



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 8 grudnia 2016 r.

Poz. 4625

UCHWAŁA Nr XXIX/94/16 RADY MIEJSKIEJ GRUDZIĄDZA

z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Południową, Szosą Toruńską, Rataja, Droga Mazowiecką, terenami zielonymi, ulicami Zachodnią i Strażacką

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i poz. 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579) po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza przyjętego uchwałą nr LIII/911/98 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 17 czerwca 1998 r. i zmienionego uchwałami nr VIII/59/07 z dnia 25 kwietnia 2007 r., nr VII/31/11 z dnia 30 marca 2011 r. oraz nr XXVI/96/12 z dnia 27 czerwca 2012 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Południową, Szosą Toruńską, Rataja, Droga Mazowiecką, terenami zielonymi, ulicami Zachodnią i Strażacką, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Planem obejmuje się obszar o powierzchni około 183 ha.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Południową, Szosą Toruńską, Rataja, Droga Mazowiecką, terenami zielonymi, ulicami Zachodnią i Strażacką;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Grudziądza o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu oraz rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Grudziądza 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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 10°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 35°;
- 3) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość elewacji budynku od linii rozgraniczającej tereny;

- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 60%;
- 6) **parkingu w zieleni** – należy przez to rozumieć parking naziemny, na którym każde 5 miejsc postojowych dla samochodów przedzielone jest zielenią wysoką;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć: tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć wszystkie przejawy działalności służące zaspokojeniu bezpośrednich potrzeb ludności, niebędących przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz dopuszczonych ustaleniami planu;
- 10) **zabudowie typu willa miejska** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wolno stojący o powierzchni zabudowy nie większej niż 350,0 m², składający się z jednej klatki schodowej i nie więcej niż czterech mieszkań na kondygnacji;
- 11) **zabudowie usługowej sakralnej** – należy przez to rozumieć budynek kultu religijnego wraz z zabudową towarzyszącą, w tym socjalną;
- 12) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, w tym zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym;
- 13) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew i krzewów o wysokości nie mniejszej niż 2,0 m.

§ 3. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 129 „Dolina rzeki dolna Osa”,
 - b) teren wału przeciwpowodziowego,
 - c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),
 - d) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - e) teren zagrożony osuwaniem mas ziemi – skarpa nadwiślańska;
- 6) obszary i obiekty ochrony dóbr kultury:
 - a) rów przeciwczołgowy – zespół grupy fortecznej Strzemięcin,
 - b) teren fortu,
 - c) zachowane fragmenty fortyfikacji,
 - d) cmentarz ewangelicki,
 - e) budynek mieszkalny wraz z ogrodem, wskazany do zachowania,
 - f) aleja lipowa do zachowania;

- 7) przeznaczenie terenu – oznaczone symbolem cyfrowo – literowym;
- 8) elementy infrastruktury technicznej:
 - a) istniejąca magistrala ciepła,
 - b) istniejąca magistrala wodociągowa,
 - c) istniejący kolektor deszczowy,
 - d) istniejące kolektory sanitarne,
 - e) projektowane rurociągi poboru wód technologicznych i zrzutu ścieków przemysłowych z pasem technicznym oraz siecią teletechniczną do ich obsługi,
 - f) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania,
 - g) projektowane ciągi pieszce;
- 9) wymiarowanie terenów dróg (w metrach).

2. Rysunek planu zawiera dodatkowe elementy informacyjne w postaci:

- 1) nazw ulic;
- 2) numerów działek geodezyjnych;
- 3) granic działek geodezyjnych.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **MW/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **MN**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**;
- 5) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **U/MN**;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **U**;
- 7) teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m² z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **UC/U**;
- 8) teren zabudowy usługowej – oświaty, oznaczony symbolem **UO**;
- 9) teren zabudowy usługowej – sakralnej, oznaczony symbolem **UK**;
- 10) tereny lasów, oznaczone symbolami: **ZL**;
- 11) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **Z**;
- 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **ZP**;
- 13) tereny dróg publicznych:
 - a) drogi klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **KD-Z**,
 - b) drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **KD-L**,
 - c) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **KD-D**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **KDW**;
- 15) tereny dróg wewnętrznych – parkingów, oznaczone symbolami: **KDWpp**;
- 16) tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwa, oznaczone symbolami: **C**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**1) ustala się:**

