

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Grudziądzka
z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Sadowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018, poz. 1945 z późn. zm.) i uchwały Nr XX/168/2016 z dnia 30 listopada 2016 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Sadowo oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądzka przyjętego uchwałą Nr LIII/911/98 Rady Miejskiej Grudziądzka z dnia 17 czerwca 1998r. i zmienionego uchwałą Nr VIII/59/07 Rady Miejskiej Grudziądzka z dnia 25 kwietnia 2007r., uchwałą Nr VII/31/11 Rady Miejskiej Grudziądzka z dnia 30 marca 2011r. oraz uchwałą Nr XXVI/96/12 Rady Miejskiej Grudziądzka z dnia 27 czerwca 2012r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Sadowo, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar o powierzchni 44,28 ha, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu,
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu i powierzchnia terenu;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie;
- 6) przeznaczenie terenów:
 - a) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) K – teren infrastruktury technicznej- urządzenia kanalizacji sanitarnej,
 - c) KDL – teren komunikacji publicznej – droga lokalna,
 - d) KDD – teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa,
 - e) KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ustępie 1 są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;

- 2) miejscu postojowym (parkingowym) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć odsunięcie od drogi lica budynku najmniej na odległość określoną w uchwale, linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp.;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada symbol terenu złożony z numeru porządkowego i oznaczenia literowego oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 5) usługach - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju usługi, w tym handel oraz rzemiosło, których oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, na której jest prowadzona, z wyłączeniem:
 - stolarni, warsztatów samochodowych, lakierni,
 - handlu i składowania materiałów sypkich takich jak: węgiel, kruszywa, gruz i inne,
 - lokalizacji obiektów związanych z przechowywaniem i spopielaniem zwłok,
 - skupów złomu, tworzyw sztucznych oraz innych materiałów do recyklingu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w granicach planu wydzielono tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych w klasie lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD);
- 2) układ dróg publicznych uzupełniają wydzielone drogi wewnętrzne (KDW);
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych;
- 4) budowa zjazdów w oparciu o przepisy odrębne.

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

- 1) budowa, rozbudowa oraz przebudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej z zachowaniem zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii odnawialnej;

- 5) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) obsługa terenów w zakresie sieci telekomunikacyjnej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych;
- 10) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Dla terenów w granicach planu ustala się stawkę procentową w wysokości%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 8. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa w formie wolnostojącej;
 - b) dopuszcza się budynki o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, mieszkalno-usługowej oraz usługowej,
 - c) w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się maksymalnie jeden lokal mieszkalny,
 - d) dopuszcza się towarzyszące budynki gospodarcze i garażowe, w liczbie maksymalnie jeden budynek gospodarczy i jeden garażowy na działce budowlanej,
 - e) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie uchwały, zlokalizowanych poza linią zabudowy, tj. w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren, dopuszcza się wyłącznie przebudowę i nadbudowę z zachowaniem parametrów zabudowy ustalonych w uchwale,
 - f) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie uchwały, zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dopuszcza się wyłącznie przebudowę;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - b) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w terenach MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) uciążliwości towarzyszące prowadzeniu działalności usługowej (m.in. hałas, wibracje, odory) nie mogą wykroczać poza granice działki budowlanej, na której prowadzona jest działalność;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 25%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - c) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,5,
 - d) wysokość zabudowy do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 15m,

- f) maksymalna wysokość posadowienia poziomu parteru do 1,2 m nad poziomem terenu z tolerancją $\pm 10\%$,
- g) geometria dachów:
- dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° ,
 - dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych kalenice równoległe do dróg z tolerancją $\pm 5^\circ$,
 - dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych lokalizowanych na działkach o szerokości frontu poniżej 15m dopuszcza się kalenice prostopadłe do drogi,
 - dla nowych budynków gospodarczych i garażowych kalenice równoległe lub prostopadłe do dróg z tolerancją $\pm 5^\circ$,
 - na działkach zabudowanych dopuszcza się układ kalenicy równoległy lub prostopadły do istniejącej na działce zabudowy,
- h) ustala się wymóg jednolitego koloru tynkowanych elewacji i pokrycia dachów budynków zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej,
- i) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- 8,0 m od linii rozgraniczających tereny z drogami lokalnymi i granicą administracyjną miasta,
 - 6,0 m od linii rozgraniczających tereny z drogami dojazdowymi i wewnętrznymi,
- j) ustalenia w zakresie miejsc postojowych:
- miejsca postojowe realizowane jako naziemne w granicach działki budowlanej,
 - do miejsc postojowych nie wlicza się miejsca w garażu,
 - dla funkcji mieszkaniowej ustala się wymóg zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych na jedno mieszkanie,
 - dla usług ustala się wymóg zapewnienia minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według przepisów odrębnych;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) w pasie o szerokości do 20 m od granicy z terenami kolejowymi obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych dla terenów kolejowych,
 - c) w pasie o szerokości 13,0m (po 6,5m od osi) napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych,
 - d) tereny **1MN/U**, **3MN/U** i **4MN/U** oraz część terenów **5MN/U**, **6MN/U** i **7MN/U** położone są w obszarze zagrożonym podtopieniami, w związku z czym należy stosować odpowiednie rozwiązania techniczne zapewniające trwałość budowl;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową – 800 m²,
 - z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową – 1200 m²,
 - b) dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej wydzielonej z przeznaczeniem pod komunikację, infrastrukturę techniczną lub celem powiększenia działki sąsiedniej.

§ 9. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2K** i **8K**:

- 1) przeznaczenie terenów: teren infrastruktury technicznej - urządzenia kanalizacji sanitarnej;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 100%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 0%,
 - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,0,
 - d) wysokość zabudowy do 2,5 m,
 - e) dach płaski,
 - f) tereny nie wymagają ustalenia linii zabudowy,
 - g) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - h) teren nie wymaga zapewnienia miejsc postojowych.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **01KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga lokalna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wydziela się pas terenu pod projektowaną drogę lokalną o szerokości 15m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) budowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją komunikacyjną,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 11. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **02KDD, 03KDD, 04KDD, 06KDD i 07KDD**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji publicznej – drogi dojazdowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wydziela się pasy terenu istniejących dróg dojazdowych (ul. Topolowa, ul. Łużycka, ul. Kociewska), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) budowa dróg na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją komunikacyjną,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 12. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **05KDW i 08KDW**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji – drogi wewnętrzne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wydziela się pasy terenu istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) budowa dróg na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją komunikacyjną,

d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **09KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga lokalna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wydziela się pas terenu istniejącej drogi lokalnej – ul. Droga Łowicka, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przebudowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją komunikacyjną,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 5 Przepisy końcowe

§ 14. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w stosunku do obszaru objętego planem tracą moc ustalenia wynikające z uchwały nr IV/58/98 Rady Miejskiej w Grudziądzu z dnia 16 grudnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Sadowo ograniczonej liniami kolejowymi relacji Grudziądz-Malbork i Grudziądz-Jabłonowo oraz ulicą Droga Graniczna (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 3, poz. 10).

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Grudziądza.

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

§ 17. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy-miasto Grudziądz.

Przewodniczący Rady Miejskiej