Uchwała nr XIV/148/99
Rady Miejskiej w Grudziądzu
z dnia 15 grudnia 1999 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar ograniczony ul. Waryńskiego, terenami fabryki „Stomil”, bazy PKS, terenami stadionu „Olimpia”, ul. Frycza Modrzewskiego

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 1999 r. Dz. U. Nr 15, poz. 139, ze zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 1996 r. Dz. U. Nr 13, poz. 74 ze zmianami), oraz uchwały Rady Miejskiej w Grudziądzu nr LIII/916/98 z dnia 17 czerwca 1998 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Miejska uchwala

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1

1.Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz sposób wykorzystania prawa własności nieruchomości na obszarze objętym planem zgodnie z załącznikiem nr 1 - rysunkiem planu stanowiącym jego integralną część.

2. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określenie obszaru objętego uchwałą.

3.Rysunek planu obowiązuje w całości zgodnie z umieszczonymi na nim objaśnieniami określającymi treść zastosowanych symboli i oznaczeń.

§ 2.

Ustalenia planu określają:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) linie rozgraniczające ulice oraz drogi publiczne zbiorcze i lokalne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
3) lokalne warunki, zasady i standardy ukształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy oraz gabaryty obiektów,
4) zasady obsługi w zakresie komunikacji,
5) zasady obsługi w zakresie sieci technicznych
6) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.

§ 3

Ustalenia szczegółowe planu obok przepisów szczególnych stanowią podstawę do wydawania decyzji indywidualnych dla terenów:

1) objętych uchwałą - jako podstawa prawna,
2) graniczących z terenem objętym uchwałą - jako materiał pomocniczy.

§ 4

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść niniejszej Uchwały,
2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć obowiązujące w danej chwili przepisy prawne (ustawy, rozporządzenia i zarządzenia), a w szczególności: "Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym", "Prawo budowlane", "Ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska", "Ustawa o drogach publicznych", "Ustawa o gospodarce nieruchomościami" i inne regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie,
3) terenie brutto - należy przez to rozumieć obszar zawarty w liniach rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
4) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym, atrialnym, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków.
5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć zarówno istniejące, geodezyjnie wyznaczone w terenie, jak i projektowane granice obszarów o różnym sposobie użytkowania.
6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć przeznaczoną pod zabudowę część terenu brutto, która jest lub będzie wydzielona geodezyjnie,
7) kondygnacji użytkowej - należy przez to rozumieć halę produkcyjną, salę gastronomiczną, salon wystawowy, handlowy itp.

§ 5

Do niniejszej Uchwały dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

DZIAŁ II

Ustalenia dotyczące terenów objętych planem.

Rozdział 1

Ustalenia dla terenu 7 MW

§ 6

Przeznaczenie terenu.

1. Teren 7 MW przeznacza się pod budownictwo mieszkalne o wysokiej intensywności zabudowy z preferencją budownictwa komunalnego zarówno wolnostojące, jak i w formie zblokowanych brył.
2. Należy przeznaczyć minimum 10% terenu pod zieleń

§ 7

Zasady i warunki podziału terenu

Ustala się nieograniczony sposób podziału terenu na działki budowlane uzależniony od potrzeb władającego terenem.

§ 8

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wprowadza się swobodne formy zabudowy nawiązującej wysokością do zabudowy z najbliższego sąsiedztwa (poza planem)

Rozdział 2

Ustalenia dla terenu 9 MN-U

§ 9

1. Teren 9 MN-U przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
2. Dopuszcza się nieuciążliwe usługi, pod warunkiem spełnienia wymogów przewidzianych przez przepisy szczególne.
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę jednorodzinną.
4. Wprowadza się zakaz nadbudowywania.
5. Dopuszcza się możliwość dobudowywania, modernizowania istniejących budynków.
6. Projektowana zabudowa może tworzyć zarówno zespoły obiektów wolnostojących, jak i zblokowanych form kubaturowych, pod warunkiem, że gabarytami odpowiada istniejącej zabudowie.
7. Dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy wewnętrznych granicach nowopowstałych nieruchomości, pod warunkiem, że przylegająca do siebie zabudowa będzie posiadała tożsamą funkcję.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenu 8 U