- a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: wykuszy, balkonów, galerii, tarasów, klatek schodowych, ramp, schodów, z uwzględnieniem § 30 pkt 4 lit. b,
- b) na terenach: **98MW, 101MW, 102MW, 111MW, 113MW, 118MW i 125MW** zachowanie układu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z uwzględnieniem szczegółowych ustaleń planu,
- c) na terenach: **MW, 124UO, 95U, 103U, 117U, 123U, 96KDWpp i 122KDWpp** :
 - zachowanie powiązań pieszych,
 - zachowanie oraz lokalizację nowych obiektów małej architektury, w tym placów zabaw,
 - zachowanie boisk i obiektów sportowych;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,0 m², z wyjątkiem terenu **14UC/U**,
- b) na terenach: **MN/U, U/MN, MW, MW/U i U** obiektów handlowych i usług, zlokalizowanych w budynkach o innym przeznaczeniu, o powierzchni sprzedaży większej niż 300,0 m², z uwzględnieniem § 21 pkt 5,
- c) ogrodzeń pełnych, w tym ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
- d) na terenach **MW** ogrodzeń, z wyłączeniem ogrodzeń towarzyszących boiskom, obiektom sportowym i placom zabaw,
- e) nowych napowietrznych elementów infrastruktury technicznej, z wyłączeniem trakcji tramwajowej,
- f) reklam, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu,
- g) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - obiektów sportowych i obiektów związanych z ich obsługą,
 - obiektów związanych z urządzeniem imprez masowych,
 - obiektów związanych z obsługą parkingów naziemnych i garaży;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury, w tym placów zabaw,
- b) parkingów naziemnych na terenach zabudowy wyłącznie jako parkingów w zieleni,
- c) kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem szczegółowych ustaleń planu,
- d) reklam na terenach: **MW/U, MN/U i U/MN**, wyłącznie jako umieszczanych na elewacjach budynków usługowych, mieszkalno-usługowych lub usługowo mieszkalnych, przy czym łączna powierzchnia reklam nie może przekraczać 5% powierzchni danej elewacji,
- e) reklam na terenach: **U i 14UC/U**, z uwzględnieniem lit. g, wyłącznie jako umieszczanych na elewacjach budynków, przy czym:
 - wysokość każdej reklamy nie może być większa niż 5,0 m,
 - powierzchnia każdej reklamy nie może być większa niż 15,0 m², a powierzchnia łączna reklam na jednej elewacji budynku nie może przekraczać 25% powierzchni tej elewacji,
- f) szyldów, o maksymalnej powierzchni 1,5 m², wyłącznie na elewacjach budynków, z uwzględnieniem lit. g,
- g) na terenie **14UC/U** jednego wolno stojącego słupa z umieszczonymi na nim nie więcej niż trzema szyldami lub reklamami, przy czym:
 - wysokość słupa wraz z szyldami lub reklamami nie może być większa niż 20,0 m od poziomu terenu,

- powierzchnia jednego szyldu lub reklamy nie może być większa niż 15,0 m²,
- długość boku jednego szyldu lub reklamy nie może być większa niż 5,0 m,

h) tablic informacyjnych,

i) garaży, wyłącznie murowanych, na terenach: **MW, MW/U, MN, MN/U, U/MN, U, UK, UO, UC/U** i **KDWpp**, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

a) na terenach wyłączonych z zabudowy zachowanie ukształtowania terenu,

b) ochronę zieleni wysokiej, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg jej przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń w obszarze planu,

