

Projekt

z dnia 1 grudnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRUDZIĄDZ**

z dnia 30 listopada 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sąsiedztwie granicy administracyjnej gminy i drogi gminnej nr 040126C w miejscowości Grabowiec, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 i poz. 1834), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021, poz. 741, poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) oraz uchwały XXXIII/283/2021 Rady Gminy Grudziądz z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego sąsiedztwie granicy administracyjnej gminy i drogi gminnej nr 040126C w miejscowości Grabowiec, gmina Grudziądz, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia 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., uchwałą nr XV/107/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 września 2015 r. oraz uchwałą nr X/110/2019 Rady Gminy Grudziądz z dnia 29 maja 2019 r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego sąsiedztwie granicy administracyjnej gminy i drogi gminnej nr 040126C w miejscowości Grabowiec, gmina Grudziądz.

2. Planem objęto obszar o powierzchni 1,39 ha, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz, stanowiący integralną część 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;
- 4) załącznik nr 4 zawierający dane przestrzenne do niniejszego planu miejscowego.

§ 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) wymiarowanie;
- 5) symbol terenu;
- 6) przeznaczenie terenów.

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.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem wydzielono liniami rozgraniczającymi jeden teren oznaczony symbolem 1MN/U, dla którego ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową.

2. W granicach obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) usług handlu i składowania materiałów sypkich w tym m.in.: węgiel, kruszywa, gruz;
- 2) lokalizacji obiektów związanych z przechowywaniem i spopielaniem zwłok;
- 3) skupów złomu, tworzyw sztucznych oraz innych materiałów do recyklingu;
- 4) warsztatów samochodowych, lakierni i stolarni.

§ 5. 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, 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe;
- 2) zabudowa w formie budynków wolnostojących;
- 3) na jednej działce budowlanej ustala się możliwość budowy maksymalnie jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego oraz jednego towarzyszącego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Strefy Krawędziowej Doliny Wisły”, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3) w granicach obszaru objętego planem ustala się maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 25%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, z możliwością podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość innych obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie do 15m;
- 5) poziom posadowienia parteru maksymalnie do 0,8 m od poziomu terenu;
- 6) geometria dachów:
 - a) dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - b) główne kalenice budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych równoległe do osi drogi gminnej,
 - c) kalenice budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych równoległe lub prostopadłe do osi drogi gminnej;
- 7) budynki zlokalizowane w granicach jednej działki budowlanej muszą posiadać jednakowe pod względem materiału i koloru pokrycie dachowe i jednakowy kolor elewacji tynkowanych;
- 8) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15m od linii rozgraniczającej z drogą gminną, zgodnie z wymiarowaniem ustalonym na rysunku planu;
- 9) ustalenia w zakresie miejsc postojowych:
 - a) ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych naziemnych w granicach działki budowlanej w liczbie minimum 2 miejsca na jedno mieszkanie oraz minimum 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej,
 - b) do liczby miejsc postojowych nie wlicza się miejsca w garażu,
 - c) minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:

- 1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 1200 m²;
- 2) dopuszcza się dowolną powierzchnię działki z przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację, a także wydzielanej w celu regulacji granic lub powiększenia działki sąsiedniej.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów projektowanej zabudowy z drogi gminnej nr 040126C;
- 2) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną oraz do celów przeciwpożarowych:
 - a) ze zbiorczej sieci wodociągowej,

- b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych:
- a) docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu budowy sieci kanalizacji zbiorczej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii odnawialnej;
- 6) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej z odnawialnych źródeł energii wyłącznie z mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz;
- 9) obsługa terenów w zakresie sieci telekomunikacyjnej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 10) wody opadowe i roztopowe odprowadzić do gruntu w granicach działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 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. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w stosunku do obszaru objętego planem tracą moc ustalenia wynikające z uchwały Nr XXX/185/2009 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działki nr 1, 3 w obrębie Grabowiec, gmina Grudziądz. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2016 r., poz. 4625 z 8 grudnia 2016 r.).

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

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

§ 14. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Grudziądz.

