

**UCHWAŁA NR XXXVIII/265/2013
RADY GMINY GRUDZIĄDZ**

z dnia 30 grudnia 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 155/12, 155/8
w obrębie Węgrowo, gmina Grudziądz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, 645, 1318) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445; z 2013 r. poz. 21, 405, 1238), po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/211/2013 Rady Gminy Grudziądz z dnia 18 lipca 2013 r., Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 155/12, 155/8 w obrębie Węgrowo, gmina Grudziądz.

2. Podstawę prawną niniejszego planu stanowi uchwała Nr XLIII/270/2010 Rady Gminy Grudziądz z dnia 28 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 155/12 i 155/8 w obrębie Węgrowo, gmina Grudziądz.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przepisy prawa miejscowego, dotyczące przeznaczenia, zasad i sposobu zagospodarowania terenów, określając konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów nakazy, zakazy i warunki.

2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone pod funkcję mieszkalnictwa jednorodzinnego, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z przeważającym udziałem zieleni, tereny komunikacyjne oraz tereny zieleni urządzonej.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu – granice działek nr 155/12, 155/8 w obrębie Węgrowo, gmina Grudziądz.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu.

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 4 oraz w § 3 ust 4 pkt 2, są obowiązującymi ustaleniami niniejszej uchwały:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy kubaturowej;
- 5) funkcje wiodące poszczególnych terenów w granicach planu oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust 4 oraz w § 3 ust 4 pkt 2, traktować jako fakultatywne:

- linie podziału wewnętrznego terenu o tym samym przeznaczeniu, oznaczone cienką linią przerywaną.

3. 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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.

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na aktualnej mapie syt. wys. w skali 1 : 1000, zawierający graficzne przedstawienie ustaleń planu;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu, będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, która została wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadająca symbol i przypisane do niego ustalenia;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym, funkcji dopuszczalnej – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 8) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi zaspokajające codzienne potrzeby mieszkańców;
- 9) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 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 powinien przylegać projektowany budynek mieszkalny, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy realizować obiektów kubaturowych; linia ta nie odnosi się do takich elementów

budynków jak schody, balkony, wykusze, itp., a także nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp., oraz ogrodzeń, małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 13) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynieryjne, liniowe lub sieciowe, takie jak: wodociągi, kanalizacja ściekowa, linie elektroenergetyczne itd. wraz z urządzeniami do ich obsługi;
- 14) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie, wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych, określonych przepisami prawa;
- 15) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące aktualnie przepisy ustaw, rozporządzeń oraz aktów prawa miejscowego;
- 16) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, 405, 1238). Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 4, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 4. 1. W granicach planu znajduje się obszar o powierzchni 7.0531 ha.

2. Przeznaczenie terenów:

- teren o symbolu MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren o symbolu MN/ZP - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z przeważającym udziałem zieleni,
- teren o symbolu KDW - teren komunikacyjny z przeznaczeniem pod wewnętrzną drogę dojazdową pieszo jezdnią,
- teren o symbolu ZP - teren zieleni urządzonej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowane obiekty dostosować do możliwości fizjograficznych terenu (należy wkomponować zabudowę w ukształtowanie terenu) oraz do istniejącej, tradycyjnej zabudowy wsi;
- 2) przy sytuowaniu obiektów na działkach zachować obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 4;
- 3) obiekty kubaturowe lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości od granic działek sąsiednich;
- 4) zakaz wprowadzania ogrodzeń z pełnych prefabrykatów betonowych od strony dróg;
- 5) stosować nasadzenia na działkach budowlanych drzew wzdłuż dróg, wzdłuż granic obszaru objętego planem oraz w sąsiedztwie projektowanych budynków mieszkalnych w celu podniesienia walorów krajobrazowych terenu i uzyskania właściwych warunków do zamieszkania; wskazane jest stosowanie rodzimych gatunków (kasztanowce, lipy, brzozy, buki, jawory, dęby);
- 6) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar w granicach planu nie jest położony w obszarze prawem chronionym;
- 2) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz realizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, terenów komunikacji i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) dopuszcza się podniesienie terenu, z wyrównaniem do obszaru położonego wyżej, w sposób, który nie zmieni trwale warunków wodnych;
- 4) w przypadku wystąpienia humusu na powierzchni przeznaczonej pod sytuowanie zabudowy, należy go zebrać i wykorzystać w miejscach przeznaczonych pod zielen; miejsca pod budynkami zasypać zagęszczonym piaskiem;

