



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 8 października 2015 r.

Poz. 3064

### UCHWAŁA Nr XV/109/2015 RADY GMINY GRUDZIĄDZ

z dnia 30 września 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działkę nr 173/10, obręb Mokre 0010, gmina Grudziądz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443 i poz. 1265) 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. uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działkę nr 173/10, obręb Mokre 0010, gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLII/312/2014 Rady Gminy Grudziądz z dnia 5 czerwca 2014 r.

2. Celem opracowania planu jest stworzenie ram prawnych dla właściwego zagospodarowania terenu, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru opracowania planu miejscowego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) granica ochrony zieleni komponowanej przy domu nr 43,
  - e) strefa „OW” ochrony archeologicznej,
  - f) oznaczenie terenu funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

- 2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilekroć 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 wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku itp.;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenia zawierające minimum 30% powierzchni prześwietlającej, w postaci otworów, w pionowej płaszczyźnie ogrodzenia;
- 5) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy prawa, w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie literowe i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.);
- 11) zaopatrzeniu w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych – należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie, gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w § 4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych i Polskich Norm.

§ 6.1. Planem objęto teren o powierzchni 2,4300 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) ZP – zieleń urządzone;
- 3) KDD – droga dojazdowa – publiczna;
- 4) KDW – droga wewnętrzna.

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

- 1) zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek;
- 2) dopuszczenie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzeń ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,6 m;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń i obiektów budowlanych do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, słupów dla sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam w obszarze objętym planem.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego – obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) występowanie w granicach obszaru objętego planem następujących obiektów i terenów podlegających ochronie konserwatorskiej na podstawie niniejszego planu:
  - a) nieruchomości zabytku archeologicznego – stanowiska archeologicznego – nieekspozowanego z nawarstwieniami kulturowymi, znajdującego się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie konserwatorskiej,
  - b) założenia zieleni komponowanej przy domu nr 43, znajdującego się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie konserwatorskiej;
- 2) objęcie nieruchomości zabytku archeologicznego strefą „OW” ochrony archeologicznej poprzez ochronę tego zabytku uwzględnioną na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej założenia zieleni komponowanej przy domu nr 43, (zgodnie z rysunkiem planu), w obrębie której obowiązują:
  - a) zakaz lokalizacji inwestycji, które mogłyby negatywnie wpływać na zielen parkową, w tym na warunki wodno-gruntowe,
  - b) nakaz zachowania i pielęgnacji starodrzewu, ewentualna wycinka dopuszczalna wyłącznie ze względów sanitarnych i zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia – z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) ewentualne zagospodarowanie terenu lub inwestycje budowlane powinny wynikać i nawiązywać do historycznej kompozycji zieleni,
  - d) dopuszczenie lokalizacji małej architektury z ograniczeniem wysokości do 3,0 m,
  - e) zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej niezwiązanej z funkcjonowaniem zieleni komponowanej,
  - f) nakaz zachowania i uczytelnienia zabytkowej kompozycji zieleni komponowanej w oparciu o szczegółowe analizy krajobrazowe i historyczne materiały ikonograficzne i kartograficzne,
  - g) zakaz zmniejszania obszaru zieleni komponowanej,
  - h) zakaz wprowadzania naziemnej i nadziemnej sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) w strefie ograniczonego użytkowania - po 3,0 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia (0,4 kV) obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej (strefa nie wyznaczona graficznie na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontaż napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) po skablowaniu lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte odpowiednio w punkcie 1 stają się nieobowiązujące;
- 4) 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 umieszczanych na tych obiektach takich jak: anteny oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych należy ograniczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę powiatową nr 1351C (droga poza granicami opracowania), drogi gminne (teren 5KDD i 6KDD) i projektowane drogi wewnętrzne (teren 7KDW i 8KDW);

- 2) nakaz wykonania placu do zawracania samochodów, na zakończeniu drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 5) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne), w granicach działki w ilości minimum: 2 miejsca na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uznaje się także w ramach wyznaczonego miejsca dla samochodu w garażu;
- 6) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w terenach dróg publicznych, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci wodociągowej,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzenie ścieków - nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną niskiego i średniego napięcia,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej,
  - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w budynku lub wolnostojącej (parterowej) z zapewnieniem możliwości dojazdu z drogi publicznej;
- 10) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 11) zaopatrzenie w energię cieplną - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 13) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z zewnętrzną siecią telekomunikacyjną;
- 14) na terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 2.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: 1MN i 2MN ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego oraz budynku garażowego lub budynku gospodarczego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
  - b) maksymalną – 0,35;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 35%;
- 4) parametry i wskaźniki dla budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,