c) ochronę obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 129 „Dolina rzeki dolna Osa”, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, w tym zielenią urządzonej na terenach: **MN, MN/U, U/MN, MW, MW/U, U, UC/U, UO, UK** i **ZP**, z uwzględnieniem szczegółowych ustaleń planu,

e) gromadzenie, segregację i zagospodarowanie odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji ustaleń planu, do urządzenia zieleni na obszarze planu lub usunięcie ich zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, umożliwiających obniżenie poziomu hałasu komunikacyjnego,

h) na terenach **MW** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

i) na terenach **MN** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

j) na terenach: **MN/U** i **MW/U** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

k) na terenach: **U** i **U/MN** w przypadku lokalizacji:

- usług oświaty, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- usług zdrowia, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów szpitali w miastach,
- na terenie **U/MN** budynków usługowo-mieszkalnych, zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

l) na terenach **UO** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) na terenach: **11U, 14UC/U, 37U, 67U, 68U** i **73U** dopuszczenie lokalizacji usług będących przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem punktów zbierania lub przeładunku złomu;

3) zakaz lokalizacji instalacji do spopielania zwłok – krematoriów.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę obszarów i obiektów wskazanych na rysunku planu zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu:

1) cmentarza ewangelickiego z końca XIX w.;

2) zachowanych fragmentów fortyfikacji;

- 3) terenu fortu wraz z rowem przeciwczołgowym – Zespół Grupy Fortecznej Strzemięcín;
- 4) budynku mieszkalnego przy ulicy Rataja 20 wraz z ogrodem;
- 5) alei lipowej.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację ciągów pieszych i pieszko-rowerowych, w tym wskazanych na rysunku planu;
- 2) na terenach dróg publicznych dopuszczenie lokalizacji:
 - a) słupów ogłoszeniowych o ujednoliconej architekturze,
 - b) wiat przystankowych,
 - c) reklam, z uwzględnieniem przepisów odrębnych i dopuszczonych ustaleniami planu,
 - d) zieleni wysokiej, z uwzględnieniem infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach: **89ZL** i **90ZL** dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) urządzeń turystycznych i rekreacyjnych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, na rysunku planu wskazano:

- 1) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 129 „Dolina rzeki dolna Osa”;
- 2) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q\ 0,2\%$) na terenach: **87KD-D** i **89ZL**;
- 3) teren wału przeciwpowodziowego na terenie **87KD-D**;
- 4) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego na terenach: **80MN**, **81Z**, **85ZL** i **87KD-D**;
- 5) teren zagrożony osuwaniem mas ziemi – skarpa nadwiślańska na terenach: **80MN**, **81Z**, **85ZL**, **86Z**, **87KD-D**, **89ZL** i **92ZP**.

§ 10. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz na terenach: **ZL**, **Z** i **ZP**, z wyjątkiem istniejących stacji transformatorowych na terenach **109KD-L** i **122KDWpp** oraz dopuszczonych ustaleniami planu;
- 2) na terenach: **1KDWpp**, **82MN**, **84MW**, **93U**, **98MW**, **101MW**, **102MW** i **107KDWpp** lokalizację zabudowy od granic lasu, w tym lasu poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w strefach ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, do czasu ich skablowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi na terenach: **11U**, **15MW/U** i **37U**, w strefach ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, do czasu ich skablowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z obsługą rurociągów oraz sadzenia drzew i krzewów w przebiegu rurociągów poboru wód technologicznych i zrzutu ścieków przemysłowych z pasem technicznym oraz siecią teletechniczną do ich obsługi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz ze strefą, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym wskazanych na rysunku planu:

