

Uchwała Nr
Rady Gminy Grudziądz
z dnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego przy drodze gminnej nr 040366C w miejscowości Gać,
obręb Węgrowo, gmina Grudziądz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020, poz. 293 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XIV/146/2019 Rady Gminy Grudziądz z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze gminnej nr 040366C w miejscowości Gać, obręb Węgrowo, gmina Grudziądz, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz przyjętego uchwałą Nr XXXII/211/2013 Rady Gminy Grudziądz z dnia 18 lipca 2013 r. i zmienionego uchwałą Nr XI/69/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 24 czerwca 2015 r. oraz Uchwałą nr XV/107/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 września 2015 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze gminnej nr 040366C w miejscowości Gać, obręb Węgrowo, gmina Grudziądz.

2. Planem objęto obszar o powierzchni 2,86 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;
- 3) załącznik nr 3 zawierający 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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol terenu;
- 5) wymiarowanie;
- 6) przeznaczenie terenu.

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) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować części naziemne budynków oraz wiat i altan, z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast takie części budynku jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie o więcej niż 2,0m;

- 2) miejscu postojowym (parkingowym) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 3) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego.
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczące się w granicach lokalu, w którym będą prowadzone lub działki inwestora; zakazuje się prowadzenia stolarni, warsztatów samochodowych, lakierni oraz lokalizacji obiektów związanych z przechowywaniem i spopieleniem zwłok.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. W granicach obszaru objętego planem wydzielono liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) WR – teren rowu melioracyjnego;
- 3) E – teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa;
- 4) KDD – teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa;
- 5) KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów według ustaleń szczegółowych dla terenów.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. 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.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy według ustaleń szczegółowych dla terenów.

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

- 1) projektuje się poszerzenie drogi dojazdowej oraz drogę wewnętrzną;
- 2) obsługa terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDW;
- 3) budowa zjazdów z dróg dojazdowych w oparciu o przepisy odrębne.

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

- 1) budowa urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę pitną oraz do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej 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 wyłącznie z mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz;
- 8) obsługa terenów w zakresie sieci telekomunikacyjnej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 9) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
 - a) z terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej wody opadowe i roztopowe odprowadzić do gruntu lub do zbiorników z możliwością wykorzystania do nawadniania powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki,
 - b) z terenów dróg odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w oparciu o przepisy odrębne;
- 10) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenów w granicach planu ustala się stawkę procentową w wysokości 20 %, 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**

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1WR:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rowu melioracyjnego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz utrzymania rowu w postaci odkrytej;
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Nie ma potrzeby określania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 13. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 2MN-U, 4MN-U i 5MN-U:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa w formie budynków wolnostojących oraz bliźniaczych,
 - b) dopuszcza się wydzielenie lokalu o funkcji usługowej zajmującego do 30% powierzchni użytkowej budynku,
 - c) na jednej działce budowlanej ustala się możliwość budowy maksymalnie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
 - d) budynki w granicach jednej działki należy zharmonizować pod względem formy architektonicznej i kolorystyki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - c) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych do 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością podpiwniczenia,
 - e) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
 - f) poziom posadowienia podłogi parteru maksymalnie 0,8 m powyżej poziomu terenu,
 - g) dachy budynków dwu lub wielospadowe o ujednoliconym kącie nachylenia głównych połaci dachowych,
 - h) kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - i) pokrycie dachu z dachówki, blachodachówki lub dachówki bitumicznej w kolorze naturalnych brązów, czerwieni, czerni i szarości,
 - j) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - w odległości 8m od linii rozgraniczających z drogą dojazdową oznaczoną symbolem 6KDW,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczających z drogą dojazdową oznaczoną symbolem 7KDD,
 - k) ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej w liczbie minimum 2 miejsca na jedno mieszkanie z uwzględnieniem miejsca w garażu oraz minimum 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
 - l) minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: z uwagi na położenie obszaru objętego planem w terenie zagrożenia podtopieniami należy zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne zapewniające bezpieczeństwo i trwałość budowli;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 3E:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa SN/nn.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej kontenerowej lub nasłupowej,
 - b) wysokość zabudowy dla stacji kontenerowej do 3m, dla stacji nasłupowej wysokość słupa do 15m,
 - c) geometria dachu: dach płaski jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 15°,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - e) intensywność zabudowy: 0,0-0,5,
 - f) nie ustala się linii zabudowy,

- g) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,
 - h) lokalizacja stacji przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- 2) nie ma potrzeby określania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 6KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji – droga wewnętrzna.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wydziela się pas terenu pod projektowaną drogę o szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) budowa drogi zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) Nie ma potrzeby określania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 7KDD:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wydziela się pas terenu pod poszerzenie drogi gminnej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość pasa drogowego, uwzględniającego działkę drogową znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem wynosi 5,0 m,
 - c) budowa drogi zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) Nie ma potrzeby określania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 17. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w stosunku do obszaru objętego planem tracą moc ustalenia wynikające z uchwały nr IV/25/2007 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 19 lutego 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 199/2 położoną w obrębie Węgrowo gmina Grudziądz (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2007 r., Nr 36, poz. 537).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

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

§ 20. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Grudziądz.

Przewodniczący Rady Gminy