



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 12 marca 2013 r.

Poz. 1054

UCHWAŁA Nr XXXIII/14/13 RADY MIEJSKIEJ GRUDZIĄDZA

z dnia 27 lutego 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony pomiędzy ulicami Rydygiera, Rowem Hermana, granicą administracyjną miasta, Jaskółczą i Warszawską

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567 oraz z 2013 r. poz. 153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza przyjętego 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 2012 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony pomiędzy ulicami Rydygiera, Rowem Hermana, granicą administracyjną miasta, Jaskółczą i Warszawską, wyznaczony rysunkiem planu stanowiącym jego integralną część oznaczoną jako załącznik nr 1.

2. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 321 ha, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią rysunku planu jest wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza.

4. 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, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) przeznaczenie terenu oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu.

2. Rysunek planu zawiera dodatkowe elementy informacyjne, m. in.:

- 1) skala rysunku planu;
- 2) oznaczenie nazw ulic;
- 3) strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż linii elektroenergetycznych SN i WN, gazociągu wysokiego ciśnienia oraz od cmentarza, wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) określenie sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich, znajdujących się poza granicami planu itp.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dostępności komunikacyjnej – należy przez to rozumieć zapewnienie zjazdu z drogi publicznej na działkę lub zapewnienie zjazdu z drogi wewnętrznej łączącej działkę z drogą publiczną;
- 2) GPZ – należy przez to rozumieć istniejącą stację elektroenergetyczną 400/220/110 kV zwaną głównym punktem zasilania;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynierskie, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacja ściekowa, linie elektroenergetyczne itd. wraz z urządzeniami do ich obsługi;
- 4) linii SN – należy przez to rozumieć linie elektroenergetyczne średniego napięcia, tj. 15 kV;
- 5) linii WN – należy przez to rozumieć linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, tj. 110kV, 220 kV i 400 kV;
- 6) miejscu postojowym (parkingowym) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 7) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięte podstawowe lico budynku, linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp.;
- 8) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) powierzchni usługowej/sprzedażowej - należy przez to rozumieć tą część ogólnodostępnej powierzchni obiektu stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do prowadzenia usług/sprzedaży detalicznej, bez wliczania do niej powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.;
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu oraz schodów, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych itp.;
- 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa lokalnego i miejscowego obowiązujące na dzień składania dokumentacji budowlanej do właściwego organu dla uzyskania dokumentu umożliwiającego realizację inwestycji;
- 12) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć taką funkcję, która obejmuje minimum 60% powierzchni całkowitej obiektów i minimum 60% powierzchni terenu;
- 13) 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 obiektów i nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 14) strefa ograniczonego użytkowania – orientacyjny obszar/strefa uciążliwego/szkodliwego oddziaływania, na którym wprowadza się ograniczenia w zagospodarowaniu i/lub użytkowaniu terenu z uwagi na istniejące lub planowane do realizacji elementy zagospodarowania w strefie lub jej sąsiedztwie oddziałujące na otoczenie w sposób skutkujący koniecznością wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu i/lub użytkowaniu;
- 15) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 16) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju usługi, 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,

z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;

- 17) zabudowie mieszkaniowej rezydencjonalnej – należy przez to rozumieć wyłącznie zabudowę jednorodzinną wolno stojącą, realizowaną na działkach o minimalnej powierzchni 2000,0 m².

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. W obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MW/UZ – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 2) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) MNr – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze rezydencjonalnym;
- 4) MN/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 5) U – zabudowa usługowa;
- 6) UZ – zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 7) ZC – cmentarz komunalny - czynny;
- 8) ZC/ZP – cmentarz nieczynny z zielenią urządzoną;
- 9) ZP/US – zieleń urządzona z usługami sportu;
- 10) ZNN – zieleń nieurządzona;
- 11) ZL – tereny leśne;
- 12) WS – tereny wód powierzchniowych: rzeki, kanały;
- 13) WR – tereny rowów melioracji szczegółowej;
- 14) KDG – droga główna;
- 15) KDZ – droga zbiorcza;
- 16) KDL – droga lokalna;
- 17) KDD – droga dojazdowa;
- 18) KDW – droga wewnętrzna;
- 19) KP/ZP – teren parkingu z zielenią urządzoną;
- 20) PE – tereny zabudowy przemysłowej, składowania, magazynowania związanej z produkcją, przetwarzaniem i dystrybucją energii elektrycznej wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 21) E – tereny infrastruktury – elektroenergetyka;
- 22) G – tereny infrastruktury – stacja pomiarowa gazu.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 15 m od granicy z drogą główną oznaczoną symbolem (KDG),
 - b) 10 m od granicy z projektowanymi drogami zbiorczymi (KDZ),
 - c) 8 m od granicy z drogami lokalnymi (KDL) oraz dojazdowymi (KDD),
 - d) 5 m od ul. Kruczej (02KDD),
 - e) 8 m od granicy z istniejącymi i projektowanymi drogami wewnętrznymi – wyznaczonymi na rysunku planu jako KDW oraz projektowanymi niewyznaczonymi na rysunku planu,
 - f) 12 m od granicy z terenami leśnymi oznaczonymi symbolem ZL;
- 2) w przypadku istniejących budynków położonych w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren wprowadza się zasadę, że linię zabudowy stanowi znajdująca się najbliższej drogi ściana elewacji frontowej istniejącego budynku;
- 3) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy określono w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów;
- 4) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych odnosi się do obiektów kubaturowych, nie dotyczy kominów, obiektów infrastruktury technicznej, słupów i innych budowli.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach planu nie występują tereny i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) tereny w granicach planu nie znajdują się w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne;
- 3) północno-zachodnia część obszaru planu położona jest na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych Nr 129 „Dolina rzeki dolna Osa” (orientacyjny przebieg oznaczono na rysunku planu), poza granicami ochrony

komunalnego ujęcia wód dla miasta ustanowionymi rozporządzeniem Nr 1/2008 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 27 marca 2008 r., (Dz.Urz.Woj. Kuj.-Pom. Nr 59, poz. 966) zmienionego rozporządzeniem Nr 2/2010 z dnia 1 marca 2010 (Dz.Urz.Woj.Kuj-Pom Nr 73, poz. 820);