- a) magistrali ciepłej,
- b) magistrali wodociągowej,
- c) kolektora deszczowego,
- d) kolektorów sanitarnych,
- e) rurociągów poboru wód technologicznych i zrzutu ścieków przemysłowych z pasem technicznym oraz siecią teletechniczną do ich obsługi,
- f) napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dostęp do terenów zjazdami zlokalizowanymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z wymiarowaniem terenów dróg (w metrach) wskazanych na rysunku planu;
- 3) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 7,0 m;
- 4) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) dla terenów **KD-Z** – drogi klasy zbiorczej,
 - b) dla terenów **KD-L** – drogi klasy lokalnej,
 - c) dla terenów **KD-D** – drogi klasy dojazdowej;
- 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych i chodników w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 6) parametry układu drogowego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie nie definiowanym ustaleniami planu;
- 7) dopuszczenie realizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, w tym elementów przeciwhałasowych;
- 8) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym i jednorodzinnym: 1,5 miejsca postojowego,
 - b) na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 25 miejsc postojowych,
 - c) na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych i usługowych: 25 miejsc postojowych,
 - d) na każdych 100 uczniów na zmianę w obiektach oświatowych: 5 miejsc postojowych,
 - e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych, teatrach i kinach: 25 miejsc postojowych,
 - f) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 5 miejsc postojowych,
 - g) na każde 10 łóżek w szpitalach: 8 miejsc postojowych,
 - h) na każde 100 łóżek w obiektach hotelowych: 30 miejsc postojowych,
 - i) na każde 10 gabinetów w przychodniach lekarskich: 15 miejsc postojowych,
 - j) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w kościołach: 25 miejsc postojowych;
- 9) zapewnienie stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym i jednorodzinnym: 1 stanowisko postojowe,
 - b) na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 15 stanowisk postojowych,
 - c) na każde 1000,0 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych i usługowych: 20 stanowisk postojowych,

- d) na każdych 100 uczniów na zmianę w obiektach oświatowych: 60 stanowisk postojowych,
 - e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych, teatrach i kinach: 15 stanowisk postojowych,
 - f) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 15 stanowisk postojowych,
 - g) na każde 10 łóżek w szpitalach: 5 stanowisk postojowych,
 - h) na każde 100 łóżek w obiektach hotelowych: 40 stanowisk postojowych,
 - i) na każde 10 gabinetów w przychodniach lekarskich: 5 stanowisk postojowych,
 - j) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w kościołach: 15 stanowisk postojowych;
- 10) zapewnienie minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w przypadku lokalizacji usług zapewnienie miejsc do przeładunku towarów, poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 8, 9 i 10.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) przebieg projektowanych rurociągów poboru wód technologicznych i zrzutu ścieków przemysłowych z pasem technicznym oraz siecią teletechniczną do ich obsługi, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem pkt 2 lit. a,
- d) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania lub odprowadzenie ich do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem lit. e,
- e) z terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- f) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
- g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- h) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłnej,
- i) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
- j) skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych, w tym linii WN-110 kV na terenach: **1KDWpp, 2KD-D, 3KDWpp, 4KDW, 5KD-D, 6KDWpp, 7ZP, 9KDW, 10ZP, 11U, 14UC/U, 15MW/U, 36KD-Z, 37U i 126KD-Z** zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem ich zachowania;

2) dopuszcza się:

- a) na terenach **MN** lokalizację zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem lit. b,
- b) na terenie **80MN** lokalizację przydomowej oczyszczalni ścieków bytowych,
- c) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej,
- d) przełożenie sieci infrastruktury technicznej,
- e) lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących o wysokości nie większej niż 3,6 m lub wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu,
- f) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej wydzielanie działki budowlanej o powierzchni nie większej niż 50,0 m², z prawem zabudowy do 100% jej powierzchni.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) ustala się na terenie **66ZP** zachowanie istniejącego zagospodarowania obszaru dawnego składowiska odpadów do roku 2020, zgodnie z programem rekultywacji opracowanym w 1995 roku i przepisami odrębnymi;
 - 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się na terenach: **62MW** i **63MW/U** lokalizację tymczasowych:
 - a) parkingów naziemnych,
 - b) obiektów związanych z obsługą parkingów, o powierzchni zabudowy nie większej niż 15,0 m², dachach płaskich i wysokości nie większej niż 4,0 m,
 - c) ogrodzeń, wyłącznie ażurowych.
- § 15. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **18MW, 21MW, 23MW, 25MW, 27MW, 31MW, 33MW, 34MW, 39MW, 41MW, 43MW, 62MW, 84MW, 98MW, 101MW, 102MW, 111MW, 113MW, 118MW** i **125MW** ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) na terenach: **31MW** i **33MW** lokalizację zabudowy wyłącznie typu willa miejska;
- 3) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji:
 - usług, stanowisk postojowych albo garaży w parterach budynków lub kondygnacjach podziemnych,
 - zabudowy typu willa miejska na terenach: **39MW, 41MW, 43MW, 62MW** i **84MW**,
 - b) zachowania istniejących budynków o przeznaczeniu innym niż ustalone planem, w szczególności budynków usługowych z możliwością ich nadbudowy i przebudowy;
- 4) zachowanie istniejącej zieleni osiedlowej;
- 5) na terenie **84MW** zachowanie fragmentów fortyfikacji;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
 - a) na terenach: **34MW, 39MW, 41MW, 43MW, 98MW** i **125MW** – 2000,0 m²,
 - b) na terenach: **21MW, 31MW, 33MW, 101MW, 102MW, 111MW** i **118MW** – 1000,0 m²,
 - c) na terenach: **18MW, 23MW, 62MW** i **113MW** – 3000,0 m²,
 - d) na terenach: **25MW** i **27MW** – 4000,0 m²,
 - e) na terenie **84MW** – 800,0 m²;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość zabudowy:
 - 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, przy czym nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu dachu, na terenach: **31MW** i **33MW**,
 - od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 17,0 m do najwyższego punktu dachu, na terenach: **18MW, 21MW, 23MW, 25MW, 27MW, 34MW, 39MW, 41MW, 43MW, 62MW, 84MW, 98MW, 101MW, 102MW, 111MW** i **118MW**, z uwzględnieniem tiret trzeci,

- od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 14,0 m do najwyższego punktu dachu w przypadku lokalizacji zabudowy typu willa miejska na terenach: **39MW, 41MW, 43MW, 62MW i 84MW**,
- od 4 do 11 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 36,0 m, na terenach: **113MW i 125MW**,
- dla istniejących budynków o przeznaczeniu innym niż ustalone planem, w szczególności budynków usługowych do 3 kondygnacji, przy czym nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu dachu,

d) intensywność zabudowy: od 0,5 do 1,5,

e) dachy:

- płaskie na terenach: **18MW, 21MW, 23MW, 25MW, 27MW, 34MW, 39MW, 41MW, 43MW, 62MW, 84MW, 98MW, 101MW, 102MW, 111MW, 113MW, 118MW i 125MW**, z uwzględnieniem tiret drugi,
- strome na terenach: **39MW, 41MW, 43MW, 62MW i 84MW** w przypadku lokalizacji zabudowy typu willa miejska,
- strome na terenach: **31MW i 33MW**;

8) dostęp:

- a) do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem lit. b,
- b) terenu **84MW** do dróg publicznych poprzez teren **82MN**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8MW/U, 15MW/U, 45MW/U, 49MW/U, 51MW/U, 63MW/U, 72MW/U i 75MW/U** ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) na terenach: **72MW/U i 75MW/U** lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie typu willa miejska;
- 3) na terenach: **15MW/U, 63MW/U i 75MW/U** lokalizację ciągów pieszych wskazanych na rysunku planu;
- 4) na terenie **63MW/U** lokalizację rurociągów poboru wód technologicznych i zrzutu ścieków przemysłowych z pasem technicznym oraz siecią teletechniczną do ich obsługi;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz nasadzeń drzew i krzewów w przebiegu projektowanych rurociągów, o których mowa w pkt 4;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych albo garaży w parterach budynków lub kondygnacjach podziemnych,
 - b) usług w parterach budynków lub kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych,
 - c) zabudowy usługowej;
- 7) na terenie **49MW/U** dopuszczenie zachowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego z możliwością jego rozbudowy i przebudowy;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 1500,0 m²;
- 9) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość zabudowy:
 - od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 17,0 m do najwyższego punktu dachu dla zabudowy usługowej,

