

Projekt

z dnia 15 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRUDZIĄDZ**

z dnia 2021 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, poz. 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086, 1378 z 2021 r., poz. 11) 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, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

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, w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz;
- 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;
- 4) załącznik nr 4 zawierający dane przestrzenne.

§ 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 i powierzchnia terenu;
- 5) wymiarowanie;
- 6) przeznaczenie terenów.

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

§ 3. Ileć 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 spielaniem 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;
- 3) 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.

Przewodnicząca Rady

Hanna Kołodziej

*sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
15/03/2024,
Radca Prawny
Marta Kobędza*

0 10 20 30 40 50m
SKALA 1:1000

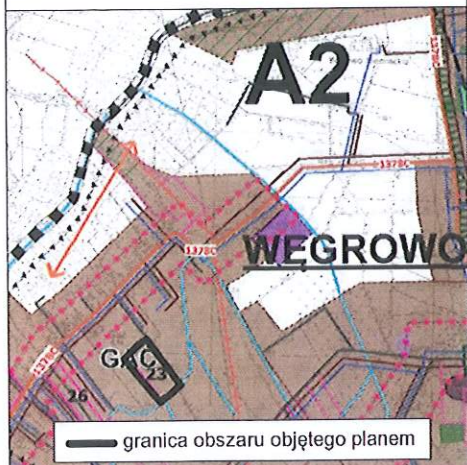
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY DRODZE GMINNEJ NR 040366C W MIEJSCOWOŚCI GAĆ, OBRĘB WĘGROWO, GMINA GRUDZIĄDZ

Załącznik nr 1
do uchwały
Rady Gminy Grudziądz
z dnia 2021 r.

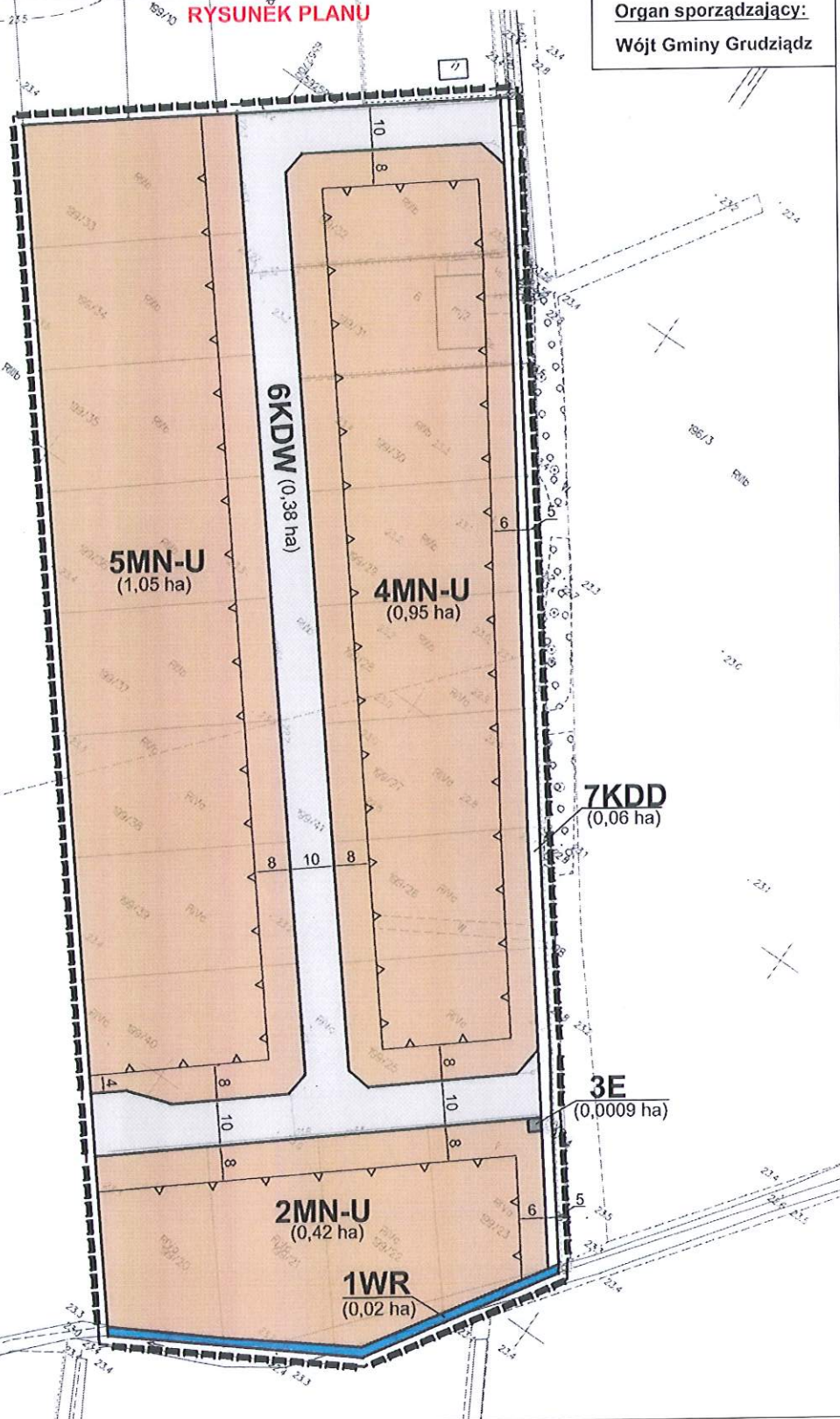
Organ sporządzający:
Wójt Gminy Grudziądz