§ 10

Teren 8 U przeznacza się pod usługi centrotwórcze:

1) handlowe,
2) gastronomiczne,
3) biurowe,

a także pod obiekty towarzyszące ww usługom i instalacje i urządzenia infrastrukturalne niezbędne do właściwego funkcjonowania powyższych usług

§ 11

1. Ustala się dla zabudowy usługowej - maksimum 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), nie więcej niż 9,00 m licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu.
2. Ustala się nieograniczone formy zabudowy dla obiektów wolnostojących wielkokubaturowych i niskiej (do 2 kondygnacji) zabudowy kubaturowej w układzie szeregowym, pasażowym, zblokowanym.
3. Należy pozostawić minimum 10% terenu wolnego od zabudowy z przeznaczeniem pod zieleń.
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy zaznaczone na rysunku planu określają minimalne odległości zabudowy od jezdni w terenach komunikacyjnych.
5. Wprowadza się zakaz realizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska w znaczeniu nadanym przez właściwe przepisy.

Rozdział 4

Ustalenia dla terenów 10 U-P, 11 U-P

§ 12

Przeznaczenie terenów

1. Tereny 10 U-P, 11 U-P przeznacza się pod funkcję usługową z dopuszczeniem
   1) nieuciążliwego rzemiosła produkcyjnego .
   2) towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. W terenie 11 U-P. dopuszcza się alternatywną realizację obiektów z preferencją dla:
   1) centrum administracyjno-konferencyjnego,
   2) parków industrialnych, handlowych itp.,
   3) zespołów wystawienniczo-handlowych,
   4) hotelu.
3. Obsługę parkingową zapewnia się poprzez:
   1) parkowanie pojazdów właścicieli działek budowlanych w granicach własnych posesji,
   2) wyznaczenie miejsc parkingowych w ilości minimum 3 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej w przypadku lokalizacji zakładów usługowych i rzemiosła produkcyjnego.

§ 13

Zasady i warunki podziału terenów

W przypadku wtórnych podziałów powstałe działki nie mogą mieć mniej niż 1.500 m^2 powierzchni.

§ 14

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów

1. Projektowana zabudowa może tworzyć zarówno zespoły obiektów wolnostojących, jak i zblokowanych form kubaturowych.
2. Preferuje się dużą formę architektoniczną.
3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy wewnętrznych granicach powstałych nieruchomości, pod warunkiem że przylegająca do siebie zabudowa będzie posiadała tożsamą funkcję.
4. Na w/w terenach ustala się następujące wymagania:
   1) dla zabudowy usługowej i rzemiosła produkcyjnego – maksimum 1 kondygnacja użytkowa, lecz nie więcej niż 5,0 m licząc od poziomu gruntu do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu,
   2) dla zabudowy mieszkaniowej – maksimum 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), nie więcej niż 9,0 m. licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu.
   3) Dla zabudowy innej – bez ograniczeń
5. Dopuszcza się nadbudowę jednej kondygnacji mieszkalnej nad obiektami wymienionymi w ust. 4 pkt 1, pod warunkiem spełnienia wymagań wysokościowych przewidzianych w ust. 4 pkt 2.
6. Wysokość posadowienia podłogi parterów nie powinna przekraczać 1,2 m nad poziomem terenu
7. Ustala się:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej – konstrukcję dachów o nachyleniu co najmniej 30^0 dla minimum 30% połaci dachowej,
   2) dla pozostałej zabudowy – nieograniczone formy architektoniczne i konstrukcje dachów.
8. W terenach przeznaczonych pod zabudowę należy pozostawić minimum 10% terenu wolnego od zabudowy z przeznaczeniem pod zieleń.
9. Nieprzekraczalne linie zabudowy zaznaczone na rysunku planu określają minimalne odległości zabudowy od jezdni w terenach komunikacji.
10. Wprowadza się zakaz realizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska w znaczeniu nadanym przez właściwe przepisy.