- 4) w granicach planu przebiegają dwa korytarze ekologiczne:
 - a) o znaczeniu lokalnym – Rów Hermana z zielenią przybrzeżną,
 - b) o znaczeniu regionalnym - rzeka Marusza z zielenią przybrzeżną;
- 5) ciek wraz z roślinnością przybrzeżną obejmuje się ochroną:
 - a) nakazuje się zachowanie przebiegu cieków,
 - b) Rów Hermana należy utrzymać jako kanał otwarty,
 - c) nakazuje się zachowanie zieleni nieurządzonej wzdłuż rzeki Maruszy,
 - d) nakazuje się zachowanie zieleni wzdłuż Rowu Hermana;
- 6) tereny w południowo-zachodniej części planu położone są na gruntach o bardzo złych warunkach geotechnicznych i hydrologicznych, tj. na torfach z gęstą siecią rowów melioracyjnych odprowadzających nadmiar wód do rzeki Maruszy i Rowu Hermana;
- 7) nakazuje się zachować istniejącą sieć rowów melioracyjnych i utrzymywać w dobrych warunkach technicznych umożliwiających prawidłowy odbiór nadmiaru wód opadowych i roztopowych z przyległych terenów z dopuszczeniem przebudowy w przypadku kolizji z planowaną inwestycją;
- 8) dopuszcza się miejscowe skanalizowanie rowów dla umożliwienia realizacji projektowanych dróg wewnętrznych;
- 9) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych w poszczególnych terenach w zależności od potrzeb za zgodą organu do spraw ochrony środowiska gminy-miasto Grudziądz;
- 10) w terenach oznaczonych symbolami MW/UZ, UZ, MN, MNr, ZL, ZNN, ZP/US, ZC/ZP, WS, WR wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne na podstawie przepisów odrębnych; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) wprowadza się obowiązek ograniczenia oddziaływania projektowanej elektrowni na tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) projektuje się nasadzenie drzew wzdłuż ul. Jaskółczej, ul. Skowronkowej i ul. Rydygiera do skrzyżowania z projektowaną drogą zbiorczą.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, a także dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obszary i obiekty o wartości historycznej:
 - a) nieeksponowane stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu,
 - b) zabudowa o wartości historyczno-kulturowej oznaczona na rysunku planu,
 - c) obszar historycznego układu ruralistycznego oznaczony na rysunku planu,
 - d) nieczynny cmentarz ewangelicki założony w poł. XIXw. położony w terenie oznaczonym symbolem 31ZC/ZP,
 - e) przebieg historycznych dróg, tj. ul. Rydygiera, ul. Bażanciej i ul. Skowronkowej,
 - f) szpalery drzew wzdłuż drogi Skowronkowej i Rydygiera oznaczone na rysunku planu,
 - g) fragment historycznego Rowu Hermana pochodzący z XIV w.;
- 2) tereny zajmowane przez stanowiska archeologiczne są dostępne do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnego zakresu i rodzaju badań archeologicznych, które określi w drodze decyzji Kujawsko-Pomorski Konserwator Zabytków w zależności od przyszłej formy zagospodarowania terenu; z wnioskiem o wydanie decyzji winna wystąpić osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna zamierzająca prowadzić roboty budowlane na terenie oznaczonym w planie jako stanowisko archeologiczne; wniosek ten powinien zawierać charakterystykę przestrzenną i funkcjonalną przyszłej formy zagospodarowania terenu; wymienione wyżej badania archeologiczne mogą być prowadzone za pozwoleniem Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) wprowadza się następujące zasady ochrony konserwatorskiej dla zabudowy o wartości historyczno-kulturowej:
 - a) nakaz zachowania zabudowy w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji, tzn. rozmieszczenia, wielkości i kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) wtórne przekształcenia, które mają negatywny wpływ na wizualny odbiór budynków należy zmienić dostosowując do ich historycznego wyglądu,
 - c) zakaz ocieplania i tynkowania obiektów o ceglanej elewacji,

- d) wszelkie prace budowlane mające wpływ na wygląd zewnętrzny budynków należy uzgadniać z właściwymi służbami ochrony konserwatorskiej;
- 4) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej dla obszaru historycznego układu ruralistycznego, w której obowiązują następujące zasady ochrony:
 - a) dla zabudowy o wartości historyczno-kulturowej obowiązują ustalenia zawarte w pkt 3,
 - b) dopuszcza się budowę nowych obiektów o wysokości do 11 m,
 - c) architektura nowych budynków nawiązująca do architektury istniejących budynków o wartości historyczno-kulturowej,
 - d) dla nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, o pokryciu z dachówki w kolorze naturalnej matowej czerwieni ceglastej,
 - e) dla nowej zabudowy usługowej, magazynowej, garażowo-gospodarczej dopuszcza się dachy dwu lub jednospadowe o pokryciu z dachówki w kolorze naturalnej matowej czerwieni ceglastej lub z papy w kolorze czarnym,
 - f) główne kalenice nowych obiektów, zlokalizowanych bliżej drogi, równoległe do ul. Skowronkowej, dla budynków zlokalizowanych w głębi posesji kalenice równoległe lub prostopadłe do ul. Skowronkowej,
 - g) kolorystyka elewacji nowych budynków stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi;
- 5) wprowadza się następujące zasady ochrony konserwatorskiej dla dawnego cmentarza w terenie oznaczonym symbolem 31ZC/ZP:
 - a) teren dawnego cmentarza utrzymać w formie zieleni urządzonej z zachowaniem ukształtowania terenu oraz tumb nagrobnych,
 - b) wszelkie prace pielęgnacyjne oraz konserwacje i restauracje nagrobków należy uzgadniać z właściwymi służbami ochrony konserwatorskiej;
- 6) wprowadza się następujące zasady ochrony konserwatorskiej dla Rowu Hermana:
 - a) nakaz zachowania historycznego przebiegu Rowu Hermana,
 - b) nakaz zachowania Rowu Hermana w formie odkrytego cieku,
 - c) dopuszcza się przykrycie Rowu Hermana w celu budowy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 021KDZ;
- 7) nakaz zachowania szpalerów drzew wzdłuż dróg oraz ich uzupełniania, z zastrzeżeniem, że nowe nasadzenia i wycinkę drzewostanu należy uzgadniać z właściwym organem ochrony konserwatorskiej.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) obszary przestrzeni publicznych wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Grudziądz.