RYSUNEK PLANU

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz



- OZNACZENIA:**
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
 - GRANICA OBRĘBÓW
 - PARSKI
 - GAĆ
 - POZOSTAŁE MIEJSCOWOŚCI
 - G R U D Z I Ą D Z
 - GMINA SĄSIEDZIA
 - 1. ELEMENTY KOMUNIKACJI
 - DROGA POWIATOWA
 - DROGA GMINNA
 - 3. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - OTWIERCIA PROJEKTOWANA ZADŁUGI W MIEJSCOWOŚCI
 - 5. OCHRONA DÓBR KULTURY
 - PŁANOWANE DŁUGIE STREFY KONTAKTOWE DO WŁAŚCICIELA
 - WYKŁADANIE DŁUGIE DŁUGOŚCI PRZESTRZENNEGO
 - 10. ELEMENTY PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
 - 1. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - OBIEKTY, UŁA I DŁUGIE GMINA ADMINISTRACJA SPORZĄDZAJĄC MIEJSCOWY PLAN
 - WYKŁADANIE DŁUGIE DŁUGOŚCI PRZESTRZENNEGO
 - 12. STRUKTURA FUNKCYJNALNO - PRZESTRZENNA GMINY
 - POSIADANIE MIEJSCOWOŚCI PRZESTRZENNEGO
 - STRUKTURA FUNKCYJNALNO - PRZESTRZENNA GMINY
 - STRUKTURA FUNKCYJNALNO - PRZESTRZENNA GMINY



OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1WR (0,02 ha)
- symbol terenu i powierzchnia terenu
- wymiarowanie

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
- WR teren rowu melioracyjnego
- E teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa
- KDD teren komunikacji publicznej - droga dojazdowa
- KDW teren komunikacji - droga wewnętrzna

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Grudziądz

z dnia.....2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GRUDZIĄDZ

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze gminnej nr 040366C w miejscowości Gać,

obręb Węgrowo, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020, poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378), stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag, w związku z czym nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Grudziądz

z dnia.....2021 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY GRUDZIĄDZ

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze gminnej nr 040366C w miejscowości Gać, obręb Węgrowo, gmina Grudziądz.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378), stanowią zadania własne gminy.

2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego planowany jest wykup gruntów pod poszerzenie drogi gminnej. Budowa drogi gminnej będzie realizowana częściowo na gruntach w granicach planu miejscowego oraz na terenach poza planem.

