UCHWAŁA NR XXVIII/122/12
RADY MIEJSKIEJ GRUDZIĄDZA
z dnia 31 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: „Owczarki Wschodnie", obejmującego obszar ograniczony linią kolejową Grudziądz-Malbork oraz granicą administracyjną miasta

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647); art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 i 230, z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281 i Nr 149, poz. 887 oraz z 2012 r. poz. 567),po stwierdzeniu zgodności niniejszego planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza uchwalonego uchwałą Nr LIII/911/98 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 17 czerwca 1998 r., zmienionego uchwała Nr VIII/59/07 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 25 kwietnia 2007 r., uchwałą Nr VII/31/11 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 30 marca 2011 r. oraz uchwałą Nr XXVI/96/12 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 27 czerwca 2012 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (w dalszej części uchwały określany planem) pod nazwą: **„Owczarki Wschodnie"**, obejmujący obszar ograniczony linią kolejową Grudziądz-Malbork oraz granicą administracyjną miasta, o łącznej powierzchni ok. 233 ha. Granice obszaru objętego planem określa część graficzna planu.

2. Plan składa się z integralnych części:

1) części tekstowej - stanowiącej treść niniejszej uchwały;
2) części graficznej (inaczej rysunku planu) - stanowiącej **Załącznik nr 1** do niniejszej uchwały

§ 2. Poza rysunkiem planu integralną częścią uchwały jest **Załącznik nr 2** zawierający:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
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.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) budynku gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania m.in. materiałów, narzędzi, opału, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia;

2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) działkach sąsiednich – należy przez to rozumieć działki posiadające wspólną granicę geodezyjną

4) elementach i obiektach zagospodarowania przestrzennego – należy przez to rozumieć w szczególności istniejące i projektowane elementy takie jak: pierzeje ulic, place miejskie, osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, charakterystyczne obiekty, a także tereny zieleni oraz poszczególne obiekty i urządzenia składające się na zagospodarowanie danego terenu;

5) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

6) kalenicy głównej - należy przez to rozumieć najdłuższą kalenicę budynku będącą krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku; w przypadku gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich; w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę parceli jest najmniejsza;

7) kondygnacji – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

8) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię oznaczającą granicę, poza którą nie może być wysunięte lico ściany zewnętrznej budynku, rozumiane jako pionowa płaszczyzna elewacji frontowej o największej powierzchni, bez uwzględnienia jej wystroju detalami architektonicznymi, które wystają poza nią, jak na przykład: schody zewnętrzne, balustrady, gzymsy, ryzality, lizeny, przypory, pilastry, wykusze, balkony, okapy, parapety;

9) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której musi być bezpośrednio usytuowane zewnętrzne lico ściany frontowej budynku;

10) miejscu postojowym „MP” – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, urządzone na placu parkingowym lub w garażu indywidualnym lub wielostanowiskowym;

11) odpadach komunalnych - rozumie się przez to odpady komunalne w rozumieniu przepisów o odpadach;

12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m^2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;

13) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć między innymi inne przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków, prawa wodnego,

dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami, ochrony gruntów rolnych i leśnych i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;

14) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć taką funkcję, która obejmuje minimum 60% powierzchni całkowitej budynków i minimum 60% powierzchni terenu;

15) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć taką funkcję, która nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym, uzupełnia lub wzbogaca podstawowe funkcje terenu i obejmuje nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynków i nie więcej niż 40% powierzchni terenu;

16) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi (na budynku, ogrodzeniu lub wolnostojący), nie będący szyldem, znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej;

17) studium - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza uchwalone Uchwałą Nr LIII/911/98 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 17 czerwca 1998 r., zmienionego uchwałą Nr VIII/59/07 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 25 kwietnia 2007 r., uchwałą Nr VII/31/ 11 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 30 marca 2011 r. oraz uchwałą Nr XXVI/96/12 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 27 czerwca 2012 r.;

18) szyldzie – należy przez to rozumieć tablicę lub wywieszkę umieszczoną na froncie budynku, podającą niezbędne informacje (np.: nazwa, rodzaj działalności lub instytucji, dane właściciela, godziny otwarcia itp.) o placówce mieszczącej się w danym budynku lub na danej nieruchomości;

19) terenie - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualne oznaczenie (numer porządkowy i symbol literowy) oraz opisane ustaleniami planu przeznaczenie i zasady zagospodarowania;

20) usługach - należy przez to rozumieć funkcje wszelkiego rodzaju usług, w tym m.in. kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji, finansów, ubezpieczeń, bezpieczeństwa i porządku publicznego, turystyki, gastronomii, rozrywki, sportu, rekreacji, łączności, komunikacji, handlu oraz rzemiosła usługowego, naprawczego oraz drobnej wytwórczości rzemieślniczej, które mogą występować w danym terenie funkcjonalnym bez ograniczeń, o ile w dalszych ustaleniach planu nie zostaną określone szczegółowe zasady lub warunki ich występowania;

21) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647);

22) wartościowym drzewostanie – należy przez to rozumieć, oprócz drzewostanu chronionego na podstawie przepisów odrębnych, drzewostan zdrowy, nieuszkodzony, posiadający walory estetyczne i inne, szczególnie należy uwzględnić wiek, rozmiary, gatunek (rzadkość jego występowania) i ogólny stan sanitarny drzew;

23) właściwych służbach ochrony zabytków – należy przez to rozumieć Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (K-PWKZ) lub Miejskiego Konserwatora Zabytków (MKZ) odpowiednio do ich kompetencji;

24) wskaźnikach powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć udział (w %) powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;

25) wskaźnikach powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział (w %) powierzchni zabudowy, do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją; powierzchnia zabudowy jest to powierzchnia wszystkich budynków mierzona po zewnętrznym obrysie murów w poziomie parteru;

26) wskaźniku wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć określenie parametru wysokości budynku, określanej zgodnie z rozumieniem przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

27) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

28) zabudowie mieszkaniowej rezydencjonalnej – należy przez to rozumieć wyłącznie zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, realizowaną na działkach o minimalnej powierzchni 2000,0 m^2;

29) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju krzewy i drzewa o zróżnicowanej wysokości, nasadzane pasami, tworzące zwartą formację służącą ochronie określonych terenów przed czynnikami szkodliwymi pochodzącymi z terenów sąsiednich;

30) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć tereny zieleni zdefiniowane w ustawie z zakresu ochrony przyrody, całkowicie ukształtowane przez człowieka pod względem rozmieszczenia i doboru gatunków oraz stale przez niego pielęgnowane;

31) zieleni nieurządzonej - należy przez to rozumieć, naturalne tereny otwarte będące zadrzewieniami i zakrzewieniami bądź nieużytkami, nie wymagające utrzymywania przez człowieka, nie będące gruntami rolnymi, leśnymi;

32) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju wysokie krzewy i drzewa o wysokości powyżej 2,0 m.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 4. W obszarze objętym planem ustala się następujące funkcje przeznaczenia (zagospodarowania i użytkowania) terenów:

1) **MN** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MNR** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym;

3) **MN/U** - zabudowy dwufunkcyjnej o funkcjach równorzędnych: mieszkaniowej oraz usług;

4) **U** – zabudowy usługowej;

5) **P** – zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej;

6) **Z** – zieleni nieurządzonej;

7) **ZP** – zieleni urządzonej;

8) **ZL** –lasów;

9) (**ZZ**) – obszary zagrożone powodzią (są to obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - 1%, czyli raz na 100 lat);

10) **WS** - wód powierzchniowych śródlądowych;

11) **G** – infrastruktury technicznej - gazownictwo;

12) **E** – infrastruktury technicznej elektroenergetyki – elektrownia wodna;

13) **TZ** – zamkniętych (kolejowych);

14) **KDG** – dróg głównych;

15) **KDZ** – dróg zbiorczych;

16) **KDL** – dróg lokalnych;

17) **KDD** – dróg dojazdowych;

18) **KSk** – skrzyżowań;

19) **KDW** – dróg wewnętrznych.

§ 5. Objaśnienie oznaczeń użytych na rysunku planu:

1) skala rysunku planu określona w formie liczbowej i liniowej;

2) granica obszaru objętego planem;

3) granica administracyjna miasta;

4) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) granice strefy ochrony konserwatorskiej „B" obejmujące obszary i obiekty na podstawie ustaleń niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

   a) schrony bojowe z 1939 r. (B-1) – orientacyjne położenie oznaczone na rysunku,

   b) rów przeciwpancerny z lat 1944-1945 (B-2),

6) strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej OW:

   a) miejsca występowania „punktowego" stanowiska archeologicznego – orientacyjne położenie wskazane piktogramem na rysunku planu,

   b) obszar objęty obserwacją archeologiczną - granice obszaru wskazane na rysunku planu;

7) granice obszarów i oznaczenia obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

   a) granica OChK Strefy Krawędziowej Doliny Wisły,

   b) obszar wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 129,

   c) granica powierzchni ograniczających wokół lotniska Lisie Kąty;

8) linia zabudowy (ze wskazaniem na rysunku planu ich minimalnych odległości [m] od linii rozgraniczającej):

   a) obowiązująca,

   b) maksymalna nieprzekraczalna;

9) oznaczenia innych elementów i obiektów zagospodarowania przestrzennego terenu, w tym elementów informacyjnych;

10) oznaczenie terenów, składające się z liczb i liter, które określają:

a) kolejny porządkowy numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – oznaczenie cyfrowe,

b) symbol przeznaczenia – oznaczenie literowe zgodnie z § 4,

c) jeżeli w symbolu terenu występują funkcje przedzielone ukośnikiem, to są one równorzędne i mogą występować łącznie lub samodzielnie, przy czym kolejność w jakiej są one wymienione wskazuje na preferowaną hierarchię wyboru funkcji,

d) jeżeli w symbolu terenu występują dwie funkcje przedzielone myślnikiem, to funkcja znajdująca się po myślniku jest wyłącznie dopuszczalnym przeznaczeniem uzupełniającym, które nie może występować samodzielnie na działce budowlanej.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) tereny górnicze;

2) zagrożone osuwaniem mas ziemnych;

3) tereny wymagające scaleń i podziałów;

4) tereny byłych hitlerowskich obozów zagłady, zwanych pomnikami zagłady oraz ich strefy ochronne;

5) tereny pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt. 8 ustawy;

6) tereny służące organizacji imprez masowych;

7) obszary przestrzeni publicznych wyznaczone w Studium.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad scaleń i podziałów:

1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;

2) podziału nieruchomości można dokonywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych (o ile zostały one określone dla terenu funkcjonalnego);

3) podział nieruchomości musi umożliwiać lokalizację budynku zgodnie z wyznaczoną obowiązującą linią zabudowy, o ile celem podziału jest utworzenie działki budowlanej;

4) nie ogranicza się parametrów wielkościowych i geometrycznych dla działek geodezyjnych wydzielanych na rzecz komunikacji i infrastruktury technicznej, jak również w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości;

5) projekty podziału nieruchomości lub projekty zagospodarowania terenu poszczególnych terenów funkcjonalnych należy uzgadniać z Zarządem Dróg Miejskich w Grudziądzu.

§ 8. 1. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:

1) istniejąca zabudowa nie wymaga ustalenia warunków jej rehabilitacji;

2) tereny podlegające przekształceniom to grunty rolne przeznaczane planem pod różne formy zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3) istniejąca infrastruktura wymaga rehabilitacji i przekształceń w zakresie niezbędnym dla właściwej obsługi przyszłych funkcji zagospodarowania terenu, w szczególności w zakresie:

a) rozbudowy oraz poprawy stanu technicznego układu drogowego,

b) rozbudowy sieci infrastruktury technicznej,

które wymagają rozbudowy oraz poprawy stanu technicznego.

2. W zapisach planu ujęto obostrzenia dotyczące typów produkcji dopuszczalnych na tym obszarze, jak również nakazano urządzenie pasów zieleni izolacyjnej oddzielającej tereny produkcyjne i składowe od terenów mieszkaniowych, usługowych, dróg publicznych i wód.

3. Plan ustala również warunki ochrony określonych elementów zagospodarowania w zakresie środowiska oraz dóbr kultury, w szczególności dotyczy to kompleksów lasów państwowych.

4. Ustalenia określone jako „zalecane" dotyczą wybranych działań gwarantujących osiągnięcie określonych wyżej celów i rezultatów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym ustalenia takie nie wymagają bezwzględnej realizacji, natomiast zobowiązują do stosowania rozwiązań możliwie jak najbardziej zbliżonych do osiągnięcia w przyszłości założonego celu.

§ 9. 1. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) istniejące elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony:

a) rzeka Osa wraz z zielenią przybrzeżną,

b) Kanał Trynka wraz z zielenią przybrzeżną,

c) grunty leśne stanowiące własność skarbu państwa;

2) najważniejsze cechy powyższych elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony:

a) maksymalny udział naturalnych terenów aktywnych biologicznie,

b) dostępność publicznych terenów.

