

## UZASADNIENIE

Projekt uchwały obejmuje teren położony pomiędzy liniami kolejowymi relacji Grudziądz – Malbork i Grudziądz – Jabłonowo oraz ulicą Droga Graniczna w Grudziądzu, o powierzchni ok. 44 ha.

Wskazany teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Sadowo, zatwierdzonym uchwałą Nr IV/58/98 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 16 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 3, poz. 10 z dnia 20 stycznia 1999 r.).

Konieczność opracowania planu miejscowego wynika z potrzeby dostosowania zapisów planu do obecnych potrzeb.

Powyższy plan obowiązuje od roku 1999. Od tego czasu ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uległa zmianie, nie wydaje się już decyzji o warunkach zabudowy dla terenów objętych planami miejscowymi. Należy dostosować treść nowego planu miejscowego do przepisów zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), m.in. określić zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalną wysokość zabudowy czy minimalną liczbę miejsc parkingowych i sposób ich realizacji, a także linię zabudowy i gabaryty obiektów.

O zmianę linii zabudowy dla funkcji mieszkaniowej wnioskowali też liczni właściciele działek. W obecnym planie linię zabudowy ustalono w znacznym oddaleniu od linii kolejowej, co w dużym stopniu ogranicza możliwość zagospodarowania działek.

Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza na powyższym terenie funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z drugorzędną funkcją usługową i produkcji rzemieślniczej, oraz funkcję komunikacyjną. Powyższe zapisy należałoby zaktualizować, uwzględniając obowiązujące przepisy, obecne zagospodarowanie oraz złożone wnioski.

Sporządzane plany miejscowe, zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.), nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W omawianym przypadku warunek ten zostanie spełniony, gdyż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza wskazuje na terenie dzielnicy Sadowo jako wiodącą funkcję mieszkaniową.