- 5) powierzchnię terenu, po zakończeniu prac ziemnych, niezwłocznie rekultywować;
- 6) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 7;
- 7) dopuszcza się wycinkę spróchniałych drzew (głównie wierzby) oraz drzew rosnących w rowach melioracyjnych, które przeszkadzają w doprowadzeniu rowów do stanu właściwego, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych;
- 8) obowiązuje zasada zagospodarowania zielenią tych powierzchni działek, które nie są przeznaczone pod zabudowę i utwardzenie;
- 9) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 5MN/ZP obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obowiązuje zachowanie i udrożnienie rowów występujących na obszarze objętym planem w celu doprowadzenia stosunków wodnych do stanu właściwego; obowiązek utrzymania rowów w należytych stanie technicznym należy do właścicieli nieruchomości;
- 11) obszar objęty planem graniczy z urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych – do zachowania;
- 12) chronić wody podziemne przed zanieczyszczeniami antropogenicznymi poprzez prowadzenie prawidłowej gospodarki wodno – ściekowej i odpadami;
- 13) przy opracowaniu projektów budowlanych obiektów i zagospodarowania terenu uwzględniać przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) na obszarze w granicach planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych o wartości kulturowej ani obiektów podlegających ochronie;
- 2) stosować przepisy odrębne dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- nie dotyczy.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- określono w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów w granicach planu.

§ 10. Granice i sposoby 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:

- w granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) tereny górnicze;
- 3) obszary szczególnie zagrożone powodzią;
- 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- w granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba scalania nieruchomości i ponownego ich podziału na działki przeznaczone pod funkcję mieszkalnictwa jednorodzinnego, w związku z powyższym odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 12. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) przez obszar w granicach planu przebiega istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna WN-110 kV ;

- 2) dla linii elektroenergetycznej, o której mowa w pkt 1 obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania o szerokości 40.0 m (po 20.0 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej);
- 3) w granicach obszaru objętego planem znajduje się również istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna SN-15 kV;
- 4) dla linii elektroenergetycznej, o której mowa w pkt 3, obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania o szerokości 13.0 m (po 6.5 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej);
- 5) w strefie ograniczonego użytkowania linii 110 kV dopuszcza się zbliżenie obiektów kubaturowych (budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze, usługowe itp.) do linii 110 kV na odległość min. 12.0 m od osi trasy linii, pod warunkiem uzgodnienia z kompetentnym oddziałem Zakładu Energetycznego;
- 6) w strefie ograniczonego użytkowania obowiązuje bezwzględny zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 7) projektowanie i realizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowania działek w strefach ograniczonego użytkowania może nastąpić na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustalenia z zakresu komunikacji:

- a) obsługę komunikacyjną terenów zapewniają projektowane wewnętrzne drogi dojazdowe pieszojezdne, oznaczone symbolami 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW oraz droga nie wykazana na rysunku planu, o której mowa w § 20 pkt 3,
- b) ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każdej działce - min. 1 miejsce parkingowe dla budynku mieszkalnego, a w przypadku lokalizacji na działce funkcji dopuszczalnej, o której mowa w § 17 pkt 2, ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie posesji dodatkowych miejsc parkingowych dla samochodów klientów korzystających z usług i dla pracowników; obowiązuje min. 1 miejsce do parkowania na 25.0 m² powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
- c) obowiązuje projektowanie i realizacja ciągów komunikacyjnych 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 – nakazuje się podłączenie do sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci i przepisów odrębnych,
- c) zasady ochrony przeciwpożarowej: obowiązuje zapewnienie dla planowanych inwestycji zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w postaci wodociągów i hydrantów,
- d) przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej następować będzie zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci na etapie opracowania projektów budowlanych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi; ustala się wyprowadzenie projektowanych sieci elektroenergetycznych z istniejącej słupowej stacji transformatorowej,
- e) zaopatrzenie w gaz – w granicach planu umożliwia się lokalizację sieci gazowej w pasach drogowych, a w przypadku braku takiej możliwości, na terenach o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; budowę oraz rozbudowę sieci należy wykonywać na podstawie warunków określonych przez zarządcę sieci,
- f) odpady komunalne gromadzić w zamkniętych pojemnikach, ustawionych w wyznaczonych miejscach, a ich wywożeniem zajmie się specjalistyczna firma, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami obowiązującymi w gminie w tym zakresie,
- g) w procesie projektowania obiektów i zagospodarowania terenów stosować obowiązujące normy i przepisy odrębne (w tym dotyczące urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych),
- h) obowiązuje zachowanie normatywnych odległości pomiędzy elementami zagospodarowania terenów a istniejącą siecią infrastruktury technicznej,
- i) projektowane linie infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne,

- j) ustala się zasadę prowadzenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej (w tym sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych) w pasach drogowych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń zawartych w pkt 2 litera e,
- k) ewentualna przebudowa istniejącego uzbrojenia, znajdującego się w obszarze objętym planem, może nastąpić na warunkach podanych przez gestora sieci,
- l) ustala się obowiązek projektowania i realizacji w obiektach budowlanych niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej nie przekraczających dopuszczalnych norm.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu

- do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu.

§ 15. 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 % od wzrostu wartości tej nieruchomości.

§ 16. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) obszary wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji;
- 4) tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 2 pkt 8 ustawy;
- 5) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych;
- 6) pomniki ząglady.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów w granicach obszaru objętego uchwałą

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami 1MN, 2MN:

- 1) dla terenów ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów ustala się przeznaczenie dopuszczalne – wbudowane usługi podstawowe nieuciążliwe:
 - a) handel detaliczny,
 - b) usługi z zakresu ochrony zdrowia, gastronomii, administracji, kultury itp.;
- 3) ustala się podział terenów 1MN, 2MN na działki budowlane o powierzchni minimalnej 900.0 m², na których obowiązuje projektowanie i realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 4) obowiązuje wymóg zapewnienia każdej wydzielonej działce dostępu do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne;
- 5) dla budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 3, 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 naśladującego ceramiczne w odcieniach koloru czerwonego, ceglatego lub brązowego;
- 6) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej jednokondygnacyjnej z dachami o dowolnym kształcie i spadku, zharmonizowanej z budynkami mieszkalnymi pod względem użytych materiałów budowlanych, kolorystyki itd.;
- 7) stwierdza się potrzebę, przed sporządzeniem projektów budowlanych, wykonania badań geotechnicznych gruntów, które ustalą zakres robót umożliwiających posadowienie obiektów budowlanych;
- 8) na terenach z wysokim poziomem wód gruntowych realizować budynki bez podpiwniczenia;
- 9) usługi podstawowe nieuciążliwe, stanowiące przeznaczenie dopuszczalne, nie mogą przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku przeznaczenia podstawowego;