2. Przed przystąpieniem do zagospodarowywania poszczególnych terenów, a w szczególności terenów o funkcjach mieszkaniowych, zaleca się opracowywanie kompleksowych (obejmujących cały teren funkcjonalny) projektów zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ewentualnego podziału na działki geodezyjne, przy czym przez projekt zagospodarowania terenu należy rozumieć projekt zagospodarowania terenu lub działki w rozumieniu odpowiednich przepisów dotyczących prawa budowlanego oraz szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

3. W szczególności w projekcie takim należy uwzględnić przebieg dróg i infrastruktury technicznej niezbędnej do właściwego funkcjonowania całego zamierzenia budowlanego rozumianego jako zagospodarowanie danego terenu funkcjonalnego lub jego części, o ile stanowi odrębną nieruchomość.

4. Indywidualne zagospodarowanie poszczególnych działek sąsiadujących z Kanałem Trynka, powinno być uzgodnione z Zarządem Spółki Wodnej „Kanału Trynka" w fazie projektowej.

5. Obszar planu położony jest w odległości mniejszej niż 5 km od lotniska w Lisich Kątach, w związku z powyższym należy stosować odpowiednie przepisy z zakresu prawa lotniczego, a w szczególności:

1) w całym obszarze planu obowiązuje zakaz:

a) budowy i rozbudowy obiektów, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków,

b) hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego;

2) rysunkiem planu wskazano orientacyjny przebieg granicy pomiędzy obszarem powierzchni poziomej wewnętrznej i powierzchni stożkowej, w zasięgu tych obszarów obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o wysokości większej niż:

a) 73 m npm w zasięgu powierzchni poziomej wewnętrznej,

b) od 73 m npm do 148 m npm - w zasięgu powierzchni stożkowej.

6. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu określone są w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. 1. Wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) wzdłuż północnych granic obszaru planu, będących jednocześnie granicą administracyjną miasta Grudziądza, przepływa rzeka Osa, z której swój początek bierze Kanał Trynka przepływający ze wschodu na zachód, przez północną cześć obszaru objętego planem. Obydwa cieki stanowią istotny element środowiska naturalnego i krajobrazu. Naturalny przebieg cieków wraz z zielenią przybrzeżną podlegają ochronie;

2) na obszarze objętym opracowaniem występują obszary zagrożone powodzią, czyli obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, czyli raz na 100 lat, do których mają zastosowanie przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego;

3) obecny zasięg wody o przewyższeniu 1% wyznaczony został na poziomie 23,51 m npm (przy moście drogowym na drodze krajowej Nr 16), oraz na 24,87 m npm (przy moście kolejowym) tereny objęte tym zasięgiem oznaczono dodatkowo symbolem ZZ;

4) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (ZZ) zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe m.in. zmiany ukształtowania terenu, wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej i składowania materiałów mogących zanieczyścić wody w przypadku wystąpienia powodzi;

5) należy zapewnić swobodny dostęp do brzegów Kanału Trynka i rzeki Osy;

6) w celu zapewnienia dostępu do wód dopuszcza się wydzielenie (funkcjonalne i geodezyjne) odpowiednich powierzchni działek sąsiednich, w postaci pasa o szerokości maksymalnej 5,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarowania wodami;

7) obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej, jak również uniemożliwiania i zakazywania przechodzenia przez ten obszar;

8) Kanał Trynka stanowi element melioracji wodnych podstawowych i z tego tytułu w zakresie wszelkich działań inwestycyjnych dotyczących tego kanału mają zastosowanie przepisy odrębne w zakresie podstawowych melioracji wodnych;

9) do Kanału Trynka uchodzą rowy, które wraz z budowlami z nimi związanymi funkcjonalnie stanowią elementy melioracji szczegółowych, do których zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie szczegółowych melioracji wodnych;

10) ważniejsze cieki i rowy stanowiące elementy melioracji ujęte są w granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem Z/ZP;

11) obszar planu położony jest częściowo w granicach obszaru wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 129 „Dolina rzeki dolna Osa", którego granica przebiega na wschód od Jeziora Tarpno (orientacyjny przebieg granicy OWO GZWP Nr 129 wskazany jest na rysunku planu);

12) należy chronić istniejący wartościowy drzewostan, a wycinkę dopuszczać w przypadkach określonych w ustaleniach szczegółowych, przy czym ubytki należy zrekompensować w formie nowych nasadzeń w ilości i w miejscach wskazanych przez odpowiedni organ, niekoniecznie w granicach obszaru objętego planem;

13) należy chronić i adaptować istniejące rowy odwadniające stanowiące element systemu odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych;

14) planem wyznaczono tereny funkcjonalne zieleni urządzonej (ZP), których utrzymanie jest niezbędne dla właściwego funkcjonowania systemu zieleni miejskiej i zapewnienia mieszkańcom odpowiedniej przestrzeni służącej do codziennej rekreacji i wypoczynku

w miejscu zamieszkania oraz służącej poprawie krajobrazu i klimatu miejskiego;

15) o ile ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, w terenach ZP obowiązują następujące ograniczenia: zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych, lub służących do rekreacji i wypoczynku mieszkańców lub innych sposobów zagospodarowania określonych w ustaleniach szczegółowych;

16) w granicach planu znajdują się lasy, które należy chronić zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie gospodarki leśnej. Największy kompleks (należący do Lasów Państwowych) położony jest w granicach OChK, tym samym pełni on rolę ochrony przeciwerozyjnej stoku i jest ważnym elementem ochrony krajobrazu. Pozostałe enklawy lasów, położone na prywatnych gruntach rolnych, nie stykają się bezpośrednio z kompleksem leśnym w granicach OChK. Mają one pełnić głównie funkcje izolacyjne dla terenów urbanizowanych, a tym samym podlegają mniej restrykcyjnej ochronie i dopuszcza się przekształcenie ich na leśną zieleń parkową stanowiącą uzupełnienie i przegrodę pomiędzy terenami zabudowy produkcyjnej i mieszkaniowej.

2. W granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły (granica OChK wskazana na rysunku planu). Ograniczenia i zakazy w granicach tego obszaru określają przepisy wydane na podstawie przepisów odrębnych dot. ochrony przyrody.

§ 11. 1. W obszarze objętym planem znajdują się obiekty o wartości kulturowej, które obejmuje się ochroną na podstawie ustaleń niniejszego planu miejscowego, zgodnie z odpowiednimi oznaczeniami rysunku planu:

1) B-1- schrony bojowe z 1939 r.;

2) B-2- rów przeciwpancerny z lat 1944-45 w granicach terenu funkcjonalnego;

3) strefa OW (obserwacji archeologicznej) – wyznaczona wg ustaleń studium obejmuje: cały teren funkcjonalny, na którym wskazano lokalizację stanowiska archeologicznego.