Rozdział 5

Ustalenia dla terenu 13 U

§ 15

1. Teren 13 U przeznacza się pod
   1) handel,
   2) usługi,
   3) gastronomię itp.,
   4) strategiczne parkingi dla ruchu tranzytowego,

5) inne funkcje wymienione w §12 ust. 2
2. Preferuje się lokalizację targowiska miejskiego dyslokowanego z ulicy KosynierówGdyńskich/Sienkiewicza..
3. Dla obsługi terenu 13 U należy wyznaczyć miejsca parkingowe w granicach własnych posesji w ilości minimum 3 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej.
4. Dostępność komunikacyjna z terenu 6 K-DZ poprzez układ dróg lokalnych lub wewnętrznych o maksymalnie dwóch wlotach na przedłużeniach osi dróg w terenie 3 K-DL i 5 K-DL.
5. Sposób zagospodarowania oraz zasady podziału terenu uzależnia się od wyboru funkcji, a wydanie decyzji zatwierdzających projekty podziałów uzależnia się od przedłożenia przez inwestora (-ów) koncepcji zagospodarowania terenu w granicach i zakresie uzgodnionym z właściwym organem.
6. Dopuszcza się swobodne formy kształtowania zabudowy i krajobrazu, a w przypadku realizacji targowiska preferuje się układ pasażowy, szeregowy itp. z wielkoprzestrzenną formą przykrycia całości obszaru lub jego części włącznie.
7. Nakazuje się pozostawienie minimum 10% terenu wolnego od zabudowy z przeznaczeniem pod zieleń.

Rozdział 6

Obsługa komunikacyjna.

§ 16

1. Obsługę terenu objętego uchwałą zapewnia się poprzez istniejący i projektowany układ dróg zbiorczych i lokalnych omówionych w niniejszym rozdziale, zapewniających dostępność do poszczególnych obszarów funkcjonalnych.
2. Wprowadza się zakaz budowy stałych obiektów kubaturowych w pasie drogowym.
3. Dopuszcza się parkowanie krótkookresowe na warunkach ustalonych przez zarządzającego drogą, z zastrzeżeniem §22 ust. 3

§ 17

Ustalenia dla terenu 1 K-DZ

1. Teren 1 K-DZ przeznacza się na przewidywane poszerzenie drogi kategorii zbiorczej (poza planem), w tym jezdni.
2. Dopuszcza się sytuowanie zatok autobusowych, ścieżki rowerowej, skwerów zieleni.

§ 18

Ustalenia dla terenu 2 K-pr.

1. Teren 2 K-pr przeznaczony jest pod poszerzenie istniejącego ciągu komunikacji pieszej i rowerowej (poza planem).
2. Warunki techniczne wspomnianego ciągu muszą uwzględniać możliwość dojazdów przez pojazdy uprzywilejowane (np. pojazdy policji, pogotowia ratunkowego, straży pożarnej).

§ 19

Ustalenia dla terenu 3 K-DL

1. Teren 3 K-DL przeznacza się na drogę kategorii lokalnej.
2. Adaptuje się istniejącą ulicę Frycza-Modrzewskiego.
3. Dopuszcza się wprowadzenie ruchu rowerowego.
4. Ustala się możliwość utworzenia skrzyżowania za zgodą spółki wodnej zarządzającej Rowem Hermana, zarządzającego drogą i konserwatora zabytków.

§ 20

Ustalenia dla terenu 4 K-pr

Teren 4 K-pr przeznacza się pod ścieżkę pieszo-rowerową łączącą tereny 1 K-DZ i 5 K-DL

§ 21

Ustalenia dla terenu 5 K-DL.