§ 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba przeprowadzenia procedury scalania i podziału, wobec powyższego nie wyznaczono granic takich terenów na rysunku planu;
- 2) powierzchnie nowo wydzielonych działek oraz szerokość frontu według ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały przy zachowaniu zasad zawartych w punkcie 3, 4 i 5;
- 3) granice nowo powstałych działek należy prowadzić pod kątem 80°-100° od dróg, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady;
- 4) w nowych podziałach nieruchomości nakazuje się uwzględnienie zaprojektowanych w planie terenów pod nowe drogi oraz terenów pod poszerzenie istniejących dróg według linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się podział bez ograniczenia parametrów na rzecz komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się następujące tereny z zakazem zabudowy:
 - a) teren dawnego cmentarza ewangelickiego oznaczonego symbolem 31ZC/ZP,
 - b) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem ZNN,
 - c) tereny leśne oznaczone symbolem ZL,
 - d) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem WS,
 - e) tereny rowów melioracji szczegółowych oznaczone symbolem WR;

- 2) zakaz zabudowy nie dotyczy budowy małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu cmentarza komunalnego oznaczonego symbolem 24ZC wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania w odległości 50 m od granicy terenu z zakazem lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) wyznacza się strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) 6,5 m od osi linii SN 15 kV,
 - b) 20 m od osi linii WN 110 kV,
 - c) 25 m od osi istniejących linii WN 220 kV,
 - d) 35 m od osi planowanych linii WN 400 kV,
 - e) 40 m od osi istniejących linii WN 400 kV;
- 5) w strefach ograniczonego użytkowania wzdłuż linii elektroenergetycznych zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi, lokalizacja innej zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych oraz w uzgodnieniu z zarządzającym siecią;
- 6) w terenach 21KP/ZP, 23KP/ZP i 24ZC wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia o średnicy 400 mm i 500 mm wyznacza się strefy ograniczonego użytkowania:
 - a) w odległości 25 m od osi gazociągu z zakazem lokalizowania zabudowy gospodarczo-garażowej,
 - b) w odległości 30 m od osi gazociągu z zakazem organizowania parkingów,
 - c) w odległości 65 m od osi gazociągu z zakazem lokalizacji obiektów użyteczności publicznej,
 - d) dopuszcza się zmniejszenie odległości lokalizowania zabudowy oraz parkingów w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 7) dokładne granice strefy ograniczonego użytkowania od osi projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia zasilającego obiekty projektowanej elektrowni w terenie 25E, z zakazem lokalizacji zabudowy, zostaną określone po wybudowaniu gazociągu;
- 8) dopuszcza się odstępstwa od odległości wyznaczonych w pkt 4, 5, 6 i 7 w uzgodnieniu z zarządcą sieci, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w granicach planu istnieje sieć dróg publicznych i niepublicznych obsługujących istniejącą zabudowę;
- 2) w planie wyodrębniono tereny istniejących dróg publicznych o następujących klasach:
 - a) droga główna oznaczona symbolem KDG,
 - b) drogi zbiorcze oznaczone symbolem KDZ,
 - c) droga lokalna oznaczona symbolem KDL,
 - d) drogi dojazdowe oznaczone symbolem KDD;
- 3) projektuje się drogę publiczną w klasie drogi zbiorczej łączącą ul. Warszawską z ul. Miłoleśną oznaczoną symbolami 07KDZ i 021KDZ;
- 4) jako uzupełnienie podstawowej siatki drogowej dopuszcza się (w ramach zagospodarowywania poszczególnych terenów) realizację wewnętrznych układów komunikacyjnych w postaci dojazdów i dojazdów, o których mowa w przepisach z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - a) dojazd i dojazd lub sam dojazd traktuje się jak drogę wewnętrzną, jeżeli obsługują więcej niż dwa budynki jednorodzinne,
 - b) dla drogi wewnętrznej wydziela się pas drogowy o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m,
 - c) w przypadkach nieprzelotowego zakończenia drogi wewnętrznej należy wykonać plac do zawracania samochodów zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi;
- 5) przed dokonaniem podziału nieruchomości należy uzgodnić projekt podziału z zarządcą dróg miejskich;
- 6) w pasie drogi wewnętrznej:
 - a) nakazuje się urządzenie dojazdu w postaci jezdni o szerokość nie mniejszej niż 3,0 m, a w postaci połączonego dojazdu 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;
- 7) dostępność komunikacyjna do poszczególnych terenów z przyległych dróg publicznych oraz projektowanych dróg wewnętrznych;

- 8) w terenach zabudowy mieszkaniowej ustala się możliwość budowy jednego zjazdu dla działki;
- 9) dopuszcza się lokalizację dodatkowych zjazdów indywidualnych lub publicznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, przy zachowaniu warunków technicznych oraz bezpieczeństwa ruchu wynikających z przepisów odrębnych;
- 10) skrzyżowania projektowanych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi oraz nowe zjazdy z dróg publicznych należy uzgadniać z zarządcą tych dróg;
- 11) ustala się obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjonalnej oznaczonych odpowiednio symbolami MN i MNr w granicach działki w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na dom mieszkalny, nie licząc miejsc garażowych,
 - b) dla terenu zabudowy wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w granicach terenu, nie wliczając miejsc garażowych,
 - c) dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego oznaczonych symbolem UZ w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na 4 łóżka,
 - d) dla terenów zabudowy usługowej w liczbie minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usługowej w granicach działki lub terenu, na którym prowadzona jest działalność,
 - e) w przypadku obiektów handlowych dodatkowo minimum 3 miejsca dla rowerów w granicach działki lub terenu prowadzenia działalności,
 - f) w terenach 14E (teren GPZ) i 25PE (projektowana elektrownia) należy zapewnić miejsca parkowania w liczbie minimum 1 miejsce na 2 pracowników w granicach terenu,
 - g) dla terenu oznaczonego symbolem 24ZC (cmentarza komunalnego) w liczbie 1 miejsce postojowe na 50 miejsc pochówku;
- 12) w liniach rozgraniczających ul. Rydygiera, Skowronkowej i Jaskółczej projektuje się ścieżki rowerowe;
- 13) lokalizacja reklam w pasach drogowych za zgodą zarządcy drogi.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę techniczną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy budować, rozbudowywać i przebudowywać na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci;
- 3) infrastrukturę techniczną należy realizować w pierwszej kolejności w terenach komunikacyjnych, a w dalszej kolejności w innych terenach za zgodą właściciela (użytkownika wieczystego) gruntu oraz pod warunkiem zapewnienia dostępności dla odpowiednich służb eksploatacyjnych i konserwujących;
- 4) w terenie oznaczonym symbolem 14E zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna 400/220/110 kV zwana dalej GPZ, przewidziana do rozbudowy;
- 5) w terenie oznaczonym symbolem 25PE projektuje się budowę elektrowni, której paliwem do wytwarzania energii jest gaz ziemny;
- 6) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych w terenach istniejącego GPZ i projektowanej elektrowni z miejskiej sieci wodociągowej,
 - c) zaopatrzenie projektowanej elektrowni w wodę do celów technologicznych (wody chłodnicze) z projektowanego wodociągu; przebieg wodociągu w pasie ul. Skowronkowej, projektowanej drogi zbiorczej 021KDZ i dalej w terenach poza granicami planu do rzeki Wisły,
 - d) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych dla GPZ i projektowanej elektrowni ze zbiorników wody zlokalizowanych w granicach tych terenów lub sieci wodociągowej do celów przeciwpożarowych;
- 7) odprowadzanie ścieków komunalnych:
 - a) zachowuje się istniejące szamba i przydomowe oczyszczalnie ścieków do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji,
 - b) dla zabudowy projektowanej wprowadza się obowiązek przyłączenia do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
 - c) do czasu budowy miejskiej sieci dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych na warunkach określonych w przepisach odrębnych i za zgodą organu do spraw ochrony środowiska gminy-miasto Grudziądz;
- 8) indywidualne systemy gospodarki ściekami, tj. szamba i przydomowe oczyszczalnie należy traktować jako tymczasowe sposoby zagospodarowania i urządzania, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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;
- 9) odprowadzenie wód chłodniczych z projektowanej elektrowni za pośrednictwem projektowanego rurociągu w pasie ul. Skowronkowej i projektowanej drogi zbiorczej 021KDZ do Rowu Hermana lub bezpośrednio do rzeki Wisły zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) w terenach zabudowy mieszkaniowej do gruntu,
 - b) z powierzchni utwardzonych placów i parkingów w terenach usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych z powierzchni dachów do celów gospodarczych, tj. nawadnianie terenów zielonych;
- 11) w zakresie elektroenergetyki:
- a) projektuje się rozbudowę stacji elektroenergetycznej 400/220/110 kV Grudziądz Węgrowo, tzw. głównego punktu zasilania (GPZ) w terenie 14E,
 - b) projektuje się budowę elektrowni gazowej w terenie 25PE,
 - c) projektuje się napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 400 kV, których przebieg określono na rysunku planu,
 - d) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych oraz ich przebudowę na zasadach uzgodnionych z gestorem sieci,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z indywidualnych źródeł energii odnawialnej;
- 12) w zakresie zasilania w ciepło:
- a) z indywidualnych źródeł z wykorzystaniem paliw nieemisyjnych lub niskoemisyjnych,
 - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;
- 13) zaopatrzenie w gaz:
- a) do celów wytwórczych energii dla projektowanej elektrowni projektuje się rozbudowę gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - b) do celów gospodarczych lub grzewczych w terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej z indywidualnych źródeł gazu, docelowo z projektowanej miejskiej sieci gazowej, dopuszcza się ze źródła na terenie projektowanej elektrowni;
- 14) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej - przyłączanie do istniejącej lub projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 15) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) należy przewidzieć miejsce czasowego gromadzenia odpadów komunalnych w kontenerach z możliwością ich segregacji,
 - b) odpady komunalne należy wywozić na gminne składowisko odpadów,
 - c) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz zabudowa gospodarczo-garażowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się usługi nieuciążliwe.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- 1) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością przebudowy z zachowaniem ustaleń planu;
 - 2) dopuszcza się przekształcenia zabudowy oraz budowę nowych obiektów przy zachowaniu następujących ustaleń:

- a) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 20%, z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy budynku nie może być większa niż 250 m²,
- b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 30%,
- c) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,4,
- d) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
- e) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30°-45°;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy gospodarczo-garażowej przy granicy działki;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w postaci podziemnej i napowietrznej w uzgodnieniu z właścicielem terenu;
- 5) ustala się możliwość budowy ogrodzeń, z zastrzeżeniem, że od dróg wymagane są ogrodzenia ażurowe;
- 6) postuluje się wprowadzanie pasa zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotu od granicy z ul. Warszawską i projektowaną drogą zbiorczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 8) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych;
- 9) dopuszcza się lokalizację reklam:
 - a) wolno stojących o powierzchni do 12 m² i wysokości do 4 m w pasie o szerokości do 15m od granicy z ul. Warszawską,
 - b) na elewacji budynku o powierzchni do 2 m².
3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokości frontu działki 20 m.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 16.1. Tereny oznaczone symbolami 2ZL, 4ZL, 15ZL, 16ZL, 20ZL, 39ZL, 42ZL, 49ZL, 51ZL, 52ZL, 65ZL, 66ZL przeznacza się pod lasy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) pielęgnacja i gospodarka leśna prowadzona zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 2) tereny pod liniami elektroenergetycznymi oraz wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia zagospodarować w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w postaci podziemnej i napowietrznej w uzgodnieniu z zarządzającym lasami;
- 5) dopuszcza się organizowanie ścieżek przyrodniczych (edukacyjnych) i ścieżek zdrowia, w tym lokalizowanie obiektów małej architektury, ławek, tablic informacyjnych itp;
- 6) zakazuje się lokalizowania reklam.

3. Scalenie i podział nieruchomości nie dotyczy terenów leśnych, stąd brak ustaleń szczegółowych dla tych terenów.

§ 17.1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 3E, 9E, 12E i 50E:

- 1) infrastruktura techniczna – elektroenergetyka: napowietrzne linie elektroenergetyczne WN;
- 2) zieleń urządzone.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne WN do zachowania;
- 2) wydziela się pasy terenu o szerokości 36 m (2x18 m) pod projektowaną linię WN 400 kV – tereny oznaczone symbolami 3E i 50E;
- 3) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę linii z zastrzeżeniem, że strefa ograniczonego użytkowania nie ulegnie powiększeniu;
- 4) dopuszcza się budowę innych sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą sieci elektroenergetycznej;
- 5) teren wokół słupów zagospodarować jako teren niskiej zieleni urządzonej.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości – nie ogranicza się parametrów wydzielanych działek.

§ 18.1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 5U, 29U, 32U, 47U, 48U, 53U:

- 1) zabudowa usługowa, w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) składy, magazyny;

- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy;
- 4) wyklucza się zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domy opieki społecznej, szpitale;
- 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się budowę lokali mieszkalnych dla właścicieli.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością przekształceń, z wyłączeniem budynku o wartości historyczno-kulturowej w terenie 47U;
- 2) zabudowa o wartości historyczno-kulturowej objęta ochroną na podstawie § 7 pkt 1 lit. b, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3;
- 3) teren znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego, dla którego ustanowiono strefę ochrony na podstawie § 7 pkt 1 lit. c;
- 4) dla strefy ochrony układu ruralistycznego obowiązują zasady ochrony zawarte w § 7 pkt 3;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 40%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 20%;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 8) wysokość zabudowy do 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 9) geometria dachów dowolna z wyłączeniem terenu 47U, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3;
- 10) zakaz lokalizowania zabudowy przy granicy działki;
- 11) ustala się możliwość budowy ogrodzeń, z zastrzeżeniem, że od dróg wymagane są ogrodzenia ażurowe;
- 12) nie ogranicza się wysokości ogrodzeń;
- 13) w terenie 5U postuluje się wprowadzanie pasa zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotu od granicy z ul. Warszawską;
- 14) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 15) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących oraz na elewacji budynku bez ograniczania powierzchni, z wyłączeniem budynku o wartości historyczno-kulturowej.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 30 m.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