Przewodnicząca Rady

Hanna Kołodziej

Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym

02/12/2021r.
data


podpis

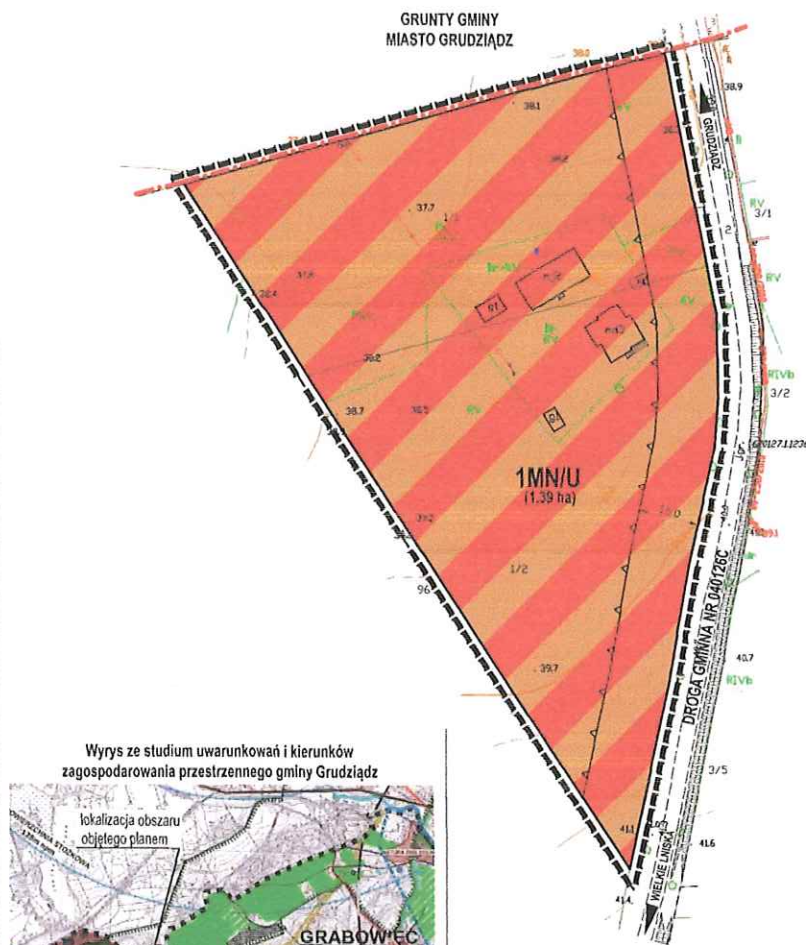
0 10 20 30 40 50m
SKALA 1:1000

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
POŁOŻONEGO W SĄSIEDZTWIE GRANICY ADMINISTRACYJNEJ GMINY
I DROGI GMINNEJ NR 040126C W MIEJSCOWOŚCI GRABOWIEC, GMINA GRUDZIĄDZ

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

Organ sporządzający:
Wójt Gminy Grudziądz

RYSUNEK PLANU



OZNACZENIA:

GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

GRANICA OGRANICZENIA

NADZWA OGRANICZENIA

2. ELEMENTY ŚRODOWISKA NATURALNEGO

JEZIORO, STAW, RZĘKA, WÓDZA

LEŚNIA, CIEKŁOŚĆ

3. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

STRATEGIA UPROSTKOWANIA ZABUDOWY MIESZKALNO-USŁUGOWEJ

STRATEGIA PROJEKTOWANIA ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ

STRATEGIA PROJEKTOWANIA OGRANICZAJĄCY I CIĘŻKICH WŁASNOŚCI

4. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

4.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY

KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA I STRATEGIA KIERUNKOWEJ POLITYKI

4.2. PODSTAWNE ELEMENTY

CELOWY ZABUDOWY POD DZIAŁKĄ

5. OCHRONA DÓBR KULTURY

5.2. WYBRANE OBIEKTY OBYTE OCHRONĄ KONSERWACYJNO-REKONSTRUKCYJNO

5.3. STREFY OCHRONY KONSERWACYJNO-REKONSTRUKCYJNO

5.4. WYBRANE ZABUDOWY OBYTE OCHRONĄ KONSERWACYJNO-REKONSTRUKCYJNO

5.5. WYBRANE ZABUDOWY OBYTE OCHRONĄ KONSERWACYJNO-REKONSTRUKCYJNO

10. ELEMENTY PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

10.1. STREFY OCHRONY (PROJEKTOWE)

10.2. STREFY OCHRONY (PROJEKTOWE)

10.3. STREFY OCHRONY (PROJEKTOWE)

12. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA GMINY

12.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA GMINY

12.2. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA GMINY

Legenda do zmiany studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz

(uchwała sejmiku nr XLV/327/2014 Rady Gminy Grudziądz

z dnia 29 września 2014 r.)

OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU

granicza obszar objętego planem

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy

wymiarowanie

1MN/U (0,41 ha) symbol terenu (powierzchnia terenu)

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

granicza administracyjna gminy

DROGA KRAJOWA NR 55 oznaczenie kategorii drogi

GRUDZIĄDZ oznaczenie kierunku drogi

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Grudziądz

z dnia 30 listopada 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GRUDZIĄDZ

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sąsiedztwie granicy administracyjnej gminy i drogi gminnej nr 040126C w miejscowości Grabowiec, gmina Grudziądz.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021, poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873), stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag, w związku z czym nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodnicząca Rady

Hanna Kołodziej

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Grudziądz

z dnia 30 listopada 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE 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 w sąsiedztwie granicy administracyjnej gminy i drogi gminnej nr 040126C w miejscowości Grabowiec, gmina Grudziądz.

