskie i garażowe:
 - wysokość budynków - jedna kondygnacja nadziemna;
 - geometria dachu – dach dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci 10° - 30°;
 - c) budynki gospodarcze:
 - budynki o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, kryte dachem dwuspadowym lub czterospadowym, o kącie nachylenia połaci 30° - 45°;
 - d) zabudowa inwentarska, gospodarcza i garażowa winna być estetyczna, zharmonizowana z budynkami mieszkalnymi;

- 4) wyznacza się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych na działkach budynków mieszkalnych w odległości 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem G 3KDW oraz w odległości 15.0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej;
 - 5) usytuowanie budynków na działkach - ustawienie głównej kalenicy równoległe do osi drogi gminnej lub projektowanej drogi wewnętrznej;
 - 6) ustala się adaptację istniejącej zabudowy na terenie oznaczonym symbolem G 1RM z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i wymiany;
 - 7) w projekcie zagospodarowania działek przewidzieć realizację zatoczki przy wjeździe na każdą działkę.
- §13. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem G 3KDW:
- 1) dla terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – wewnętrzna droga dojazdowa, odchodząca od drogi gminnej, obsługująca działki położone wzdłuż tej drogi;
 - 2) droga, o której mowa w § 13 pkt 1 projektowana jest jako droga stanowiąca współwłasność właścicieli działek przylegających do tej drogi, lub stanowiąca służebność drogową;
 - 3) ustala się szerokość drogi - 10,0 m w liniach rozgraniczających, w tym jezdni o szerokości 6.0 m i obustronne chodniki 2x2.0 m;
 - 4) ustala się realizację placu do zawracania na końcu drogi o wymiarach 12.5m x 12.5m.
- §14. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem G 4ZL :
- 1) teren istniejącego lasu;
 - 2) na terenie, o którym mowa w §14 pkt 1, obowiązuje utrzymanie dotychczasowej funkcji;
 - 3) ustala się wcielenie terenu leśnego w obręb działek przylegających do tego obszaru bez możliwości zmiany funkcji, z przeznaczeniem do ozdoby posesji i do celów rekreacyjnych.

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 wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady

Hanna Guzowska