- 10) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 0.1, maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 0.7;
- 11) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, parkingi, utwardzone nawierzchnie nie może przekraczać 40% powierzchni działki; w przypadku zrealizowania na działkach usług podstawowych nieuciążliwych, o których mowa w pkt 2 i 9, może osiągnąć max. 50% powierzchni działki;
- 12) nakaz pozostawienia minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej na każdej wydzielonej działce;
- 13) wysokość zabudowy mieszkaniowej – ustala się maksymalną wysokość 10.0 m;
- 14) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – ustala się maksymalną wysokość 5.0 m;
- 15) podane w pkt 13 i 14 wysokości nie dotyczą ewentualnych masztów telefonii komórkowej, dla których wysokości nie ustala się;
- 16) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych w odległościach:
 - od drogi oznaczonej symbolem 6KDW - 6.0 m od linii rozgraniczającej tej drogi,
 - od drogi oznaczonej symbolem 7KDW - 6.0 m i 12.0 m od linii rozgraniczającej tej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - od placów do zawracania dróg oznaczonych symbolami 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW – 4.0 m od linii rozgraniczających tych placów,
 - - na działce, nad którą linia elektroenergetyczna 15 kV przebiega w części frontowej, ustala się usytuowanie budynku mieszkalnego w głębi posesji, pomiędzy strefami ograniczonego użytkowania linii elektroenergetycznych 15 kV, wzdłuż linii zabudowy wyznaczonej w odległości 20.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 6KDW; dopuszcza się skablowanie tej sieci, co spowoduje, że powyższe ustalenie nie będzie obowiązujące;
- 17) wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych w odległościach:
 - od dróg oznaczonych symbolami 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW - 6.0 m od linii rozgraniczających tych dróg,
 - linie zabudowy wzdłuż placów do zawracania dróg oznaczonych symbolami 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW są przedłużeniem linii zabudowy ustalonych wzdłuż tych dróg;
- 18) usytuowanie budynków na działkach - ustawienie głównej kalenicy równoległe do osi projektowanych wewnętrznych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 6KDW, 7KDW i 12KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) na dwóch ostatnich działkach zlokalizowanych w części zachodniej terenu oznaczonego symbolem 1MN, budynki mieszkalne zbliżyć do granicy z sąsiednią działką budowlaną i do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy drogi 10KDW (sytuować na gruntach o klasie bonitacyjnej PsIII);
- 20) dopuszcza się włączenie terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 4ZP, znajdującego się w strefie ograniczonego użytkowania linii 110 kV, w powierzchnię działki budowlanej położonej w obrębie terenu oznaczonego symbolem 2MN, która do tego terenu zieleni przylega;
- 21) ogrodzenia działek przecinające rowy nie mogą stanowić przegrody dla tych rowów, należy je wykonać ponad rowem w taki sposób, aby nie tamowały przepływu wody;
- 22) w projekcie zagospodarowania działek przewidzieć realizację zatoczki przy wjeździe na każdą działkę.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 3ZP

- 1) dla terenu ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej ozdobnej (zieleniec);
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nie kolidującej z przebiegającą nad terenem istniejącą elektroenergetyczną linią napowietrzną WN-110 kV;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 4ZP

- 1) dla terenu ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod plantację choinek, z uwzględnieniem zapisu zawartego w § 12 pkt 6, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nie kolidującej z przebiegającą nad terenem istniejącą elektroenergetyczną linią napowietrzną WN-110 kV;
- 4) zakaz zabudowy;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, z zastrzeżeniem jak w pkt 3;
- 6) w przypadku likwidacji linii napowietrznej elektroenergetycznej 110 kV, lub w przypadku zmiany przepisów dotyczących strefy ograniczonego użytkowania tej linii, dopuszcza się wprowadzenie na obszarze zajmowanym przez strefę działek budowlanych, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 5MN/ZP