- b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachów: płaskie, wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynku garażowego lub gospodarczego:
- a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, wielospadowe o kącie nachylenia połaci – tak jak dla budynku mieszkalnego z nakazem zastosowania identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachu w ramach tej samej działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 50%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji małej architektury bez żadnych ograniczeń;
- 8) dostępność komunikacyjną:
- a) dla terenu 1MN – z terenu 5KDD (z drogi dojazdowej - publicznej) oraz z terenów 7KDW i 8KDW (drog wewnętrznych),
  - b) dla terenu 2MN z terenu 5KDD (z drogi dojazdowej - publicznej) oraz z terenu 7KDW (drogi wewnętrznej);
- 9) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych – 1100 m<sup>2</sup>;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem 3ZP i 4ZP ustala się przeznaczenie - zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad ochrony i zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji, które mogłyby negatywnie wpływać na zieleń parkową, w tym na warunki wodno-gruntowe;
  - 2) nakaz zachowania i pielęgnacji starodrzewu, ewentualna wycinka dopuszczalna wyłącznie ze względów sanitarnych i zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia – z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 3) ewentualne zagospodarowanie terenu lub inwestycje budowlane powinny wynikać i nawiązywać do historycznej kompozycji zieleni;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji małej architektury z ograniczeniem wysokości do 3,0 m;
  - 5) zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej, niezwiązanej z funkcjonowaniem zieleni komponowanej;
  - 6) nakaz zachowania i uczytelnienia zabytkowej kompozycji zieleni komponowanej w oparciu o szczegółowe analizy krajobrazowe i historyczne materiały ikonograficzne i kartograficzne;
  - 7) zakaz zmniejszania obszaru zieleni komponowanej;
  - 8) zakaz wprowadzania naziemnej i nadziemnej sieci infrastruktury technicznej;
  - 9) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu - minimum 80%;
- 10) dostępność komunikacyjna:
- a) dla terenu 3ZP z terenu 6KDD (z drogi dojazdowej - publicznej),
  - b) dla terenu 4ZP z terenu 5KDD (z drogi dojazdowej - publicznej);
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 5KDD i 6KDD ustala się przeznaczenie - drogi dojazdowe – publiczne.

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

- 1) dla terenu 5KDD - poszerzenie pasa drogi w liniach rozgraniczających minimum 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 6KDD - poszerzenie pasa drogi w liniach rozgraniczających do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 7KDW i 8KDW ustala się przeznaczenie – drogi wewnętrzne.

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

- 1) minimalną szerokość pasów dróg wynoszącą 8,0 m;
- 2) drogę wewnętrzną w formie pieszo-jezdni o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;

- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3. Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 22. Na cele nieleśne przeznaczone są grunty leśne o łącznej powierzchni 0,5 ha, na które uzyskano stosowną zgodę Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego w Toruniu w formie decyzji znak RO-I-O.7152.24.2015 z dnia 6 kwietnia 2015 r.

§ 23.1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Grudziądz.

Przewodnicząca Rady  
Hanna Kołodziej

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XV/109/2015  
 Rady Gminy Grudziądz  
 z dnia 30 września 2015 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/109/2015  
Rady Gminy Grudziądz  
z dnia 30 września 2015 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY GRUDZIĄDZ**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu**  
**obejmującego działkę nr 173/10, obręb Mokre 0010, gmina Grudziądz**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 24 lipca do 14 sierpnia 2015 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działkę nr 173/10, obręb Mokre 0010, gmina Grudziądz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu 13 sierpnia 2015 r. oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu tzn. do dnia 31 sierpnia 2015 r.

- nie wniesiono żadnych uwag.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/109/2015  
Rady Gminy Grudziądz  
z dnia 30 września 2015 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) zadania własne gminy.

Na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które swym zakresem obejmowałyby obszar w/w planu miejscowego.