§ 19.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 6MW/UZ:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, itp.;
- 3) usługi gastronomiczne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością przebudowy;
- 2) dopuszcza się przekształcenia zabudowy przy zachowaniu następujących ustaleń:
 - a) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 30%,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 30%,
 - c) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej/usługowej do 12,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - e) wysokość zabudowy garażowej do 5 m, jedna kondygnacja,
 - f) zabudowa garażowa w formie zwartego kompleksu, wykonana z jednakowych materiałów budowlanych,
 - g) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych,
 - h) geometria dachów dowolna;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy garażowej przy granicy działki;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w postaci podziemnej i napowietrznej w uzgodnieniu z właścicielem terenu;
- 5) ustala się możliwość budowy ogrodzeń, z zastrzeżeniem, że od strony dróg wymagane są ogrodzenia ażurowe;
- 6) postuluje się wprowadzanie pasa zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotu od granicy z ul. Warszawską;
- 7) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych;

- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, w tym w szczególności urządzenia rekreacyjne dla dzieci, architektura ogrodowa itp.;
- 9) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o powierzchni do 12 m² i wysokości do 4 m w pasie o szerokości do 15 m od granicy z ul. Warszawską.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokości frontu działki 30 m.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m².

§ 20.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 7UZ:

- 1) usługi zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, itp.;
 - 2) usługi gastronomiczne;
 - 3) dopuszcza się lokal mieszkalny;
 - 4) dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) istniejący budynek do zachowania z możliwością przebudowy;
- 2) dopuszcza się przekształcenia zabudowy przy zachowaniu następujących ustaleń:
 - a) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 30%,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 30%,
 - c) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - e) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° - 45°;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy gospodarczo-garażowej przy granicy działki;
- 4) ustala się możliwość budowy ogrodzeń, z zastrzeżeniem, że od dróg wymagane są ogrodzenia ażurowe;
- 5) postuluje się wprowadzanie pasa zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotu od granicy z istniejącą drogą główną 01KDG (ul. Warszawska);
- 6) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, w tym w szczególności urządzenia rekreacyjne dla dzieci, architektura ogrodowa itp.;
- 8) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w postaci podziemnej i napowietrznej w uzgodnieniu z właścicielem terenu;
- 9) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o powierzchni do 12 m² i wysokości do 4 m w pasie o szerokości do 15 m od granicy z ul. Warszawską.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokości frontu działki 20 m.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 21.1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 8MN/U, 10MN/U, 11MN/U i 13MN/U:

- 1) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) uzupełniająca zabudowa gospodarczo-garażowa;
- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością przebudowy z zachowaniem ustaleń planu;
- 2) dopuszcza się przekształcenia zabudowy oraz budowę nowych obiektów przy zachowaniu następujących ustaleń:
 - a) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 25%,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 30%,
 - c) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 11,0 m, do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - e) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° - 45°;
- 3) ustala się następujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) maksymalna nieprzekraczalna w odległości 5 m od granicy z drogą dojazdową oznaczoną symbolem 02KDD (ul. Krucza),

- b) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 5 m od ul. Kruczej obowiązującą linię zabudowy wyznacza położona najbliżej drogi ściana elewacji frontowej;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy gospodarczo-garażowej przy granicy działki;
- 5) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych;
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w postaci podziemnej i napowietrznej w uzgodnieniu z właścicielem terenu;
- 7) ustala się możliwość budowy ogrodzeń, z zastrzeżeniem, że od strony dróg wymagane są ogrodzenia ażurowe;
- 8) postuluje się wprowadzanie pasa zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotu od granicy z ul. Warszawską;
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 10) dopuszcza się lokalizację reklam:
 - a) wolno stojących o powierzchni do 6 m² i wysokości do 4 m w pasie o szerokości do 15 m od granicy z ul. Warszawską,
 - b) na elewacji budynku o powierzchni do 2 m².
- 3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia – 800 m²;
 - 2) minimalna szerokości frontu działki 18 m².
- 4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².

§ 22.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 14E : stacja elektroenergetyczna 400/220/110 kV Grudziądz-Węgrowo (GPZ).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca stacja do zachowania z możliwością przebudowy;
 - 2) projektuje się rozbudowę GPZ;
 - 3) dopuszcza się budowę infrastruktury towarzyszącej oraz obiektów obsługi stacji;
 - 4) istniejącą w terenie zabudowę zagrodową przeznacza się do likwidacji;
 - 5) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej jako obiektów służących do obsługi stacji;
 - 6) intensywność zabudowy od 0,02 do 0,8;
 - 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 5%;
 - 8) nie ogranicza się wysokości obiektów;
 - 9) nie ustala się linii zabudowy, lokalizacja obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) nakazuje się wprowadzenie wysokiej i średniowysokiej, zimozielonej zieleni izolacyjnej w postaci zwartego pasa o szerokości min. 5 m wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
 - 11) ustala się możliwość budowy ogrodzeń bez ograniczania wysokości i materiałów.
3. Zasady scalania i podziału nieruchomości – nie ogranicza się parametrów wydzielanych działek.

§ 23.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 17E:

- 1) infrastruktura techniczna – elektroenergetyka: istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne WN;
- 2) zieleń leśna lub zieleń nieurządzona;
- 3) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu projektowanej elektrowni w terenie 25PE.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) projektuje się budowę linii elektroenergetycznych WN w celu przyłączenia projektowanej elektrowni do GPZ w terenie 14E;
 - 2) dopuszcza się linie kablowe oraz napowietrzne;
 - 3) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu elektrowni;
 - 4) po zakończeniu budowy, teren nie wykorzystywany pod elementy infrastruktury zagospodarować jako teren zieleni leśnej lub nieurządzonej;
 - 5) ustala się możliwość budowy ogrodzeń wyłącznie w celu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi.
3. Zasady scalania i podziału nieruchomości – nie ogranicza się parametrów wydzielanych działek.

§ 24.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 21KP/ZP i 23KP/ZP:

- 1) tereny parkingów ogólnodostępnych;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia zasilający projektowaną elektrownię w terenie 25PE.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 40%;
- 2) należy zachować duży udział zieleni wysokiej w terenie;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów kubaturowych, w tym obiektów tymczasowych służących jako stróżówki dla parkingów strzeżonych z zachowaniem następujących parametrów:
 - a) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu maksymalnie do 15 m²,
 - b) wysokość zabudowy maksymalnie do 4 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w postaci podziemnej i napowietrznej w uzgodnieniu z właścicielem terenu;
- 5) dopuszcza się obiekty związane z funkcjonowaniem sieci infrastruktury, jak np. stacje transformatorowe;
- 6) intensywność zabudowy od 0 do 0,01;
- 7) architektura i kolorystyka wszystkich obiektów kubaturowych musi charakteryzować się wysoką estetyką, bądź obiekty te należy wkomponować w zielen;
- 8) dopuszcza się budowę ogrodzeń ażurowych dopasowanych do stylistyki ogrodzenia cmentarza, z zastrzeżeniem że nie mogą być wyższe od ogrodzenia cmentarza;
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 10) dopuszcza się lokalizację pętli i zatok komunikacji zbiorczej;
- 11) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o powierzchni do 2 m² i wysokości do 3m.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokości frontu działki 20 m.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 25.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 22G:

- 1) infrastruktura techniczna – projektowana stacja pomiarowa gazu, gazociąg wysokiego ciśnienia;
- 2) zieleni urządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) projektuje się budowę stacji pomiarowej gazu;
- 2) dopuszcza się budowę infrastruktury towarzyszącej dla stacji pomiarowej;
- 3) teren niezabudowany, po zakończeniu budowy stacji, zagospodarować jako teren zieleni urządzonej;
- 4) ustala się możliwość budowy ogrodzeń wyłącznie w celu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości – nie ogranicza się parametrów wydzielanych działek.