- 1) dla terenu ustala się przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z przeważającym udziałem zieleni;
- 2) przewiduje się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000.0 m², na których ustala się projektowanie i realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, z uwzględnieniem zapisu zawartego w pkt 4;
- 3) na terenie przewiduje się realizację wewnętrznej drogi dojazdowej pieszojezdnej o szer. 8.0 m w liniach rozgraniczających, stanowiącej przedłużenie wewnętrznej drogi dojazdowej pieszojezdnej oznaczonej symbolem 7KDW, zakończonej placem do zawracania, nie wykazanej na rysunku planu, z uwzględnieniem zapisu zawartego w pkt 4;
- 4) stwierdza się potrzebę przeprowadzenia na terenie badań geotechnicznych, które pozwolą na wytyczenie wewnętrznej drogi dojazdowej pieszojezdnej i właściwą lokalizację obiektów kubaturowych;
- 5) dopuszcza się nasadzenie zieleni urządzonej w obrębie strefy ograniczonego użytkowania linii elektroenergetycznej napowietrznej WN-110 kV, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 12 pkt 6; nie jest wskazane lokalizowanie zieleni na obszarze obejmującym grunty stanowiące użytki klasy PsIII;
- 6) w przypadku likwidacji linii napowietrznej elektroenergetycznej 110 kV, lub w przypadku zmiany przepisów dotyczących strefy ograniczonego użytkowania tej linii, dopuszcza się wprowadzenie na obszarze zajmowanym przez strefę działek budowlanych, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;
- 7) projektowaną na wydzielonych działkach zabudowę realizować bez podpiwniczenia;
- 8) obowiązuje wymóg zapewnienia każdej wydzielonej działce dostępu do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne;
- 9) dla budynków mieszkalnych realizowanych na terenie ustala się:
 - a) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), kryte dachem o kącie nachylenia głównych połaci 30 - 45 ,
 - b) obowiązuje stosowanie pokrycia ceramicznego lub naśladującego ceramiczne w odcieniach koloru czerwonego, ceglastego lub brązowego;
- 10) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej jednokondygnacyjnej z dachami o dowolnym kształcie i spadku, zharmonizowanej z budynkami mieszkalnymi pod względem użytych materiałów budowlanych, kolorystyki itd.;
- 11) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych w odległości 8.0 m od linii rozgraniczającej wewnętrznej drogi dojazdowej pieszo jezdnej, o której mowa w pkt 3;
- 12) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 0.1, maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 0.25;
- 13) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, parkingi, utwardzone nawierzchnie nie może przekraczać 30% powierzchni działki;
- 14) nakaz pozostawienia minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej na każdej wydzielonej działce;

- 15) wysokość zabudowy mieszkaniowej – ustala się maksymalną wysokość 10.0 m;
- 16) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży – ustala się maksymalną wysokość 5.0 m;
- 17) podane w pkt 15 i 16 wysokości nie dotyczą ewentualnych masztów telefonii komórkowej, dla których wysokości nie ustala się;
- 18) usytuowanie budynków na działkach - ustawienie głównej kalenicy równoległe do osi wewnętrznej drogi dojazdowej pieszojazdnej, o której mowa w pkt 3;
- 19) ogrodzenia działek przecinające rowy nie mogą stanowić przegród dla tych rowów, należy je wykonać ponad rowami w taki sposób, aby nie tamowały przepływu wody;
- 20) realizacja wewnętrznej drogi dojazdowej pieszojazdnej, o której mowa w pkt 3, nie może spowodować zasypania rowu melioracyjnego, który ta droga może przecinać;
- 21) w projekcie zagospodarowania działek przewidzieć realizację zatoczki przy wjeździe na każdą działkę.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 6KDW :

- 1) dla terenu ustala się przeznaczenie – projektowana wewnętrzna droga dojazdowa pieszojazdna do obsługi wydzielonych działek budowlanych, odchodząca od drogi powiatowej nr 1378 C;
- 2) ustala się szerokość drogi – 8.0 m w liniach rozgraniczających;
- 3) zapis zawarty w pkt. 2 nie dotyczy fragmentu drogi, który znajduje się przy granicach działek nr 155/9 i 155/11, posiadający szerokość 6.0 m w liniach rozgraniczających;
- 4) ustala się realizację placu do zawracania na końcu drogi o wym. 12.5m x 12.5m.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW:

- 1) dla terenów ustala się przeznaczenie – projektowane wewnętrzne drogi dojazdowe pieszojazdne do obsługi wydzielonych działek budowlanych;
- 2) drogi oznaczone symbolami 7KDW, 8KDW, 9KDW odchodzą od projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej pieszojazdnej oznaczonej symbolem 6KDW, natomiast drogi oznaczone symbolami 10KDW, 11KDW, 12KDW odchodzą od drogi 7KDW;
- 3) ustala się szerokość dróg – 8.0 m w liniach rozgraniczających;
- 4) realizacja dróg oznaczonych symbolami 7KDW, 10KDW i 11KDW nie może spowodować zasypania rowów melioracyjnych, które te drogi przecinają;
- 5) ustala się realizację placów do zawracania na końcu dróg o wym. 12.5m x 12.5m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 23. Na obszarze objętym planem uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