- od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 17,0 m do najwyższego punktu dachu dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,

d) intensywność zabudowy: od 0,5 do 1,5,

e) dachy płaskie;

10) na terenie **72MW/U** nakaz zachowania historycznego budynku mieszkalnego przy ulicy Rataja 20 wraz z ogrodem z 1 ćw. XX w., dla którego ustala się:

a) zachowanie i pielęgnację starodrzewia,

b) zachowanie:

- ceramicznego pokrycia dachu w formie dachówki nieglazurowanej, nieangobowanej w odcieniu naturalnej czerwieni,
- detali architektonicznych, w tym rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- w zakresie tynków na elewacjach – naturalnego materiału elewacji, z dopuszczeniem naprawy wyłącznie drobnodziarnistymi zaprawami wapiennymi lub wapienno-trasowymi, z zakazem stosowania tynków strukturalnych,
- obecnej kolorystyki elewacji w stonowanym kolorze piaskowym, w tym zewnętrznego deskowania facjatek, z dopuszczeniem pomalowania deskowania na kolor ciemnobrązowy,
- pulpituowego zadaszenia nad zejściem do piwnicy oraz utrzymanie jego pokrycia z grafitowej lub czarnej papy,

c) zakaz:

- nadbudowy i rozbudowy,
- ocieplania od zewnątrz i okładania elewacji płytkami,
- wykonywania opaski cementowej, betonowej albo z kostki betonowej wokół budynku,

d) dopuszczenie:

- wykonania rynien, rur spustowych, parapetów zewnętrznych oraz blacharki zewnętrznej wyłącznie z niemalowanej i niepowlekanej blachy,
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej na drewnianą, z zachowaniem podziałów, proporcji, kształtów i profili zgodnych ze stolarką historyczną, charakterystyczną dla okresu powstania budynku;

11) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **28MN, 30MN, 52MN, 54MN, 56MN, 58MN, 60MN, 76MN, 78MN, 80MN i 82MN** ustala się:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) na terenie **52MN** lokalizację ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu;

3) dopuszczenie:

a) lokalizacji:

- jednej kondygnacji podziemnej,
- stanowisk postojowych albo garaży w parterach budynków lub kondygnacji podziemnej,
- garaży lub budynków gospodarczych sytuowanych jako wolno stojące, dobudowane lub zblokowane z budynkiem mieszkalnym,

b) na terenach: **52MN i 80MN** zachowania istniejącej zabudowy z prawem jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, zgodnie z ustaleniami planu;