2. Dla obszarów i obiektów objętych ochroną ustala się następujące zasady ochrony:

1) wszelkie prace budowlane i związane z zagospodarowaniem obiektu lub terenu objętego ochroną należy uzgadniać z właściwymi służbami ochrony zabytków, a w szczególności w zakresie wyznaczenia nadzoru archeologicznego;

2) zachować wszystkie elementy historycznej struktury przestrzennej w pobliżu obiektów, w zakresie ich pierwotnego rozplanowania, sposobu ukształtowania terenu oraz umocnień ziemnych wraz z zielenią maskującą;

3) historycznym bunkrom należy przywrócić ich dawny kształt wraz z detalami architektonicznymi, obowiązuje zakaz ich przebudowy, rozbudowy itp. działań powodujących naruszenie ich pierwotnego wyglądu;

4) w obszarze rowu przeciwczołgowego dopuszcza się przeprowadzenie prac adaptacyjnych na potrzeby nadanych funkcji współczesnych pod warunkiem utrzymania historycznego ukształtowania terenu w obszarze co najmniej 75 % powierzchni terenu, przy czym nie stanowi takiego naruszenia budowa kładek, ciągów pieszych i rowerowych dostosowanych do historycznego ukształtowania terenu;

5) w widocznym miejscu należy umieszczać i zapewnić utrzymanie tablic informujących o obszarze i obiektach objętych ochroną konserwatorską. Tablice informacyjne należy wykonać w stylu i z materiałów stosownych do miejsca lokalizacji oraz w sposób zapewniający ich trwałość;

6) teren zajmowany przez strefę OW (obserwacji archeologicznej) oraz punktowe stanowisko archeologiczne jest dostępny do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnego zakresu i rodzaju badań archeologicznych. Zostaną one określone w decyzji K-P WKZ w zależności od przyszłej formy zagospodarowania terenu. Z wnioskiem o taką decyzję winna wystąpić osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca prowadzić roboty budowlane na terenie kolizji z zabytkiem archeologicznym. Wniosek ten powinien przede wszystkim zawierać charakterystykę przestrzenną i funkcjonalną przyszłej formy zagospodarowania terenu;

7) wymienione powyżej badania archeologiczne mogą być prowadzone za pozwoleniem Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w ramach ustalonych funkcji przeznaczenia poszczególnych terenów mogą również występować sposoby zagospodarowania, które pełniąc swoje funkcje podstawowe powinny być urządzane w sposób nadający im cechy przestrzeni publicznych; dotyczy to takich terenów jak np.: wewnętrzne drogi i placyki, przestrzenie i zabudowa komercyjna o funkcjach użyteczności publicznej. W ramach tych funkcji zaleca się za pomocą małej architektury ogrodowej i zieleni kształtowanie wspólnotowych (sąsiedzkich) placyków umożliwiających lokalizację np.: ławek parkowych, piaskownicy lub innych niewielkich urządzeń zabaw i rekreacji;

2) zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych określone zostały odpowiednio w ustaleniach szczegółowych;

3) nakazuje się urządzenie miejsc na gromadzenie odpadów komunalnych oraz urządzeń sanitarno-technicznych w sposób nie naruszający kompozycji i estetyki przestrzeni, np.: poprzez umieszczenie części urządzeń pod ziemią, odpowiednią aranżację otoczenia tych miejsc, zastosowanie żywopłotów, okrywających pnączy itp.: zieleni maskującej;

4) należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych, starszych oraz dzieci w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań bez barier architektonicznych.

§ 13. 1. Ogólne zasady rozwiązań systemu infrastruktury w obszarze planu:

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszczając ich rozbudowę bez wyznaczania dla ich lokalizacji odrębnych terenów funkcjonalnych;

2) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury;

3) w obszarze opracowania planu zlokalizowana jest niewielka elektrownia wodna (w terenie 29 WS/G/E), co do której mają zastosowanie przepisy odrębne;

4) sieci i urządzenia infrastruktury realizowane w obszarze planu powinny gwarantować ich współdziałanie z układem zewnętrznym oraz ewentualną dalszą rozbudowę również poza obszar objęty planem;

5) sieci infrastruktury należy lokalizować w sposób nie powodujący nadmiernych ograniczeń dla lokalizacji zabudowy, wyznaczając ich przebieg w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządzającym terenem, zgodnie co najmniej z jedną z następujących zasad:

   a) w wyznaczonych planem terenach komunikacyjnych (pasach drogowych),

   b) w pasach terenu, w których urządzane są dojścia lub dojazdy i drogi wewnętrzne realizowane jako elementy zagospodarowania poszczególnych terenów funkcjonalnych,

   c) prostopadle lub równolegle do granic podziału funkcjonalnego lub geodezyjnego terenów;

6) wolnostojące obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej (stacje, kontenery, słupy, maszty, itp.) należy lokalizować w miejscach posiadających dostęp z drogi publicznej, w kompozycji z innymi obiektami (np.: ogrodzenia, mała architektura) lub zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający „maskowanie” tych urządzeń w przestrzeni;

7) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować odpowiednio do wzrostu liczby odbiorców, w sposób uwzględniający wzajemną lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury z uwzględnieniem warunków ich dalszej rozbudowy;

8) przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci na warunkach uzyskanychod dysponentów tych sieci;

9) linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne zaleca się realizować jako sieci podziemne (kablowe);

10) ustala się nakaz stosowania niskoemisyjnych systemów grzewczych;

11) zaleca się korzystanie z odnawialnych źródeł energii (np.: kolektory słoneczne, pompy ciepła, itp.);

12) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy w zagospodarowaniu działek budowlanych oraz przestrzeni ogólnodostępnych (w tym przestrzeni publicznych) przewidzieć miejsce na lokalizację pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

2. W zakresie infrastruktury elektroenergetycznej ustala się dodatkowe, następujące zasady i warunki - dla istniejących linii elektroenergetycznej (EE) 15 kV, wyznaczono zgodnie z rysunkiem planu strefę pasa technicznego, w której zmiana sposobu użytkowania terenu polegająca w szczególności na usytuowaniu obiektów budowlanych, wymaga uzgodnienia z dysponentem tej sieci.

3. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się dodatkowe, następujące zasady i warunki: na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacji bazowych telefonii komórkowej z uwzględnieniem następujących ograniczeń w terenach o funkcjach mieszkaniowych jednorodzinnych (zawierających w symbolu przeznaczenia oznaczenie MN), gdzie **obowiązuje zakaz**:

a) instalowania na budynkach i innych obiektach instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą o wysokości większej niż 5,0 m,

b) lokalizacji wolnostojących masztów o wysokości większej niż 20,0 m, łącznie z zamontowanymi na nim urządzeniami.