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

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

Przewodnicząca Rady









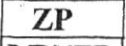

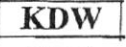

Hanna Guzowska

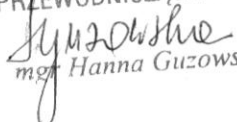
Hanna Guzowska

Załącznik nr 1/1A
do uchwały Nr XXXVIII/265/2013
Rady Gminy Grudziądz
z dnia 30 grudnia 2013 r.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
obejmujący działki nr 155/12, 155/8 w obrębie Węgrowo,
gmina Grudziądz**

L e g e n d a

- | | |
|---|--|
|  | Granica obszaru objętego planem |
|  | Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | Linie podziału wewnętrznego - fakultatywne |
|  | Obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych |
|  | Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych |
|  | Strefy ograniczonego użytkowania dla linii elektroenergetycznych napowietrznych 110 kV i 15kV (o szerokości odpowiednio 40 m i 13 m) |
|  | Strefa zakazu zabudowy dla budynków i nasadzeń zieleni wysokiej (o szerokości 24 m) |
|  | Tereny działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
|  | Tereny zieleni urządzonej |
|  | Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z przeważającym udziałem zieleni |
|  | Projektowane wewnętrzne drogi dojazdowe |
|  | Przykładowa lokalizacja projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o nicustalonym rzucie |