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 2021 r., poz. 1372, poz. 1834), stanowią zadania własne gminy.

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodnicząca Rady

Hanna Kołodziej

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Grudziądz

z dnia 30 listopada 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sąsiedztwie granicy administracyjnej gminy i drogi gminnej nr 040126C w miejscowości Grabowiec, gmina Grudziądz.

Rady Gminy Grudziądz uchwałą XXXIII/283/2021 z dnia 25 lutego 2021 r. podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sąsiedztwie granicy administracyjnej gminy i drogi gminnej nr 040126C w miejscowości Grabowiec, gmina Grudziądz.

Opracowaniem objęto obszar o powierzchni 1,39 ha. W granicach obszaru objętego planem znalazły się dwie działki rolne. W centralnej części obszaru objętego planem znajduje się zabudowa zagrodowa. Teren niezabudowany użytkowany jest jako teren upraw rolnych.

Plan został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021, poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873) 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., uchwałą nr XV/107/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 września 2015 r. oraz uchwałą nr X/110/2019 Rady Gminy Grudziądz z dnia 29 maja 2019 r.

Dla obszaru objętego planem obowiązują ustalenia uchwały Nr XXX/185/2009 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działki nr 1, 3 w obrębie Grabowiec, gmina Grudziądz. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2016 r., poz. 4625 z 8 grudnia 2016 r.).

Celem sporządzenia i uchwalenia planu jest zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług oraz umożliwienie wydzielania działek budowlanych o powierzchni poniżej 0,3 ha. Ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego zapewni prawidłowe kształtowanie ładu przestrzennego, racjonalne zarządzanie przestrzenią i właściwe warunki życia dla przyszłych mieszkańców.

Plan spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu 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 z dopuszczeniem prowadzenia usług. Ustalone wskaźniki zagospodarowania terenów zapewniają utrzymanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Dopuszczono zabudowę niską do 9,0m wysokości z dachami stromymi - dwu lub wielospadowymi, nawiązującą do zabudowy istniejącej w tej części miejscowości Grabowiec. Ustalono minimum 50% 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 znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Strefy Krawędziowej Doliny Wisły”, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych. 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. Ustalono docelowo obowiązek przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej.

- 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 przy granicy z miastem Grudziądzem. Teren ten posiada niską klasę przydatności glebowo-rolnej - kompleks żytni słaby. Uprawa tych gruntów jest ekonomicznie nieuzasadniona, w związku z czym właściciele gruntów wystąpili z wnioskiem o zmianę przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej. Obszar objęty planem znajduje się w miejscowości, która ulega intensywnej urbanizacji w kierunku podmiejskiego osiedla. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu wykazała słuszność przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej będzie zatem korzystne dla właściciela gruntów (nieefektywna produkcja rolna) oraz dla gminy (podatek od nieruchomości).

- 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 brak jest przestrzeni publicznych. Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową stanowi kontynuację funkcji występujących w terenach sąsiednich, poza obszarem planu i nie wpłynie negatywnie na sposób wykorzystania 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 23.09.2021 r. wyznaczono 21-dniowy termin składania wniosków. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 4.10.2021 r. do 26.10.2021 r. Dnia 19.10.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 12.11.2021 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 § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę.

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 wnioskiem właścicieli gruntów planujących przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową z możliwością

prowadzenia usług. Wójt przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne uznał, że wniosek jest zasadny z uwagi brak ekonomicznego uzasadnienia dalszego rolniczego użytkowania działki.

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 nr 040126C połączonej z ul. Maciejkową na terenie miasta Grudziądz;
- 2) projektowana zabudowa zlokalizowana została w sąsiedztwie drogi gminnej, w odległości ok 1km od przystanku autobusowej komunikacji publicznej łączącej wieś z terenem miasta Grudziądz,
- 3) ruch pieszcy i rowerowy odbywa się w pasie gruntowej drogi gminnej,
- 4) zabudowa planowana jest w sąsiedztwie drogi gminnej łączącej teren z miastem, obecnie brak jest możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, ale szybko rozwijające się budownictwo mieszkaniowe na obrzeżach miasta powoduje rozwój infrastruktury.

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 stanowią będą wpływy z podatków od nieruchomości. Tereny w granicach opracowania objęte są obowiązkiem podatkowym wynikającym z przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. 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.

Prognozuje się również wzrost cen nieruchomości, a w związku z tym możliwość naliczenia opłaty planistycznej. Dla terenów w granicach obszaru objętego planem ustalono stawkę procentową w wysokości 20%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Nie prognozuje się dochodów ze sprzedaży nieruchomości gminnych.

Przewodnicząca Rady

Hanna Kołodziej