4. W zakresie infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej ustala się następujące zasady i warunki:

1) nakaz budowy sieci wodociągowej stanowiącej jednocześnie źródło wody do celów przeciwpożarowych;

2) nakaz przyłączenia do zbiorczych sieci wodociągowej i kanalizacyjnej budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

3) w okresie przejściowym, do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, dopuszcza się realizację indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę oraz indywidualnych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej, w tym zbiorników bezodpływowych oraz oczyszczalni przydomowych;

4) indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej wymagają pozytywnego uzgodnienia z organem do spraw ochrony środowiska gminy-miasto Grudziądz;

5) indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę i gospodarki ściekami, o których mowa wyżej należy traktować jako tymczasowe sposoby zagospodarowania i urządzania, zgodnie z art. 15, ust. 2 pkt. 11 ustawy, termin tymczasowych sposobów użytkowania upływa po 12 miesiącach od dnia, w którym zarządzający infrastrukturą powiadomił właściciela nieruchomości o powstaniu obowiązku podłączenia się do sieci zbiorczej;

6) wody opadowe i roztopowe z dachów i powierzchni utwardzonych (placów, zorganizowanych parkingów, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych) należy zagospodarować w granicach terenu, a przy braku takich możliwości dopuszcza się kierowanie wód (poprzez zamknięty lub otwarty system kanalizacyjny) do systemu zbierania i odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych.

5. W zakresie infrastruktury gazownictwa (sieci gazowej) ustala się dodatkowe, następujące zasady i warunki:

1) w obszarze planu adaptuje się przebieg istniejących gazociągów (G) wysokiego ciśnienia:

   a) gazociąg o średnicy DN 500 mm i ciśnieniu MOP 8,4 MPa,

   b) gazociąg o średnicy DN 400 mm i ciśnieniu MOP 6,3 MPa, z pasem technicznym, w którym jest zlokalizowany;

2) planem wyznacza się po obu stronach gazociągów pas techniczny o szerokości łącznej 160 m, którego oś przebiegu jest wspólna z orientacyjną osią przebiegu obydwu gazociągów;

3) w pasie technicznym, w stosunku do istniejących gazociągów i odpowiednio do warunków zagospodarowania określonych dla przeznaczenia terenów funkcjonalnych, obowiązuje stosowanie odległości podstawowych, o których mowa w Rozporządzeniu

Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

4) zakłada się rozbudowę systemu gazowego na zasadach wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad ogólnych określonych w niniejszym planie; celem rozbudowy systemu jest przede wszystkim zapewnienie dostaw gazu do celów grzewczych, jako paliwa niskoemisyjnego.

§ 14. 1. Ustalenia ogólne dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

2. W obszarze planu znajduje się odcinek linii kolejowej relacji Grudziądz - Malbork (2 TZ) – stanowiący teren zamknięty, dla którego nie ustala się zasad zagospodarowania oraz nie przewiduje się jego powiększenia.

3. W zagospodarowaniu terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym obowiązują ograniczenia w ich zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie obszarów kolejowych oraz możliwości umieszczania na terenach sąsiadujących z obszarami kolejowymi zasłon śnieżnych, zakładania żywopłotów, urządzania i utrzymywania pasów przeciwpożarowych.

4. Wyznaczone planem (wg ustaleń szczegółowych) tereny komunikacji drogowej tworzą lokalny układ drogowy składający się z dróg istniejących oraz projektowanych. Zwornikiem tego układu jest odcinek drogi krajowej nr 16 (ul. Paderewskiego) - (01KDG i 06KDG) o klasie drogi głównej, który dzieli układ lokalny na część północną i południową:

1) część północna jest obsługiwana przez sieć dróg o klasie technicznej dróg dojazdowych, łączących się bezpośrednio z drogą krajową:

   a) droga gminna Nr 210143 C (ul. Modrzewiowa) - (02KDD);

   b) droga gminna Nr 210068 C (ul. Grabowa) - (03KDD);

   c) droga gminna Nr 210019 C (ul. Cedrowa) - (04KDD);

   d) droga gminna Nr 210082 C (ul. Jesionowa) - (05KDD(ZZ);

2) część południowa stanowi system komunikacyjny połączony z drogą krajową nr 16 poprzez most na kanale Trynka (w ciągu ul. Maciejkowej), a także poprzez projektowaną drogę oznaczoną na rysunku planu 09KDZ(ZZ) (przedłużenie ul. Krokusowej), w skład tego systemu wchodzą drogi utrzymane w klasie technicznej dróg dojazdowych, lokalnych i zbiorczych:

   a) droga powiatowa Nr 1381C (ul. Szarotkowa) - (08KDZ – planem podnosi się kategorię drogi z dojazdowej do zbiorczej),

   b) droga gminna Nr 210126 C (ul. Maciejkowa) - (07KDZ oraz 016KDZ - planem podnosi się kategorię drogi z dojazdowej do zbiorczej),

   c) droga gminna Nr 210104 C (ul. Krokusowa) - (09KDZ(ZZ),

   d) droga gminna Nr 210153 C (ul. Nasturcjowa) - (015KDD),

   e) droga gminna Nr 210133 C (ul. Malwiowa) w klasie technicznej drogi dojazdowej (nie wydzielona rysunkiem planu z terenu funkcjonalnego 39 P),

   f) drogi gminne projektowane – 012KDD, 013KDD, 019KDD, 018KDZ,

g) istniejące skrzyżowanie ul. Nasturcjowej (015KDD) oraz projektowanej (013KDD) – 014KSk,

h) projektowane skrzyżowanie - 017KSk,

i) drogi wewnętrzne – 010KDW, 011KDW.

5. Planem adaptuje się funkcje i sposoby zagospodarowania fragmentu pasa drogowego istniejącej drogi krajowej nr 16 (01KDG, 06KDG), który ujęty został w granicach planu.

6. Tereny komunikacyjne wyznaczone planem opisane zostały szczegółowo w Rozdziale 4.

7. Jako uzupełnienie podstawowej siatki drogowej dopuszcza się (w ramach zagospodarowywania terenów funkcjonalnych) realizację wewnętrznych układów komunikacyjnych w postaci dojść i dojazdów, o których mowa w przepisach z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

1) dojście i dojazd lub sam dojazd traktuje się jak drogę wewnętrzną, jeżeli obsługuje więcej niż dwa budynki jednorodzinne;

2) dla drogi wewnętrznej wydziela się pas drogowy o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m;

3) w przypadkach nieprzelotowego zakończenia drogi wewnętrznej należy wykonać plac do zawracania samochodów zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi;

4) w pasie drogi wewnętrznej:

a) nakazuje się urządzenie dojazdu w postaci jezdni o szerokość nie mniejszej niż 3,0 m, a w postaci połączonego dojścia i dojazdu, nie mniejszej niż 5,0 m,

b) nie ogranicza się liczby zjazdów i skrzyżowań,

c) skrzyżowania dróg wewnętrznych wymagają zastosowania tzw. trójkątów widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5,0 m x 5,0 m,

d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej drogowej i niedrogowej oraz miejsc postojowych,

e) zakazuje się lokalizacji budynków, ogrodzeń i reklam.