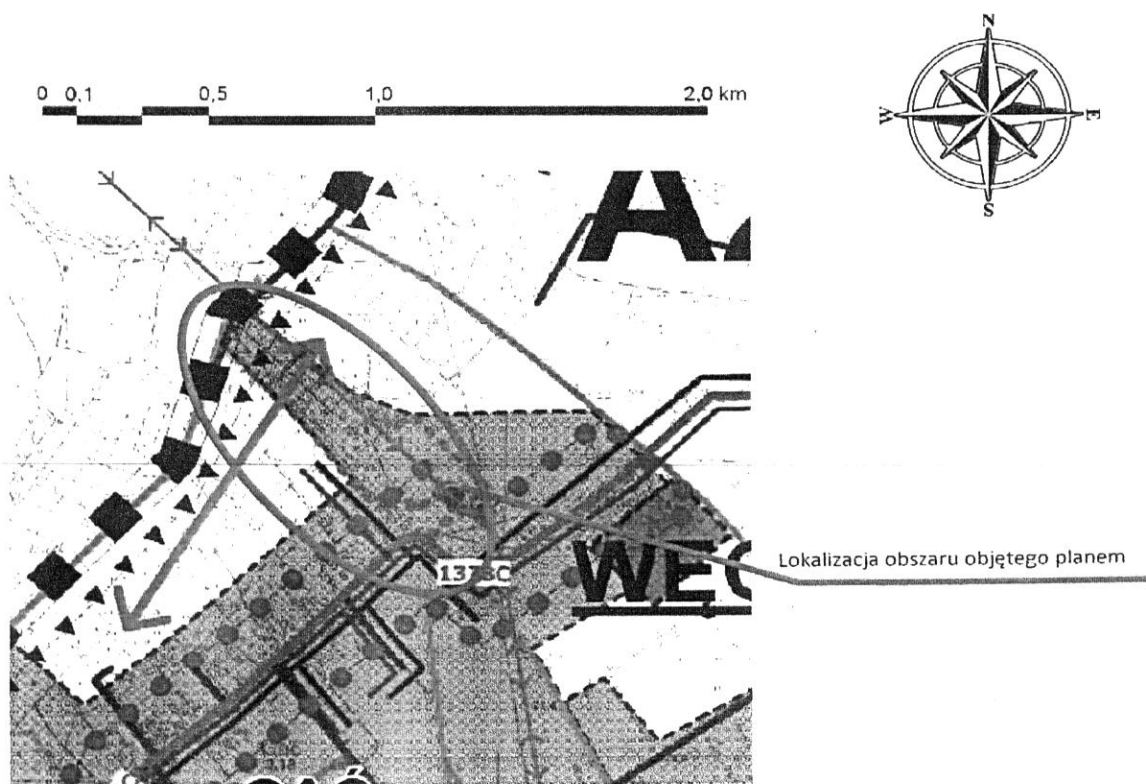
PRZEWODNICZĄCA RADY

mgr Hanna Guzowska

Załącznik nr 1/1B
do uchwały Nr XXXVIII/265/2013
Rady Gminy Grudziądz
z dnia 30 grudnia 2013 r.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY DZIAŁKI NR 155/12 i 155/8
W OBRĘBIE WĘGROWO, GMINA GRUDZIĄDZ**

Wyrys

ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/211/2013 Rady Gminy Grudziądz z dnia 18 lipca 2013 r., z naniesionym na nim obszarem objętym planem.



KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

-  ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
-  PROJEKTOWANA ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA Z PRZEWAŻAJĄCYM UDZIAŁEM ZIELENI

PRZEWODNICZĄCA RADY
Hanna Guzowska
mgr Hanna Guzowska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/265/2013
Rady Gminy Grudziądz
z dnia 30 grudnia 2013 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
Rady Gminy Grudziądz

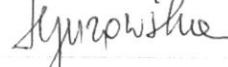
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 155/12, 155/8 w obrębie Węgrowo, gmina Grudziądz.

na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, 405, 1238).

W czasie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 23 października 2013 r. do 25 listopada 2013 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 155/12, 155/8 w obrębie Węgrowo, gmina Grudziądz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i dokumentacją planistyczną, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu 07 listopada 2013 r. oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tzn. do dnia 16 grudnia 2013 r.

- nie wniesiono żadnych uwag dotyczących projektu planu.

Przewodnicząca Rady



Hanna Guzowska

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/265/2013
Rady Gminy Grudziądz
z dnia 30 grudnia 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich
finansowania.**

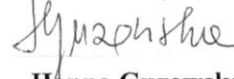
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 155/12, 155/8
w obrębie Węgrowo, gmina Grudziądz

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich
finansowania.**

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy stanowią, zgonie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318) zadania własne gminy.

§ 2. W granicach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, nie przewiduje się.

Przewodnicząca Rady



Hanna Guzowska

Dotyczy uchwały nr XXXVIII/265/2013
Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 grudnia 2013r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki
nr 155/12, 155/8 w obrębie Węgrowo, gmina Grudziądz

UZASADNIENIE

Rady Gminy Grudziądz

na podstawie § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z art. 17 pkt 14 (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, 405, 1238) Wójt Gminy Grudziądz przedstawił w dniu 30 grudnia 2013 r. Radzie Gminy Grudziądz projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 155/12, 155/8 w obrębie Węgrowo, gmina Grudziądz, po wykonaniu wszystkich czynności określonych w art. 17 w/w ustawy.

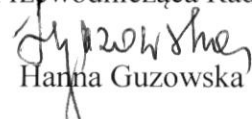
Przedmiotowy projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XLIII/270/2010 Rady Gminy Grudziądz z dnia 28 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 155/12, 155/8 w obrębie Węgrowo, gmina Grudziądz.

Przeznaczenie gruntów rolnych pod tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z uzupełniającą funkcją usług podstawowych przyczyni się do zaspokojenia potrzeb bytowych i społecznych ludności, poprawi stan obsługi mieszkańców wsi i okolicy oraz przyczyni się do aktywizacji gospodarczej tego terenu.

Działalność inwestycyjna przyniesie również dodatkowe wpływy do budżetu gminy i w ten sposób pozwoli na pełniejsze zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy.

Mając powyższe na uwadze, po stwierdzeniu, że w/w miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/211/2013 Rady Gminy Grudziądz z dnia 18 lipca 2013 r. , rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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, Rada Gminy Grudziądz uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 155/12, 155/8 w obrębie Węgrowo, gmina Grudziądz.

Przewodnicząca Rady


Hanna Guzowska