**UCHWAŁA NR …………..**

**RADY GMINY GRUDZIĄDZ**

**z dnia ………….. 2019 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Skarszewy, Gmina Grudziądz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2018 r. poz. 994 zmiana: poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432 i poz. 2500) oraz art. 20   
ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym   
(Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz uchwały Nr XLVI/412/2017 Rady Gminy Grudziądz z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Skarszewy, 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., 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 północnej części obrębu Skarszewy, Gmina Grudziądz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XLVI/412/2017 Rady Gminy Grudziądz z dnia 26 października 2017 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,

strefa „OW” ochrony archeologicznej,

wymiarowanie,

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, tarasów, pilastrów, gzymsów, 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;

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 2018 r. poz. 1945);

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 1,83 ha.

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

MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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;

nakaz zastosowania dla wszystkich budynków identycznego materiału oraz koloru   
dla pokrycia dachów w ramach tej samej działki budowlanej.

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

* + 1. obszar objęty opracowaniem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły i związku z tym należy przestrzegać zakazów wynikających   
       z przepisów odrębnych w tym zakresie;
    2. obszar objęty opracowaniem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 129 Dolina rzeki dolna Osa i związku z tym należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;

dla terenu 1MN należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, określony w przepisach o ochronie środowiska;

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:

* + 1. w granicach obszaru objętego planem znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny nieeksponowany z nawarstwieniami kulturowymi, objęty strefą „OW” ochrony archeologicznej, znajdujący się w Gminnej Ewidencji Zabytków;
    2. ochronę zabytku archeologicznego, należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami 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:

* + 1. 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;
    2. dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznej linii elektroenergetycznej.

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

obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi gminnej nr 040391C poprzez projektowaną drogę wewnętrzną oraz istniejące drogi wewnętrzne przebiegające wzdłuż granic obszaru objętego planem;

* + 1. miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy realizować w granicach działki w ilości minimum 2 miejsca na mieszkanie;
    2. 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;

zaopatrzenie w wodę:

* + - 1. nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami   
         o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,
      2. do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić w odpowiedniej ilości zgodnie   
         z przepisami odrębnymi;

odprowadzenie ścieków:

* + - 1. do bezodpływowych zbiorników wybieralnych,
      2. do przydomowych oczyszczalni ścieków,
      3. po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej przyłączenie budynków przewodami   
         o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm zgodnie z przepisami odrębnymi;

zaopatrzenie w energię elektryczną:

* + - 1. w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) - 0,4 – 15kV,
      2. z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie   
         z przepisami odrębnymi,
      3. 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 istniejącej sieci gazowej o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm,

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

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

zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - w postaci instalacji podziemnych,   
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 terenu oznaczonego w planie symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;

intensywność zabudowy:

minimalną – 0,08,

maksymalną – 0,5;

maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 35%;

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, gospodarczych:

wysokość: nie większa niż 6,0 m,

liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,

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

dostępność komunikacyjną: z terenu 3KDW oraz z dróg wewnętrznych przebiegających   
poza granicami planu;

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej.

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

szerokość poszerzenia pasa drogi gminnej w liniach rozgraniczających od 1,5 m do 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. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KDW** ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

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

szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynosząca 6,0 m;

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

dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

**Rozdział 3**

**Przepisy końcowe**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grudziądz.

W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXXIII/212/2009 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 2 grudnia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującego obszar w miejscowości Marusza, obręb Skarszewy, gmina Grudziądz (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego Nr 16, poz. 199 z dnia 27 stycznia 2010).

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 Łukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

*mgr Joanna Nowak*

Autor prognozy skutków finansowych:

*mgr Monika Bernacka-Klein*

**Okres opracowania: *luty 2019 r.***