8. W realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego należy uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, zarówno w wyznaczonych terenach komunikacyjnych jak również w przyległych terenach funkcjonalnych.

9. W przypadku braku możliwości lokalizacji zatok przystanków komunikacji publicznej w pasach drogowych lub innych terenach komunikacyjnych dopuszcza się ich lokalizację w przyległych terenach funkcjonalnych, jako obiektów stanowiących niezbędne uzupełnienie funkcji podstawowych.

10. Wszelkie projekty oraz roboty budowlane należy wykonywać, na warunkach uzgodnionych z zarządcą danej drogi.

11. Urządzenie zjazdów na warunkach określanych przez zarządzającego drogą.

12. Zakaz lokalizacji reklam i obiektów kubaturowych w pasach drogowych, o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej.

13. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych na zasadach uzgodnionych z zarządzającym drogą.

14. W pasach drogowych dróg gminnych należy przewidzieć budowę kanałów technologicznych zgodnie z wymogami właściwych przepisów w zakresie dróg publicznych.

15. Zabezpieczenie miejsc postojowych i garażowych dla poszczególnych terenów według ustaleń szczegółowych.

16. Wydzielenie działek gruntu niezbędnych do realizacji inwestycji drogowych należy dokonywać z uwzględnieniem odpowiednich ustaleń niniejszego Rozdziału.

17. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy odpowiednio uregulować stosunki własnościowe nieruchomości w celu optymalizacji przebiegu istniejących i projektowanych dróg oraz infrastruktury technicznej, np. co najmniej poprzez zapewnienie odpowiednich służebności gruntowych przejazdu i przesyłu.

§ 15. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1MN/U, 3MN/U(ZZ), 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 9MN/U(ZZ), 18MN/U(ZZ), 21MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 26MN/U, 34MN/U, 35MN/U, 38MN/U, 46MN/U**.

2. Przeznaczenie terenu:

1) **MN/U** - tereny dwufunkcyjne o funkcjach równorzędnych: mieszkaniowej (wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej) oraz usług, o ile nie będą źródłem uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej;

2) **ZZ** – obszary zagrożone powodzią.

3. Zgodnie z ustaleniami graficznymi rysunku planu do poszczególnych terenów funkcjonalnych mają zastosowanie odpowiednie ustalenia ogólne Rozdziału 2, w szczególności dotyczące terenów położonych w granicach:

1) obszaru chronionego krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły ;

2) obiektów ochrony konserwatorskiej;

3) obszarów zagrożonych powodzią;

4) lokalizacji linii elektroenergetycznej wraz z pasem technicznym.

4. Realizacja ustaleń planu w poszczególnych terenach może wymagać urządzenia wewnętrznego układu drogowego, zgodnie z odpowiednimi ustaleniami § 14 w celu minimalizacji liczby bezpośrednich zjazdów na wyznaczoną planem drogę publiczną. Lokalizację dróg wewnętrznych należy ustalić w ramach opracowania projektu podziału terenu lub projektu zagospodarowania terenu, o których mowa w ustaleniach Rozdziału 2.

5. Realizacja na działce jednej lub obydwu funkcji przeznaczenia dopuszczalna jest wyłącznie odpowiednio do powierzchni działki, zgodnie z parametrami podanymi w zasadach i warunkach podziału nieruchomości.

6. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację:

1) nie więcej niż dwóch budynków, w ramach jednej funkcji lub po jednym z obydwu funkcji;

2) dodatkowo jednego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowo-gospodarczej.

7. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) dla działek jednofunkcyjnych – **MN** z udziałem funkcji usługowej zgodnej ze wskaźnikiem wynikającym z przepisów w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie, ustala się:

a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej:

- szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m,

- powierzchnia działki nie mniej niż 800 m^2;

b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej:

- szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m,

- powierzchnia działki nie mniej niż 500 m^2;

2) dla działek jednofunkcyjnych usługowych – **U** lub dwufunkcyjnej **MN/U**, ustala się:

a) dla zabudowy wolnostojącej:

- szerokość frontu działki nie mniej niż 25 m,

- powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m^2;

b) dla zabudowy bliźniaczej:

- szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m,

- powierzchnia działki nie mniej niż 1000 m^2;

3) dla dróg wewnętrznych, zgodnie z odpowiednimi zasadami określonymi w § 14.

8. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami graficznymi rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 35%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) dla działek, o których mowa w ust. 7 pkt 1 nie mniej niż 50%,

b) dla działek, o których mowa w ust. 7 pkt 2 nie mniej niż 55%;

4) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m, do dwóch kondygnacji;

5) ogranicza się wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5,0 m;

6) zasady kształtowania dachów budynków mieszkalnych:

a) dachy co najmniej dwuspadowe,

b) połacie dachowe symetrycznie, o spadkach w przedziale od 30º do 45º;

7) dla pozostałych budynków ukształtowanie dachów bez ograniczeń, przy czym zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy sąsiedniej o tożsamej funkcji, a główna kalenica przebiegała równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki.

9. Nową zabudowę zaleca się lokalizować w sposób nadający rytm i harmonię lokalnej strukturze najbliższej zabudowy sąsiedniej, w odniesieniu do istniejącej zabudowy.

10. Dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

11. Zakazuje się:

1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;

2) lokalizacji budynków o kubaturze brutto powyżej 1000,0 m^3 przeznaczonych do wykonywania zawodu lub działalności usługowej i handlowej;

3) lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych o kubaturze brutto powyżej 220,0 m^3;

4) lokalizacji wolno stojących garaży o liczbie stanowisk postojowych większej niż 2;

5) lokalizacji reklam;

6) stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków.

12. Ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:

1) maksymalna wysokość - 1,8 m;

2) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.

13. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie:

1) minimum 2 MP na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem garażu;

2) minimum 1 MP na 40,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków funkcji usługowej.

14. Zaleca się sytuowanie pasów zieleni izolacyjnej od strony drogi głównej (ul. Paderewskiego).

§ 17. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny zamknięte (kolejowe) oznaczone na rysunku planu symbolami **2TZ**.

2. Linia kolejowa relacji Grudziądz-Malbork wraz ze stacją kolejową Grudziądz-Owczarki.

3. Nie ustala się zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów zamkniętych.

4. W zagospodarowaniu terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym obowiązują ograniczenia w ich zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie obszarów kolejowych oraz możliwości umieszczania na terenach sąsiadujących z obszarami kolejowymi zasłon śnieżnych, zakładania żywopłotów, urządzania i utrzymywania pasów przeciwpożarowych.