§ 26.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 24ZC:

- 1) cmentarz komunalny (czynny);
- 2) dopuszcza się obiekty towarzyszące funkcjonowaniu cmentarza jak: kaplica, krematorium, obiekt handlowy itp;
- 3) parkingi dla obsługi cmentarza;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia zasilający projektowaną elektrownię w terenie 25PE.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 2%;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 20%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,1;
- 4) wysokość zabudowy do 12,0 m;
- 5) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 6) geometria dachów dowolna;
- 7) obiekty na terenie cmentarza powinny posiadać podobne cechy architektoniczne;
- 8) zakaz lokalizowania zabudowy przy granicy działki;
- 9) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej wyłącznie w postaci podziemnej w uzgodnieniu z właścicielem terenu;
- 10) ustala się możliwość budowy ogrodzeń, z zastrzeżeniem, że od strony dróg wymagane są ogrodzenia ażurowe;
- 11) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

12) zakaz lokalizowania reklam.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia – 3000 m²;
- 2) minimalna szerokości frontu działki 20 m.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m².

§ 27.1. Teren oznaczony symbolem 25PE przeznacza się pod zabudowę przemysłową, składowania, magazynowania związanej z produkcją, przetwarzaniem i dystrybucją energii elektrycznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym infrastrukturą przesyłową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) projektuje się budowę elektrowni gazowej;
- 2) przeznacza się do likwidacji zabudowę zagrodową zlokalizowaną w terenie;
- 3) budowa obiektów elektrowni oraz budynków obsługi elektrowni i towarzyszącej infrastruktury technicznej bez ograniczania parametrów;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 50%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 10%;
- 6) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 7) wysokość budynków do 50 m, wysokość budowli nie ograniczona, wynikająca z potrzeb technologicznych;
- 8) dachy dowolne;
- 9) nakazuje się wprowadzenie wysokiej i średniowysokiej, zimozielonej zieleni izolacyjnej w postaci zwartego pasa o szerokości min. 10 m wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
- 10) ustala się możliwość budowy ogrodzeń bez ograniczania wysokości i materiałów.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokości frontu działki 20 m.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 28.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 30MN/U:

- 1) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) wyklucza się zabudowę usługową związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domy opieki społecznej, szpitale;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością przekształceń z wyłączeniem zabudowy o wartości historyczno-kulturowej;
- 2) dopuszcza się budowę nowej zabudowy mieszkalnej przy zachowaniu ustaleń planu;
- 3) w terenie znajduje się zabudowa o wartości historyczno-kulturowej objęta ochroną na podstawie § 7 pkt 1 lit. b, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3;
- 4) teren znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego, dla którego ustanowiono strefę ochrony na podstawie § 7 pkt 1 lit. c;
- 5) dla strefy ochrony układu ruralistycznego obowiązują zasady ochrony zawarte w § 7 pkt 3;
- 6) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 30%;
- 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 20%;
- 8) intensywność zabudowy do 0,6;
- 9) wysokość zabudowy do 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 10) geometria dachów dowolna;
- 11) zakaz lokalizowania zabudowy przy granicy działki;
- 12) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych;
- 13) ustala się możliwość budowy ogrodzeń, z zastrzeżeniem, że od dróg wymagane są ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6 m;
- 14) nie ogranicza się wysokości ogrodzeń;
- 15) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 16) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących oraz na elewacji budynku bez ograniczania powierzchni, z wyłączeniem budynku o wartości historyczno-kulturowej.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia – 1300 m²;
 - 2) minimalna szerokości frontu działki 20 m.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1300 m².

§ 29.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 31ZC/ZP:

- 1) nieczynny cmentarz ewangelicki;
 - 2) zieleń urządzona.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- 1) teren cmentarza objęto ochroną na podstawie § 7 pkt 1 lit. d;
 - 2) dla terenu obowiązują zasady ochrony zawarte w § 7 pkt 5;
 - 3) zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych, w tym obiektów tymczasowych;
 - 4) dopuszcza się budowę ścieżek pieszych;
 - 5) ustala się możliwość budowy ogrodzeń, z zastrzeżeniem, że od strony dróg wymagane są ogrodzenia ażurowe;
 - 6) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, w szczególności pomników, tablic upamiętniających itp.;
 - 7) zakaz lokalizacji reklam.
3. Zasady scalania i podziału nieruchomości – nie ogranicza się parametrów wydzielanych działek.

§ 30.1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 33MNR, 34MNR, 35MNR, 40MNR, 43MNR, 44MNR, 46MNR, 54MNR, 56MNR, 60MNR i 62MNR:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o charakterze rezydencjonalnym oraz zabudowa gospodarczo-garażowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się usługi nieuciążliwe z zastrzeżeniem, że usługi te prowadzone są w budynku mieszkalnym.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- 1) istniejąca zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna do zachowania z możliwością przekształceń, z wyłączeniem zabudowy o wartości historyczno-kulturowej w terenie 40MNR i 43MNR;
 - 2) zabudowa o wartości historyczno-kulturowej objęta ochroną na podstawie § 7 pkt 1 lit. b, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 3;
 - 3) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy z zastrzeżeniem, że w obszarze występowania gleb torfiastych, oznaczonym na rysunku planu, należy zastosować technologie budowy zapewniające bezpieczeństwo i trwałość obiektów;
 - 4) nakazuje się zachowanie istniejących rowów melioracji szczegółowych;
 - 5) dopuszcza się przebudowę rowów w przypadku kolizji z planowaną zabudową w uzgodnieniu z odpowiednim do spraw ochrony środowiska wydziałem urzędu miejskiego;
 - 6) zakazuje się podnoszenia poziomu terenu;
 - 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 15%, z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy budynku nie może być większa niż 350 m²;
 - 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 60%;
 - 9) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,3;
 - 10) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze;
 - 11) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych;
 - 12) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25°-45°;
 - 13) zakaz lokalizowania zabudowy przy granicy działki;
 - 14) ustala się możliwość budowy ogrodzeń, z zastrzeżeniem, że od strony dróg wymagane są ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6 m;
 - 15) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 16) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w postaci podziemnej i napowietrznej w uzgodnieniu z właścicielem terenu;
 - 17) dopuszcza się lokalizację reklam na elewacji budynku o powierzchni do 2 m², z wyłączeniem budynków o wartości historyczno-kulturowej.
3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia – 2000 m²;

