**UCHWAŁA NR …………..**

**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**

**z dnia ………….. 2018 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 55 z drogą powiatową nr 1395C   
w obrębie Biały Bór, Gmina Grudziądz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym   
(t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, zmiana: poz. 1000) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia   
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r.   
poz. 1073, zmiana: poz. 1566), oraz uchwały Nr L/478/2018 Rady Gminy Grudziądz   
z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie skrzyżowania   
drogi krajowej nr 55 z drogą powiatową nr 1395C w obrębie Biały Bór, 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., zmienionego uchwałą Rady Gminy Grudziądz   
Nr XI/69/2015 z dnia 24 czerwca 2015 r. oraz uchwałą Nr XV/107/2015 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 września 2015 r. , Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 55 z drogą powiatową nr 1395C   
w obrębie Biały Bór, Gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie   
z Uchwałą Nr L/478/2018 Rady Gminy Grudziądz z dnia 28 lutego 2018 r.

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:

* + - 1. granica obszaru objętego planem miejscowym,

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,

oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

pas zieleni izolacyjnej;

przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

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:

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, pilastrów, gzymsów, pochylni, schodów, ramp oraz podziemnych części budynku;

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 nadziemnym, podziemnym;

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;

* + 1. zieleni izolacyjnej **-** należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni (zimozielonej - całorocznej), w tym zieleni wysokiej i średniowysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe   
       od terenów sąsiednich;
    2. zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność przekraczającą wysokość 5,0 m od poziomu terenu;
    3. zieleni średniowysokiej - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność   
       o wysokości od 1,0 m do 5,0 m od poziomu terenu.
    4. wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu   
       w najniżej położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
    5. 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 3,0 ha.

**Rozdział 2**

**Ustalenia szczegółowe**

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1P/U** ustala się przeznaczenie – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

* 1. W terenie dopuszcza się realizację wszelkiego rodzaju produkcji, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m2, za wyjątkiem: zakładów o zwiększonym ryzyku albo o dużym ryzyku wystąpienia poważnej  awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz inwestycji związanych ze spopielaniem oraz przechowywaniem zwłok, skupem w tym składowaniem wszelkiego rodzaju odpadów, masarni, lakierni.
  2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 18,0 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.
  3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
     1. obszar objęty pracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych   
        na podstawie przepisów odrębnych;
     2. nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu, za wyjątkiem terenu dla istniejących i projektowanych zjazdów;
     3. 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.

* 1. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie wystąpiła potrzeba określania.
  2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba określania. .
  3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.
  4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości zgodnej z rysunkiem planu;

intensywność zabudowy:

minimalną – 0,05,

maksymalną – 1,8;

maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 45%;

udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;

parametry i wskaźniki dla budynków:

wysokość: nie większa niż 18,0 m,

liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 4,0,

geometria dachu: płaski, o kącie nachylenia połaci do 15º.

w budynkach zwróconych równolegle do drogi powiatowej obowiązuje zakaz urządzenia ramp, doków załadunkowych od strony drogi powiatowej;

rampy i doki załadunkowe w budynkach należy lokalizować od strony południowo-wschodniej oraz południowo zachodniej;

* 1. 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.
  2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania.
  3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia   
     w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – teren od strony zachodniej graniczy z terenem kolejowym i w związku z tym, występują ograniczenia w jego zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
  4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji   
     i infrastruktury technicznej ustala się:

dostępność komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi powiatowej   
nr 1395C oraz drogi gminnej nr 040146C, usytuowanych poza granicami planu;

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

miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy realizować w granicach działki   
w ilości minimum:

* + - 1. 3 miejsca na 100 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
      2. 1 miejsce na dwóch pracowników dla obiektów produkcyjnych, składów   
         i magazynów,

miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić   
w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników określonych w pkt 3, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;

zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych w pasie terenu   
o szerokości 20,0 m, pomiędzy maksymalną nieprzekraczalną linią, a pasem drogi powiatowej;

zaopatrzenie w wodę:

nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami   
o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,

dopuszczenie budowy własnego ujęcia wody (studni głębinowej)   
wyłącznie do celów przeciwpożarowych,

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

odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej 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) - 0,4kV – 15kV,

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

w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;

zaopatrzenie w gaz:

z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną przewodami 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;

* + 1. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub zbiornika przeciwpożarowego lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

z powierzchni utwardzonych związanych z produkcją, składami, magazynami   
i usługami - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub zbiornika przeciwpożarowego lub do urządzeń wodnych lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - w postaci instalacji podziemnych,   
w powiązaniu z siecią zewnętrzną;

dopuszczenie budowy oraz przebudowy wszelkich sieci infrastruktury technicznej;

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

* 1. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania   
     i użytkowania terenów - nie wystąpiła potrzeba określania.
  2. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustala się w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**Rozdział 3**

**Przepisy końcowe**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr III/14/98 Rady Gminy Grudziądz z dnia 21 grudnia 1998 r. (Dz. U. Woj. Kuj.-Pom. Nr 28, poz. 189 z dnia 28 kwietnia 1999 r.) w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działek nr 35, 36, 37/1, 37/2, 38, 39, 40, 43/1, 44, 46, 49, 54/1 położonych w Białym Borze.

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.

PRZEWODNICZĄCA 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: *lipiec 2018 r.***