**UCHWAŁA NR …………..**

**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**

**z dnia ………….. 2018 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze gminnej nr 040470C w północnej części obrębu Biały Bór, Gmina Grudziądz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2017 r. poz. 1875 zmiana: poz. 2232, z 2018 r. poz. 130) oraz art. 20 ust. 1 ustawy   
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r.   
poz. 1073 zmiana poz. 1566) oraz uchwały Nr XLVII/426/2017 Rady Gminy Grudziądz z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze gminnej nr 040470C w północnej części obrębu Biały Bór, Gmina Grudziądz, 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., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze gminnej nr 040470C w północnej części obrębu Biały Bór, Gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/426/2017 Rady Gminy Grudziądz z dnia 22 listopada 2017r.

Integralnymi częściami uchwały są:

rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz”, stanowiący **załącznik nr 1**;

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące   
**załącznik nr 2**;

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**.

Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:

granica obszaru objętego planem miejscowym,

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,

oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

strefa „OW’ ochrony archeologicznej

przeznaczenie terenów;

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.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku,   
z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem dobudowanym do budynku;

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   
w szczególności wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;

miejscu parkingowym (mp) – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu;

obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;

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

przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa   
w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;

rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;

terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami  
rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;

niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;

uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu   
 i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.);

wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu   
w najniżej położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;

wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony   
w przepisach odrębnych.

Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi   
z przepisów odrębnych.

1. Planem objęto obszar o powierzchni około 2,6 ha.

* 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

ZL – las;

KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;

KDW – teren drogi wewnętrznej.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły, gdzie obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ewentualną ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:

dziko występujących roślin objętych ochroną,

dziko występujących zwierząt objętych ochroną,

dziko występujących grzybów objętych ochroną;

nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych   
w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych   
niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie wystąpiła potrzeba określania.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

w granicach obszaru objętego planem znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny – nieeksponowane stanowisko archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi – znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków i podlegający ochronie konserwatorskiej;

dla nieruchomego zabytku archeologicznego ustala się następujące zasady jego ochrony:

nieruchomy zabytek archeologiczny objęty strefą „OW” ochrony archeologicznej,

ochronę tego zabytku należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia   
w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

w pasie technicznym o szerokości po 5,0 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (co równe jest odległości 6,5 m   
od osi słupa) występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych;

dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych

tereny 1MN i 2MN graniczą z terenem leśnym, w związku z tym w bezpośrednim sąsiedztwie występują ograniczenia związane z lokalizacją zabudowy wynikające   
z przepisów odrębnych.

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

obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z dróg gminnych   
nr 040470C i 040144C (przebiegające poza granicami obszaru objętego planem) poprzez projektowaną drogę wewnętrzną;

miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy realizować w granicach działki, w ilości minimum 2 miejsca   
na mieszkanie;

miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wystąpiła potrzeba określania;

w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne   
i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;

w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej;

dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza   
się w terenach wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

zaopatrzenie w wodę:

* + - 1. nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami   
         o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,

do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości, zgodnie   
z przepisami odrębnymi;

odprowadzenie ścieków:

* + - 1. do bezodpływowych zbiorników wybieralnych na ścieki socjalno-bytowe,

do przydomowych oczyszczalni ścieków,

* + - 1. po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej przyłączenie budynków przewodami   
         o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm zgodnie z przepisami odrębnymi;

zaopatrzenie w energię elektryczną:

w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) - 0,4 – 15kV,

z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie   
z przepisami odrębnymi,

w terenie objętym opracowaniem dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;

zaopatrzenie w gaz:

z projektowanej sieci w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm,

dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;

zaopatrzenie w energię cieplną - ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;

odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi;

zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;

w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego   
z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości.

**Rozdział 2**

**Ustalenia szczegółowe**

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **1MN** i **2MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

* 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

w terenie **1MN** występuje strefa „OW’ ochrony archeologicznej - należy uwzględnić zasady określone w par. 10;

maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;

intensywność zabudowy:

minimalną – 0,08,

maksymalną – 0,4;

maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;

udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%,

parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:

wysokość: nie większa niż 9,0 m,

liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45º;

parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:

wysokość: nie większa niż 6,0 m,

liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,

geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45º,

dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;

dostępność komunikacyjna dla terenu: 1MN, 2MN z drogi wewnętrznej 2KDW do drogi publicznej;

minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **1ZL** i **2ZL** ustala się przeznaczenie – las.

* 1. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

zakaz zabudowy;

gospodarka leśna zgodnie z przepisami odrębnymi;

dostępność komunikacyjna dla terenu:

* + - 1. 1ZL z terenu 1KDD oraz terenu 2KDW,
      2. 2ZL – poprzez teren 2KDW do drogi gminnej (przebiegającej poza granicami opracowania planu).

1. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej.
   1. W zakresie parametrów zasad zagospodarowania terenu ustala się:

poszerzenie drogi gminnej pasem terenu o szerokości w liniach rozgraniczających 4,0 m;

dopuszczenie lokalizacji chodnika, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych   
dla samochodów osobowych, sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

1. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW** ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej
   1. W zakresie parametrów zasad zagospodarowania terenu ustala się:

szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynosząca 8,0 m, zakończonej placem   
do zawracania;

dopuszczenie drogi wewnętrznej w formie pieszo-jezdni, o szerokości zgodnej   
z przepisami odrębnymi;

dopuszczenie lokalizacji chodnika, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

**Rozdział 3**

**Przepisy końcowe**

Na cele nieleśne przeznaczone są grunty leśne o łącznej powierzchni ……….. ha,   
na które uzyskano stosowną decyzję …………… z dnia ……………., Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego w Toruniu.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Hanna Kołodziej

Projekt został opracowany przez **Biuro Urbanistyczne Artur Składanek**, w składzie:

Projektant planu:

*mgr Artur Składanek*

Asystent projektanta:

*mgr inż. Mariusz Tomaszewski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

*mgr Joanna Nowak*

Autor prognozy skutków finansowych:

*mgr Monika Bernacka-Klein*

**Okres opracowania: *maj 2018 r.***