2) minimalna szerokości frontu działki 25 m.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

§ 31.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 36ZP/US:

1) zieleń urządzone;

2) usługi sportu i rekreacji, w tym m.in. boiska, place zabaw, ścieżki przyrodnicze (edukacyjne) i ścieżki zdrowia;

3) jako uzupełnienie funkcji sportu i rekreacji dopuszcza się usługi gastronomii.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się zalesienia użytków rolnych i nieużytków;

2) nakaz utrzymania przebiegu istniejących rowów melioracyjnych i ich dobrego stanu technicznego, nie wydzielonych na rysunku planu, w celu ich dobrego funkcjonowania oraz zapewnienia odbioru nadmiaru wód opadowych i roztopowych;

3) dopuszcza się przebudowę rowów w uzgodnieniu z zarządcą rowów melioracji szczegółowej;

4) dopuszcza się budowę mostków, kładek dla ruchu pieszego oraz dla pojazdów i maszyn obsługi technicznej terenów;

5) dopuszcza się lokalizację obiektów gastronomicznych w tym obiektów tymczasowych o łącznej powierzchni zabudowy do 200 m²;

6) wysokość zabudowy do 6 m;

7) intensywność zabudowy od 0 do 0,2;

8) geometria dachów dowolna;

9) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 80%;

10) kolorystyka elewacji w stonowanych barwach ziemi, tj. odcienie zieleni, brązów, żółci, szarości;

11) obejmuje się ochroną zadrzewienia śródpolne;

12) dopuszcza się budowę ogrodzeń ażurowych wokół boisk sportowych;

13) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w postaci podziemnej i napowietrznej w uzgodnieniu z właścicielem terenu;

14) utwardzanie ścieżek wyłącznie za pomocą naturalnych materiałów przepuszczających wody opadowe i roztopowe;

15) dopuszcza się organizowanie parkingów tzw. leśnych obsługujących lokalny ruch rekreacyjny;

16) zakazuje się lokalizowania reklam.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia – 3000 m²;

2) minimalna szerokości frontu działki 30 m.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m².

§ 32.1. Tereny oznaczone symbolami 37WS, 38WS i 64WS przeznacza się pod wody powierzchniowe:

1) 37WS, 38WS – historyczny rów melioracyjny o nazwie Rów Hermana (kanał melioracji podstawowej);

2) 64WS – rzeka Marusza.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Rów Hermana objęto ochroną na podstawie § 7 pkt 1 lit. g;

2) dla Rowu Hermana obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 6;

3) nakaz utrzymania naturalnego charakteru rzeki Maruszy wraz z zielenią przybrzeżną jako regionalnego korytarza przyrodniczego;

4) nakaz utrzymania zieleni rodzimej wzdłuż Rowu Hermana stanowiącej lokalny korytarz przyrodniczy;

5) dopuszcza się budowę mostków, kładek dla ruchu pieszego oraz dla pojazdów i maszyn służących obsłudze technicznej;

6) zakazuje się budowy ogrodzeń.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości – nie dotyczy.

§ 33.1. Tereny oznaczone symbolami 41WR, 45WR, 55WR, 58WR, 59WR, 61WR przeznacza się pod rowy melioracyjne (urządzenia melioracji szczegółowych).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakaz utrzymania dobrego stanu technicznego rowów melioracyjnych zapewniającego prawidłowy odbiór nadmiaru wód opadowych i roztopowych z przyległych terenów;

2) dopuszcza się budowę mostków, kładek dla ruchu pieszego oraz dla pojazdów i maszyn służących obsłudze technicznej terenów przyległych;

3) zakazuje się budowy ogrodzeń.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości – nie ogranicza się parametrów wydzielanych działek.

§ 34.1. Tereny oznaczone symbolami 57ZNN i 63ZNN przeznacza się pod zieleń nieurządzoną.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się zalesienia terenów rolnych;
- 2) nakaz utrzymania przebiegu istniejących rowów melioracyjnych i ich dobrego stanu technicznego, nie wydzielonych na rysunku planu, w celu ich dobrego funkcjonowania oraz zapewnienia odbioru nadmiary wód opadowych i roztopowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę rowów w uzgodnieniu z zarządcą rowów melioracji szczegółowej;
- 4) dopuszcza się budowę mostków, kładek dla ruchu pieszego oraz dla pojazdów i maszyn służących obsłudze technicznej terenów sąsiednich;
- 5) obejmuje się ochroną zadrzewienia śródpolne;
- 6) zakazuje się budowy ogrodzeń;
- 7) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w postaci podziemnej i napowietrznej;
- 8) zakazuje się lokalizowania reklam i obiektów małej architektury.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości – nie ogranicza się parametrów wydzielanych działek.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe – komunikacja

§ 35.1. Teren oznaczony symbolem 01KDG przeznacza się pod komunikację w klasie drogi głównej (ul. Warszawska).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wydziela się pas terenu o szerokości ok. 17 m – 21 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 36.1. Tereny oznaczone symbolami 02KDD (ul. Krucza), 08KDD, 09KDD, 010KDD, 011KDD (ul. Bażancia), 012KDD (ul. Żurawia), 016KDD, 017KDD, 018KDD, 019KDD, 020KDD (ul. Rydygiera) przeznacza się pod komunikację w klasie dróg dojazdowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wydziela się pasy terenu o szerokości 10 m zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem ul. Kruczej;
- 2) szerokość ul. Kruczej (02KDD) w liniach rozgraniczających wynosi 11 m i ok. 17 m;
- 3) zachowuje się istniejące drogi z możliwością przebudowy;
- 4) obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
- 5) w pasie drogowych znajdują się szpalery drzew objęte ochroną na podstawie § 7 pkt 1 lit. f;
- 6) obowiązują zasady ochrony ustalone w § 7 pkt 7.

§ 37.1. Tereny oznaczone symbolami 03KDW, 04KDW, 06KDW, 015KDW przeznacza się pod komunikację w klasie dróg wewnętrznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wydziela się pasy terenu pod istniejące drogi wewnętrzne o szerokości:
 - a) 3,5 m dla drogi 03KDW i 04KDW,
 - b) 5 m dla drogi 06KDW,
 - c) 10 m dla drogi 015KDW;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 38.1. Teren oznaczony symbolem 05KSk przeznacza się pod komunikację – teren skrzyżowania.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące skrzyżowanie do zachowania z możliwością przebudowy, również w postaci ronda;
- 2) szczegółowe zasady określają przepisy odrębne.