1. Teren 5 K-DL przeznacza się pod drogę kategorii lokalnej.
2. Teren powyższy łączy drogę w terenie 3 K-DL z terenem 6 K-DZ.
3. Wjazd z 5 K-DL do 6 K-DZ przyjmuje się jako prawoskrętny.
4. Dopuszcza się możliwość utworzenia skrzyżowania za zgodą spółki wodnej zarządzającej Rowem Hermana, zarządzającego drogą i konserwatora zabytków.

§ 22

Ustalenia dla terenu 6 K-DZ

1. Teren 6 K-DZ przeznacza się pod drogę kategorii zbiorczej.
2. Adaptuje się istniejącą ścieżkę rowerową (tzw. Czarną Drogę) i Rów Hermana.
3. Zakaz parkowania.
4. Nie dopuszcza się przykrycia Rowu Hermana z wyjątkiem przypadku przewidzianego w ust. 7 niniejszego paragrafu.
5. Nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej oraz dodatkowego zagospodarowania brzegów Rowu Hermana pasem zieleni ochronnej
6. Pas drogowy w terenie 6 K-DZ jest przedłużeniem projektowanej drogi zbiorczej 2 K-DZ określonej w uchwale nr XXXIII/65/96 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 18.09.1996 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar zawarty między ulicami Rapackiego, Czarną Drogą i bazą PKS (Dz. Urz. Woj. Torun. Nr 22, poz. 128).
7. Na przecięciu dróg 3 K-DL i 5 K-DL z 6 K-DZ należy przykryć Rów Hermana na zasadach ustalonych przez zarządzającego drogą, spółką wodną zarządzającą Rowem Hermana oraz konserwatora zabytków.

Rozdział 7

Obsługa parkingowa

§ 23

Obsługę parkingową zapewnia się poprzez:

1) parkowanie pojazdów właścicieli działek budowlanych w granicach własnych posesji,
2) wyznaczenie miejsc parkingowych w ilości minimum 3 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej w przypadku lokalizacji zabudowy niemieszkalnej,
3) parkowanie w terenach przeznaczonych pod parkingi.

§ 24

Ustalenia dla terenu 12 K-Pk

1. Teren 12 K-Pk przeznacza się pod wielofunkcyjny parking, służący jako alternatywny parking strategiczny.
2. Dopuszcza się realizację wielopoziomowego parkingu zgodnie z zasadami określonymi przez przepisy szczególne.
3. W przypadku powstania parkingu strategicznego dopuszcza się małokubaturowe obiekty towarzyszące.
4. Nakazuje się ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej (ze szczególnym uwzględnieniem szpaleru drzew wzdłuż „Czarnej Drogi"), a w przypadku koniecznej, uzasadnionej wycinki, zastąpienie drzew usuwanych nowymi nasadzeniami w ilościach i miejscach określonych przez właściwy organ.

Rozdział 8

Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną.

§ 24

1. Sieci techniczne należy lokalizować w pasie drogowym za zgodą i na warunkach zarządzającego drogą.
2. W przypadku braku możliwości dopuszcza się prowadzenie sieci technicznych poza pasem drogowym za zgodą władających nieruchomościami.
3. Nakaz włączenia się w miejską sieć wodociągową i kanalizacyjną.
4. Nakaz stosowania ekologicznych systemów ogrzewania.

DZIAŁ III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25

Wykonanie uchwały zleca się Zarządowi Miasta.

§ 26

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 27

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w stosunku do obszarów objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Grudziądza zatwierdzonego uchwałą nr XIII/51/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Toruniu z dnia 30 marca 1983 r. (Dz. Urz. Województwa Toruńskiego Nr 2, poz. 14 ze zmianami).

§ 28

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

mgr Zdzisław Lewandowski