**UCHWAŁA NR …………..**

**RADY GMINY GRUTA**

**z dnia ………….. 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nicwałd, Gmina Gruta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2019 r. poz. 506, zmiana poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815 z 2019 r.) oraz art. 20
ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zmiana: poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524,
poz. 1716, poz. 1696 i poz. 1815 z 2019 r.) oraz uchwały Nr XXX/216/18 Rady Gminy Gruta
z dnia 17 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nicwałd, Gmina Gruta,
po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gruta, przyjętego uchwałą Nr X/77/15 Rady Gminy Gruta z dnia 13 listopada 2015 r., Rada Gminy Gruta uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nicwałd, Gmina Gruta, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą
Nr XXX/216/18 Rady Gminy Gruta z dnia 17 kwietnia 2018 r.

Integralnymi częściami uchwały są:

* + 1. rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gruta”, stanowiący **załącznik nr 1;**
		2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**;
		3. 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:

* + 1. 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,

wymiarowanie,

przeznaczenie terenów;

* + 1. 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:

* + 1. 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, dachu nad garażem dobudowanym
		do budynku oraz wiat;
		2. 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;
		3. 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;
		4. obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć teren będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
		5. planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu
		zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
		6. 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;
		7. rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
		8. 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;
		9. niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
		10. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
		11. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
		 i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.);
		12. wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu,
		w najniżej położonym miejscu, w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
		13. 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 6,7 ha.

* 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:
		1. MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
		2. RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

* + 1. maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, budowli i urządzeń rolniczych oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
		2. w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy:
			1. na rysunku planu określono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
			2. odległość poszczególnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii;
		3. w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:
			1. o wskaźnikach większych niż te określone w planie, z możliwością prowadzenia
			w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki
			już przekroczone,
			2. o formie dachów innych niż ustalone w planie z możliwością dokonania remontu.

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

* + 1. obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
		2. 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;

* + 1. nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
		2. 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. na terenie objętym sporządzeniem planu nie odnotowano nieruchomych zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych, ani innych obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej;
		2. w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV
		o szerokości 80,0 (co równe jest odległości 40,0 m w obie strony od osi słupa) występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
		2. w pasie technicznym o szerokości po 14,5 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (co równe jest odległości 20,0 m od osi słupa) występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
		3. 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;
		4. dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV;
		5. w przypadku skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalenia zawarte w punkcie 1 i 2 stają się nieobowiązujące.

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

* + 1. obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi gminnej nr 041436C
		i drogi gminnej nr 041437C;
		2. miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy realizować w granicach działki
		w ilości minimum dla zabudowy:

mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie,

zagrodowej – 2 miejsca na mieszkanie,

agroturystycznej – 1 miejsce na pokój;

* + 1. miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy zapewnić dla obiektów nowoplanowanych;
		2. w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne
		i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
		3. w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej;
		4. dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się
		wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
		5. zaopatrzenie w wodę:

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

przy braku możliwości przyłączenia budynków do gminnej sieci wodociągowej,
dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnego ujęcia wody,

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

* + 1. odprowadzenie ścieków:

do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm,

przy braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej,
dopuszcza się ich odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

* + 1. zaopatrzenie w energię elektryczną:

w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) – 0,4kV i 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 dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej;

* + 1. 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;

* + 1. zaopatrzenie w energię cieplną – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
		2. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów – powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,

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.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę
(o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

**Rozdział 2**

**Ustalenia szczegółowe**

1. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1MN i 2MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:
		1. maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
		2. intensywność zabudowy:

minimalną – 0,05,

maksymalną – 0,3;

* + 1. maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
		2. udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 60%,
		3. 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
od 20º do 45º;

* + 1. parametry i wskaźniki dla budynków gospodarczych i garażowych:

wysokość: nie większa niż 6,0 m,

liczba kondygnacji nadziemnych: 2,0,

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

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

dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);

usytuowanie nowych budynków mieszkalnych, budynków związanych z funkcją agroturystyczną, budynków gospodarczych i garażowych równolegle lub prostopadle względem najbliżej położonego budynku mieszkalnego w ramach jednego terenu funkcjonalnego;

* + 1. dostępność komunikacyjną dla terenu **1MN i 2MN** – z drogi gminnej nr 041436C;
		2. minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM i 12RM** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

* 1. Dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, budynków związanych z funkcją agroturystyczną, budynków inwentarskich oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolnej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.
	2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:
		1. w terenach wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie
		oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), dotyczących hodowli zwierząt;
		2. maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
		3. intensywność zabudowy:

minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,

maksymalną – 0,3;

* + 1. maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
		2. udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 60%;

parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych i budynków związanych z funkcją agroturystyczną:

wysokość: nie większa niż 9,0 m,

liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 25º do 45º;

* + 1. parametry i wskaźniki dla budynków związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym
		(w tym inwentarskie i magazynowe):
			1. wysokość: nie większa niż 12,0 m,
			2. liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
			3. geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45º;
		2. parametry i wskaźniki dla budynków gospodarczych i garażowych:
			1. wysokość: nie większa niż 8,0 m,
			2. liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
			3. geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45º,
			4. dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;

dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);

usytuowanie nowych budynków mieszkalnych, budynków związanych z funkcją agroturystyczną, budynków gospodarczych i garażowych oraz budynków związanych
z przetwórstwem rolno-spożywczym (w tym inwentarskie i magazynowe) równolegle lub prostopadle względem najbliżej położonego budynku mieszkalnego w ramach jednego terenu funkcjonalnego;

dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń rolniczych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego bez ograniczania gabarytów wysokościowych;

* + 1. dostępność komunikacyjną dla terenu:

**1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 10RM, 11RM i 12RM** – z drogi gminnej
nr 041436C,

**7RM, 8RM i 9RM** – z drogi gminnej nr 041437C;

* + 1. minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m2.

**Rozdział 3**

**Przepisy końcowe**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gruta.

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 Urzędu Gminy Gruta.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

 Piotr Dyś

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

Projektant planu:

*mgr Artur Składanek*

Asystent projektanta:

*inż. Agata Galczewska*

*mgr Łukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

*mgr inż. Marta Wiśniewska*

Autor prognozy skutków finansowych:

*mgr Monika Bernacka-Klein*

**Okres opracowania: *sierpień 2019 r.***