§ 39.1. Tereny oznaczone symbolami 07KDZ, 013KDZ, 021KDZ przeznacza się pod komunikację w klasie drogi zbiorczej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wydziela się pasy terenu o szerokości 20 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowuje się istniejącą drogę 013KDZ (ul. Jaskółczą) z możliwością przebudowy;
- 3) projektuje się drogę 07KDZ;
- 4) projektuje się drogę 021KDZ częściowo po śladzie ul. Rydygiera zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 40.1. Teren oznaczony symbolem 014KDL przeznacza się pod komunikację w klasie drogi lokalnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wydziela się pas terenu o szerokości ok. 15 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
- 3) w pasie drogowych znajdują się szpalery drzew objęte ochroną na podstawie § 7 pkt 1 lit. f;
- 4) obowiązują zasady ochrony ustalone w § 7 pkt 7.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 41. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Grudziądza.

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

§ 43. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy-miasto Grudziądz.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Arkadiusz Goszka

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/14/13
Rady Miejskiej Grudziądza
z dnia 27 lutego 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/14/13
Rady Miejskiej Grudziądza
z dnia 27 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcia
wymagane przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz.U. z 2012 r. poz. 647 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 951 i poz. 1445)

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 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 951 i poz. 1445) Rada Miejska Grudziądza rozstrzyga, co następuje:

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony pomiędzy ulicami Rydygiera, Rowem Hermana, granicą administracyjną miasta, Jaskółczą i Warszawską w Grudziądzu wniesiono uwagę w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której postanowiono nie uwzględnić.

Uwagę zgłosiła osoba fizyczna.

Uwaga dotyczy następujących spraw:

- 1) działek o numerach 49/6 (w piśmie podano 49/2), 51, 55, 57 obręb 121 położonych przy ul. Bażanciej i Jaskółczej w Grudziądzu nie przewidziano do wykupu przez gminę miasto Grudziądz pod budowę cmentarza komunalnego;
- 2) od 1983 r. w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza działki były rezerwowane pod budowę cmentarza komunalnego, co uniemożliwiało zmianę przeznaczenia lub sprzedaż przedmiotowych działek;
- 3) lokalizacja elektrowni gazowej na terenach sąsiednich, a nie na wymienionych wyżej działkach, gdzie inwestor rozważał początkowo lokalizację inwestycji;
- 4) zainteresowany wnosi o:
 - a) wykup działek pod budowę cmentarza,
 - b) lub zmianę przeznaczenia na cele budowlane albo działalność gospodarczą,
 - c) lub przyznanie odszkodowania za blokowanie nieruchomości przez 30 lat i przeznaczenie w projekcie planu pod las, co zdaniem zainteresowanego obniża wartość jego gruntów.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Studium dla terenu położonego w rejonie ulic Warszawskiej, Jaskółczej i Bażanciej przewiduje funkcję zieleni leśnej. Powyższy zapis pojawił się w 1998 r., kiedy zostało opracowane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza (Uchwała Nr LIII/911/98 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 17 czerwca 1998 r.). Analizy planistyczne, wykonane podczas sporządzania studium, dotyczące potrzeb terenowych pod budowę cmentarza komunalnego pokazały, że tereny zawarte pomiędzy ulicami Bażancią, Jaskółczą i Skowronkową są wystarczające dla obsługi miasta Grudziądza w zakresie chowania zmarłych. Tym samym przedmiotowe działki zostały przeznaczone pod zieleni leśną, czyli zachowano istniejącą funkcję. W związku z powyższym wprowadzenie zmian dotyczących funkcji byłoby niezgodne z zapisami Studium.

Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, co wynika z art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.).

Omawiane działki w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza (Uchwała Nr XIII/51/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Toruniu z dnia 30 marca 1983 r., ogłoszona w Dz.Urz.Woj.Toruńskiego nr 2 z dnia 30.06.1983 r.) były rezerwowane pod budowę cmentarza komunalnego. Jednakże plan ogólny z końcem 2003 r. utracił obowiązującą moc, a tym samym zapis mówiący o przeznaczeniu terenu pod funkcję cmentarza przestał obowiązywać.

Planowana elektrownia gazowa zlokalizowana jest w centralnej części obszaru objętego projektem planu. W wyniku analiz, w których brano pod uwagę wiele czynników, w tym m.in. lokalizację terenu względem dróg publicznych oraz możliwość powiązań planowanej elektrowni z siecią infrastruktury technicznej (głównie sieć elektroenergetyczna oraz gazowa), powierzchnię potrzebną do realizacji inwestycji, stan zagospodarowania działek oraz terenów sąsiednich, strukturę geologiczną gruntów, szatę roślinną, występowanie dóbr kultury i wiele innych, inwestor wskazał w projekcie planu tereny położone na południe od istniejącego GPZ.

Podsumowując uznano, że:

- 1) gmina miasto Grudziądz nie ma tak dużych potrzeb w zakresie chowania zmarłych, aby konieczny był wykup przedmiotowych działek pod rozbudowę cmentarza, co zostało określone już w 1998 r.;
- 2) o lokalizacji inwestycji zdecydował inwestor, po przeprowadzeniu niezbędnych analiz i pozyskaniu terenu pod inwestycję;
- 3) zmiana przeznaczenia na cele budowlane nie ma uzasadnienia ponieważ:
 - a) brak wniosku do projektu planu od właściciela działek,
 - b) na podstawie złożonych wniosków właścicieli otwarto pod zabudowę duże powierzchnie terenów rolniczych w południowej części planu,
 - c) funkcja zieleni leśnej jest zgodna ze stanem faktycznym oraz z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza,
 - d) projekt planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może naruszać ustaleń Studium dla miasta Grudziądza, które od 1998 r. do chwili obecnej zachowuje przeznaczenie leśne;
- 4) nie ma podstaw do naliczenia odszkodowania w związku z uchwaleniem planu miejscowego ponieważ przeznaczenie terenu, na którym znajdują się wskazane działki zostaje zachowane bez zmian.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

- 1) zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Grudziądza na lata 2012-2032 obejmują opracowanie dokumentacji projektowej oraz przebudowę ul. Rydygiera na odcinku od ul. Warszawskiej do ul. Miłoleśnej, wskazując czas realizacji zadania w latach 2009-2016;
- 2) pozostałe zadania w zakresie realizacji przewidzianych w planie dróg publicznych oraz związanych z nimi wykupów terenów, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;
- 3) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, służyć będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Grudziądza;
- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Grudziądza.

Zasady finansowania, określonych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.