§ 18. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **7Z/ZP(ZZ), 8WS, 10Z/ZP(ZZ), 11WS, 12Z/ZP, 13WS, 14Z/ZP, 17Z/ZP, 19WS, 20WS, 22Z/ZP, 25Z/ZP(ZZ), 27Z/ZP/G(ZZ), 28WS/G, 29WS/G/E, 36ZP, 49Z/ZP**.

2. Przeznaczenie terenów (w tym mieszane stosownie do oznaczenia):

1) **WS** – wody powierzchniowe - Kanał Trynka i rzeka Osa;

2) **Z** – zieleń nieurządzona;

3) **ZP** – zieleń urządzona;

4) **G** – infrastruktura techniczna gazownictwa;

5) **E** – infrastruktura techniczna elektroenergetyki – elektrownia wodna;

6) **ZZ** – obszary zagrożone powodzią.

3. Zgodnie z ustaleniami graficznymi rysunku planu do poszczególnych terenów funkcjonalnych mają zastosowanie odpowiednie ustalenia ogólne Rozdziału 2, w szczególności dotyczące terenów położonych w granicach:

1) Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły;

2) obiekty ochrony konserwatorskiej;

3) lokalizacji linii elektroenergetycznej wraz z pasem technicznym;

4) obszarów zagrożonych powodzią.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakaz utrzymania terenów jako terenów otwartych o charakterze publicznym;

2) dla terenów Z i ZP ustala się nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej w udziale nie mniejszym niż 90% powierzchni poszczególnych terenów funkcjonalnych;

3) należy zapewnić odpowiedni dostęp do brzegów Kanału Trynka i brzegów rzeki Osy w celach technicznych, użytkowych, zgodnie z odpowiednimi ustaleniami § 9 i § 10.

5. Dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń wodnych z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) kładek pieszo-rowerowych i mostów drogowych;

3) ścieżek pieszych i rowerowych;

4) obiektów małej architektury;

5) infrastruktury technicznej;

6) ogrodzeń kanału wyłącznie w miejscach wymagających zachowanie warunków bezpieczeństwa ludzi.

6. Zakazuje się lokalizacji reklam.

§ 19. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **15U-MN, 16U-MN**.

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – **U** - zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające – **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Zgodnie z ustaleniami graficznymi rysunku planu do poszczególnych terenów funkcjonalnych mają zastosowanie odpowiednie ustalenia ogólne Rozdziału 2, w szczególności dotyczące terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły.

4. Realizacja na działce jednej lub obydwu funkcji przeznaczenia dopuszczalna jest wyłącznie odpowiednio do powierzchni działki, zgodnie z parametrami podanymi w zasadach i warunkach podziału nieruchomości.

5. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację:

1) nie więcej niż dwóch budynków, w ramach jednej funkcji lub po jednym z obydwu funkcji, ewentualnie budynków o funkcji mieszanej;

2) dodatkowo jednego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowo-gospodarczej.

6. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) dla działek jednofunkcyjnych – **U** , ustala się:

a) szerokość frontu działki nie mniej niż 25 m,

b) powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m^2;

2) dla działek dwufunkcyjnych **U-MN**, ustala się:

a) szerokość frontu działki nie mniej niż 25 m,

b) powierzchnia działki nie mniej niż 1500 m^2.

7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami graficznymi rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) dla działek, o których mowa w ust. 6 pkt 1 nie mniej niż 30%,

b) dla działek, o których mowa w ust. 6 pkt 2 nie mniej niż 50%;

4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych o kubaturze brutto powyżej 220,0 m^3;

5) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m, do dwóch kondygnacji;

6) ogranicza się wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5,0 m;

7) ukształtowanie dachów bez ograniczeń, przy czym zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji, a główna kalenica przebiegała równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki.

8. Nową zabudowę zaleca się lokalizować w sposób nadający rytm i harmonię lokalnej strukturze najbliższej zabudowy sąsiedniej, w odniesieniu do istniejącej zabudowy.

9. Dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

10. Ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:

1) maksymalna wysokość - 1,8 m;

2) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.

11. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie:

1) minimum 2 MP na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem garażu;

2) minimum 1 MP na 40,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków funkcji usługowej.

12. Należy zapewnić swobodny dostęp do wód wzdłuż Kanału Trynka odpowiednio zgodniez ustaleniami §10.

§ 20. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolami **30ZL/G, 32ZL, 43ZL, 48ZL**.

2. Przeznaczenie terenu:

1) **ZL** - lasy;

2) **G** – infrastruktura techniczna gazownictwa.

3. Zgodnie z ustaleniami graficznymi rysunku planu do poszczególnych terenów funkcjonalnych mają zastosowanie odpowiednie ustalenia ogólne Rozdziału 2, w szczególności dotyczące terenów położonych w granicach:

1) Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły;

2) stref ochrony konserwatorskiej;

3) lokalizacji gazociągu wraz z pasem technicznym.

4. Tereny należy użytkować zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie gospodarki leśnej.

5. Zakaz lokalizacji reklam.

§ 21. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **31MNR, 33MNR, 37MNR, 40MNR, 41MNR, 42MNR, 44MNR, 45MNR, 47MNR**.

2. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o charakterze rezydencjonalnym.

3. Zgodnie z ustaleniami graficznymi rysunku planu do poszczególnych terenów funkcjonalnych mają zastosowanie odpowiednie ustalenia ogólne Rozdziału 2, w szczególności dotyczące terenów położonych w granicach:

1) Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły;

2) strefy ochrony konserwatorskiej;

3) obszaru wysokiej ochrony GZWP Nr 129;

4) lokalizacji linii elektroenergetycznej wraz z pasem technicznym.

4. Realizacja ustaleń planu w poszczególnych terenach może wymagać urządzenia wewnętrznego układu drogowego, zgodnie z odpowiednimi ustaleniami § 14 w celu minimalizacji liczby bezpośrednich zjazdów na wyznaczoną planem drogę publiczną. Lokalizację dróg wewnętrznych należy ustalić w ramach opracowania projektu podziału terenu lub projektu zagospodarowania terenu, o których mowa w ustaleniach Rozdziału 2.

5. Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację:

1) jednego budynku o funkcji podstawowej;

2) dodatkowo jednego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowo-gospodarczej.

6. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) szerokość frontu działki nie mniej niż 30 m;

2) powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m^2;

3) dla dróg wewnętrznych zgodnie z odpowiednimi zasadami określonymi w § 14.