3. Sposób realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in.: ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą Prawo Budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska,
- 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne,
- 3) inwestycje w zakresie dróg publicznych realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- 4) inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

- 1) przychody i wydatki (w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania) ustalane są corocznie w uchwale budżetowej,
- 2) źródłem finansowania inwestycji gminnych są w całości lub w części: budżet gminy, źródła zewnętrzne (np.: fundusze Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, źródła z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej),
- 3) mogą zostać pobrane opłaty adiacenckiej na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Grudziądz

z dnia.....2021 r.

Dane przestrzenne

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

UZASADNIENIE

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

Rady Gminy Grudziądz uchwałą Nr XIV/146/2019 z dnia 26 września 2019 r. podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze gminnej nr 040366C w miejscowości Gać, obręb Węgrowo, gmina Grudziądz.

Opracowaniem objęto obszar o powierzchni 2,86 ha. W granicach obszaru objętego planem znalazł się teren rolny podzielony na 20 działek o powierzchni od 0,1 ha do 0,13 ha. Dwie działki zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, pozostałe działki są niezabudowane, użytkowane jako teren upraw rolnych.

Plan został opracowany zgodnie ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w 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.

Celem sporządzenia i uchwalenia planu było uregulowanie systemu komunikacji publicznej obsługującej teren planowanego osiedla mieszkaniowego. Ustalenie prawidłowych zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego zapewniającego ład przestrzenny, racjonalne zarządzanie przestrzenią i właściwe warunki życia dla przyszłych mieszkańców.

Plan spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zgodnie z ustaleniami studium tereny zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu wydzielono drogę wewnętrzną oraz poszerzono drogę gminną. Wydzielono tereny istniejącego rowu melioracyjnego utrzymującego właściwe stosunki gruntowo-wodne. W granicach obszaru planu wydzielono również teren planowanej stacji transformatorowej. Ustalone wskaźniki zagospodarowania terenów

zapewniają utrzymanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Dopuszczono zabudowę niską do 10m wysokości z dachami stromymi dwu lub wielospadowymi, w ograniczonej do kilku barw kolorystyce pokryć dachowych, co zapewnia właściwe kształtowanie architektury. Ustalono minimum 40% udziału zieleni w granicach działki budowlanej, przez co nowo powstałe osiedle będzie się odznaczało pozytywnymi walorami krajobrazowymi.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody. W planie zawarto ustalenia w zakresie ochrony środowiska przez wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacji oraz nakazując utrzymanie przebiegu istniejącego rowu melioracyjnego w celu odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych z obszaru objętego planem i terenów przyległych.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów wymagających ochrony.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W ustaleniach planu wprowadzono zakaz przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W granicach planu brak jest terenów publicznych, dla których należy zapewnić rozwiązania uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych. Zabudowa zostanie zaprojektowana wg indywidualnych potrzeb w zgodzie z przepisami odrębnymi, w tym również w przypadku świadczenia dodatkowych usług wymagających uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty planem położony jest w miejscowości charakteryzującej się intensywnym rozwojem osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uprawa działki o powierzchni poniżej 3,0 ha jest ekonomicznie nieuzasadniona, w związku z czym właściciel gruntów zdecydował się na zmianę przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej co spowodowało znaczący wzrost wartości ekonomicznej gruntów.

7) Prawo własności.

Ustalenia planu określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z wnioskiem właścicieli gruntów oraz obowiązującymi przepisami.

8) Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania planu nie ma zlokalizowanych dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa.

9) Potrzeba interesu publicznego.

W planie przewidziano poszerzenie drogi gminnej do parametrów umożliwiających budowę drogi oraz uwzględniono istniejący rów melioracyjny, który zapewnia utrzymanie właściwych stosunków wód gruntowych na terenie działki objętej planem oraz terenów sąsiednich.

10) Potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i teletechnicznej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie opracowania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu przez możliwość składania wniosków, wglądu do projektu planu oraz składania uwag do planu.

Wójt Gminy Grudziądz zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu. W obwieszczeniu z dnia 7.11.2019 r. wyznaczono 21-dniowy termin składania wniosków. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 25.09.2020 r. do 20.10.2020 r. Dnia 13.10.2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 4.11.2020 r.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy Grudziądz na każdym etapie procedury planistycznej zapewnia jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem planu w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągu gminnego. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2. Wójt Gminy Grudziądz ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podjęto z urzędu w związku z potrzebą poszerzenia drogi gminnej obsługującej teren projektowanego osiedla mieszkaniowego. Wójt przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne uznał, że należy zabezpieczyć teren pod poszerzenie drogi publicznej zanim powstanie całe osiedle.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) pod projektowaną zabudowę przeznaczono w planie tereny zlokalizowane na działce przylegającej do drogi gminnej (ul. Srebrna);

2) projektowana zabudowa zlokalizowana została w sąsiedztwie drogi gminnej, w odległości ok 400m od przystanku autobusowej komunikacji publicznej łączącej wieś z terenem miasta Grudziądz,

3) ruch pieszzy i rowerowy odbywa się w pasie gruntowej drogi wewnętrznej i dalej gminnej (ul. Srebrnej), a następnie chodnikiem w pasie drogi powiatowej do przystanku komunikacji miejskiej.

4) Zabudowa planowana jest w sąsiedztwie drogi gminnej, wyposażonej w sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, gazowej i elektroenergetycznej) niezbędne dla realizacji zabudowy mieszkaniowej. Miejscowość Gać z uwagi na to, że bezpośrednio przylega do granic miasta oraz posiada dobrze wykształcony układ komunikacyjny dróg gminnych zbierających ruch do drogi powiatowej, wykazuje intensywny rozwój zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej. Od kilku lat obserwuje się stały wzrost liczby mieszkańców.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Grudziądz.

Dla Gminy Grudziądz przyjęto uchwałę Nr XXIII/206/2016 Rady Gminy Grudziądz z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Grudziądz. Załącznikiem do wyżej opisanej uchwały jest ocena aktualności dokumentów planistycznych oraz analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Grudziądz.

W treści analizy, w punkcie 6.3 Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że Rada Gminy Grudziądz podejmuje uchwały o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych lub ich zmian w zależności od potrzeb oraz wpływających wniosków. Ponadto gmina dążyć będzie do objęcia ustaleniami planów miejscowych jak największego obszaru gminy.

Stąd zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu Wójt Gminy Grudziądz uznał za zasadne przeprowadzenie procedury planistycznej sporządzenia niniejszego planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Głównym składnikiem dochodów gminy z tytułu uchwalenia planu stanowić będą wpływy z podatków od nieruchomości. Zgodnie z prognozą uchwalenie planu i wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej terenów spowoduje wzrost wpływów podatkowych od gruntów. Realizacja ustaleń planu, czyli zabudowa gruntów spowoduje dalszy wzrost wpływów podatkowych naliczanych od powierzchni użytkowej budynków.

Jak wynika z analizy zmian funkcji terenów, nie prognozuje się wpływów z opłaty planistycznej. Nie prognozuje się dochodów ze sprzedaży nieruchomości gminnych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje spadku wartości nieruchomości. W związku z powyższym nie prognozuje się kosztów związanych z odszkodowaniami.

Gmina poniesie koszty wykupienia gruntów przeznaczonych pod poszerzenie drogi publicznej.

Realizacja założeń planu miejscowego w granicach obszaru planu obejmuje inwestycje z dziedziny infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy. Precyzyjne wyznaczenie kosztów budowy infrastruktury komunikacyjnej i ewentualnych innych elementów przestrzeni publicznej wymaga opracowania szczegółowych kosztorysów uwzględniających wszystkie parametry i uwarunkowania inwestycji.