7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy od dróg wyznaczonych niniejszym planem zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 25%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60%,:

4) wysokość budynków nie więcej niż 11,0 m, do dwóch kondygnacji;

5) ogranicza się wysokość budynku garażowo-gospodarczego do 5,0 m;

6) zasady kształtowania dachów budynków mieszkalnych:

a) dachy co najmniej dwuspadowe,

b) połacie dachowe kształtujące kalenicę główną symetryczne, o spadkach w przedziale od 30º do 45º;

7) dla pozostałych budynków ukształtowanie dachów bez ograniczeń, przy czym zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy sąsiedniej o tożsamej funkcji, a główna kalenica przebiegała równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki.

8. Dopuszcza się adaptację istniejącego zakładu na działce nr 29 w terenie 41MNR z możliwością przebudowy, rozbudowy wyłącznie w ramach danej działki, na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

9. Nową zabudowę zaleca się lokalizować w sposób nadający rytm i harmonię lokalnej strukturze najbliższej zabudowy sąsiedniej, w odniesieniu do istniejącej zabudowy.

10. Dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

11. Zakaz:

1) lokalizacji budynku garażowo-gospodarczego o kubaturze brutto powyżej 220,0 m^3;

2) lokalizacji wolno stojących garaży o liczbie stanowisk postojowych większej niż 2;

3) lokalizacji reklam;

4) stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków.

12. Ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:

1) maksymalna wysokość - 1,8 m;

2) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.

13. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie:

1) minimum 2 MP na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem garażu;

2) minimum 1 MP na 40,0 m2 powierzchni użytkowej budynków funkcji usługowej.

§ 22. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **39P**.

2. Przeznaczenie terenu - zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa.

3. W ramach uzupełniającej zabudowy dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej dla właściciela zakładu (1 mieszkanie służbowe na 1 posesję), o ile nie będzie objęta zasięgiem uciążliwego oddziaływania funkcji wiodących i towarzyszących.

4. Zgodnie z ustaleniami graficznymi rysunku planu do poszczególnych terenów funkcjonalnych mają zastosowanie odpowiednie ustalenia ogólne Rozdziału 2, w szczególności dotyczące lokalizacji linii elektroenergetycznej wraz z pasem technicznym.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami graficznymi rysunku planu;

2) zaleca się lokalizację magazynów, składów, centrów logistycznych, produkcyjnych;

3) nakaz urządzenia pasów zieleni izolacyjnej, z udziałem zieleni wysokiej (według oznaczeń na rysunku planu);

4) jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę usługową w tym handlową, administracyjną, biurową, socjalną, a także inne funkcje służące obsłudze funkcji podstawowej oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację;

5) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne na podstawie przepisów odrębnych obwiązujących w tym zakresie, za wyjątkiem obiektów celu publicznego w szczególności infrastruktury technicznej oraz dróg.

6. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowana - 70%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%.

7. Maksymalna wysokość:

1) budynków – nie określa się;

2) ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych nie więcej niż - 1,8 m.

8. W terenie należy zapewnić możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, poprzez lokalizację hydrantów spełniających wymagania ujęte w §10 ust.9 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

9. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie - 1MP na 5 pracowników.

Rozdział 4
Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych.

§ 23. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01KDG, 06KDG**.

2. Przeznaczenie terenu - pas drogowy drogi głównej (w ciągu ul. Paderewskiego przebiega droga krajowa nr 16 - obsługująca ruch tranzytowy).

3. Ustalenia § 14 stosuje się odpowiednio.

4. Adaptuje się istniejącą drogę wraz ze skrzyżowaniami i zjazdami.

5. W pasie drogowym należy urządzić ścieżkę pieszo – rowerową.

§ 24. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **07KDZ, 08KDZ, 09KDZ(ZZ), 016KDZ, 018KDZ**.

2. Przeznaczenie terenu-odcinki pasa drogowego dróg zbiorczych:

1) **07KDZ** (w części ul. Maciejkowej i Nasturcjowej, w ciągu dróg gminnych) –podniesienie kategorii drogi;

2) **08KDZ** (ul. Szarotkowa, w ciągu drogi powiatowej) – podniesienie kategorii drogi;

3) **09KDZ(ZZ)** - poszerzenie pasa drogowego do 20 m (ul. Krokusowa, w ciągu drogi gminnej);

4) **016KDZ** (w części ul. Maciejkowa, w ciągu drogi gminnej)–podniesienie kategorii drogi;

5) **018KDZ** (w ciągu drogi gminnej) - projektowany pas drogowy drogi zbiorczej, o szerokości minimalnej 30m.

3. Ustalenia § 14 stosuje się odpowiednio.

4. Adaptuje się istniejącą drogę wraz ze skrzyżowaniami i zjazdami.

§ 25. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **014KSk, 017KSk**.

2. Przeznaczenie terenu -teren komunikacji:

1) **014KSk** - projektowane skrzyżowanie ul. Nasturcjowej (015KDD) i projektowanej 013KDD;

2) **017KSk** – projektowane skrzyżowanie 018KDZ i 07KDZ (ul. Maciejkowej).

3. Ustalenia § 14 stosuje się odpowiednio.

§ 26. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem **02KDD, 03KDD, 04KDD, 05KDD(ZZ), 012KDD, 013KDD, 015KDD, 019KDD**.

2. Przeznaczenie terenu:

1) **02KDD** - pas drogowy drogi dojazdowej (ul. Modrzewiowa, w ciągu dróg gminnych);

2) **03KDD** – pas drogowy drogi dojazdowej (ul. Grabowa, w ciągu dróg gminnych);

3) **04KDD** – pas drogowy drogi dojazdowej (ul. Cedrowa, w ciągu dróg gminnych);

4) **05KDD (ZZ)** – pas drogowy drogi dojazdowej (ul. Jesionowa, w ciągu dróg gminnych);

5) **012KDD** – poszerzenie drogi gruntowej, pas drogowy drogi dojazdowej o szerokości 10 m w ciągu dróg gminnych;

6) **013KDD** - poszerzenie drogi gruntowej, pas drogowy drogi dojazdowej o szerokości 10 m w ciągu dróg gminnych;

7) **015KDD** – poszerzenie drogi gruntowej, pas drogowy drogi dojazdowej o szerokości 10 m (ul. Nasturcjowa w ciągu dróg gminnych);

8) **019KDD** – poszerzenie drogi gruntowej, pas drogowy drogi dojazdowej o szerokości 10 m w ciągu dróg gminnych.

3. Ustalenia § 14 stosuje się odpowiednio.

4. Adaptuje się istniejące drogi wraz ze skrzyżowaniami i zjazdami.

§ 27. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem **010KDW i 011KDW**.

2. Przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne.

3. Teren **010KDW** – projektowany pas drogowy w granicach działki.

4. Teren **011KDW** – projektowany pas drogowy drogi dojazdowej o szerokości 10m

5. Ustalenia § 14 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 5
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 28. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Grudziądza.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

3. Uchwała o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej gminy - miasto Grudziądz.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Arkadiusz Goszka