- 4) na terenie fragmentu skarpy nadwiślańskiej zagrożonej osuwaniem się mas ziemi, wskazanej na rysunku planu na terenie **80MN** :
 - a) ochronę skarpy przed erozją, w tym budowę umocnień, zakrzewianie i zadrzewianie,
 - b) stałą kontrolę stateczności skarpy w celu zapobiegania osuwiskom, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenach: **80MN** i **82MN** zachowanie fragmentów fortyfikacji;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
 - a) 280,0 m² w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej,
 - b) 600,0 m² w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej,
 - c) 800,0 m² w przypadku lokalizacji zabudowy wolno stojącej;
- 7) szerokość przylegającego do drogi frontu działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 8,00 m w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej dla segmentu środkowego,
 - b) 12,00 m w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej dla segmentu skrajnego,
 - c) 14,0 m w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej,
 - d) 18,0 m w przypadku lokalizacji zabudowy wolno stojącej;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej, szeregowej lub bliźniaczej i jednego garażu lub budynku gospodarczego na działce budowlanej, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) na terenie **80MN** lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej i jednego garażu lub budynku gospodarczego na działce budowlanej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji garaży lub budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - 30% powierzchni działki w przypadku lokalizacji zabudowy wolno stojącej,
 - 35% powierzchni działki w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej,
 - 40% powierzchni działki w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszy niż:
 - 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych do 12,0 m do najwyższego punktu dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - dla garaży lub budynków gospodarczych do 5,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - g) intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,5,
 - h) w zabudowie bliźniaczej i szeregowej stosowanie jednakowej wysokości oraz jednolitej formy dachów,
 - i) dachy strome, z dopuszczeniem dachów płaskich osłoniętych attyką dla garaży i budynków gospodarczych;
- 9) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 10;
- 10) dostęp terenu **80MN** do dróg publicznych poprzez teren **81Z**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **91MN/U** ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) lokalizację ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu;
- 3) zachowanie fragmentów fortyfikacji;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży lub budynków gospodarczych sytuowanych jako wolno stojące, dobudowane lub zblokowane z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym,
 - b) jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) stanowisk postojowych albo garaży w parterach budynków lub kondygnacji podziemnej;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 800,0 m²;
- 6) szerokość przylegającego do drogi frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 20,0 m;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację:
 - maksymalnie jednego budynku mieszkalnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,
 - budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych jako wolno stojących,
 - maksymalnie jednego garażu lub budynku gospodarczego na działce budowlanej,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki,
 - c) dla funkcji usługowej nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalno-usługowych,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do 12,0 m do najwyższego punktu dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - dla garaży lub budynków gospodarczych do 5,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - f) intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,5,
 - g) dachy strome, z dopuszczeniem dachów płaskich osłoniętych attyką dla garaży i budynków gospodarczych;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **121U/MN** ustala się:

- 1) zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków w zabudowie szeregowej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży lub budynków gospodarczych sytuowanych jako wolno stojące, dobudowane lub zblokowane z budynkiem usługowym lub usługowo-mieszkalnym,
 - b) stanowisk postojowych albo garaży w parterach budynków lub kondygnacjach podziemnych;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 800,0 m²;
- 5) szerokość przylegającego do drogi frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację:

- maksymalnie jednego budynku usługowego albo jednego budynku usługowo-mieszkalnego na działce budowlanej,
- budynków usługowych lub usługowo-mieszkalnych jako wolno stojących,
- maksymalnie jednego garażu lub budynku gospodarczego na działce budowlanej,

b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki,

c) dla funkcji mieszkalnej nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej w budynkach usługowo-mieszkalnych,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych do 12,0 m do najwyższego punktu dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla garaży lub budynków gospodarczych do 5,0 m do najwyższego punktu dachu,

f) intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,5,

g) dachy strome, z dopuszczeniem dachów płaskich osłoniętych attyką dla garaży i budynków gospodarczych;

7) dostęp do przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11U, 37U, 65U, 67U, 68U, 73U, 93U, 95U, 103U, 117U, 123U** ustala się:

- 1) zabudowę usługową;
- 2) na terenach: **95U, 103U, 117U i 123U** zachowanie usług oświaty, a w przypadku ich likwidacji lokalizację usług;
- 3) na terenach: **65U i 67U** lokalizację usług wyłącznie o funkcji: wystawienniczej, konferencyjno-widowiskowej, biurowej, handlu i gastronomii, kultury, sportu i rekreacji oraz turystycznej;
- 4) na terenie **68U** lokalizację usług wyłącznie o funkcji związanej z obsługą komunikacyjną, w szczególności: stacji benzynowych, stacji kontroli pojazdów, salonów samochodowych, itp.;
- 5) na terenach: **11U, 37U, 65U, 67U i 73U** dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300,0 m²;
- 6) na terenie **65U** lokalizację:
 - a) ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu,
 - b) rurociągów poboru wód technologicznych i zrzutu ścieków przemysłowych z pasem technicznym oraz siecią teletechniczną do ich obsługi;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz nasadzeń drzew i krzewów w przebiegu projektowanych rurociągów, o których mowa w pkt 6 lit. b;
- 8) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) stanowisk postojowych albo garaży w parterach budynków lub kondygnacjach podziemnych;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 2000,0 m²;
- 10) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację budynków jako wolno stojących,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej,

d) wysokość zabudowy:

- na terenach: **11U, 37U, 68U, 73U, 93U, 95U, 103U, 117U i 123U** do 12,0 m do najwyższego punktu dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- na terenach: **65U i 67U** od 12,0 m do 17,0 m, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,

e) wysokość budowli do 30,0 m,

f) intensywność zabudowy: od 0,5 do 1,5,

g) dachy płaskie na terenach: **68U, 93U, 95U, 103U, 117U i 123U**,

h) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych na terenach: **11U, 37U, 65U, 67U i 73U**;

11) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **124UO** ustala się:

1) zabudowę usługową – oświatę;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń sportowych,
- b) garaży,
- c) budynków gospodarczych,
- d) boisk i budowli sportowych;

3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 10000,0 m²;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość zabudowy:
 - do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - dla budowli sportowych nie więcej niż 15,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - dla budynków gospodarczych i garaży do 5,0 m do najwyższego punktu dachu,

d) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,0,

e) dachy:

- płaskie dla budynków usług oświaty, garaży i budynków gospodarczych,
- o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla budowli sportowych;

5) dostęp do przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **55UK** ustala się:

1) zabudowę usługową – sakralną;

2) zachowanie budynku kultu religijnego;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) zabudowy towarzyszącej funkcji sakralnej, w szczególności budynków mieszkalnych,
- b) garaży,
- c) budynków gospodarczych;

4) lokalizację ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu;

- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 5000,0 m²;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację budynków jako wolno stojących,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość:
 - budynku kultu religijnego do 20,0 m,
 - zabudowy towarzyszącej funkcji sakralnej, do 12,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - garaży i budynków gospodarczych do 5,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - e) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,0,
 - f) dachy:
 - strome dla zabudowy towarzyszącej funkcji sakralnej, garaży i budynków gospodarczych,
 - o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla budynku kultu religijnego;
- 7) dostęp do przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14UC/U** ustala się:

- 1) rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m² z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie przeznaczenia części obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m² na cele produkcji artykułów spożywczych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży wielostanowiskowych, w tym wielokondygnacyjnych, jako garaży zamkniętych lub otwartych ze ścianami ażurowymi,
 - b) usług związanych z obsługą komunikacyjną, w szczególności: stacji benzynowych, stacji kontroli pojazdów, salonów samochodowych, itp.;
- 5) lokalizację ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż 20000,0 m²;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację budynków jako wolno stojących,
 - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej, z dopuszczeniem jej zmniejszenia do 10% w przypadku lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m² oraz wielopoziomowych garaży wielostanowiskowych od 8,0 m do 20,0 m do najwyższego punktu dachu, z uwzględnieniem tiret drugi,
 - dla budynków o powierzchni zabudowy większej niż 2000,0 m² dopuszcza się zwiększenie wysokości do 24,0 m części tego budynku, obejmującej nie więcej niż 30% powierzchni jego zabudowy,

- dla usług związanych z obsługą komunikacyjną od 3,5 m do 8,0 m do najwyższego punktu dachu,

e) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,0,

f) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;

6) dostęp do przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **85ZL**, **89ZL** i **90ZL** ustala się:

1) lasy;

2) zagospodarowane zgodnie z planem urządzenia lasu;

3) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń wynikających wyłącznie z prowadzenia gospodarki leśnej lub ochrony cmentarza, o którym mowa w pkt 5;

4) na terenie **89ZL** :

a) lokalizację ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu,

b) lokalizację rurociągów poboru wód technologicznych i zrzutu ścieków przemysłowych z pasem technicznym oraz siecią teletechniczną do ich obsługi,

c) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz nasadzeń drzew i krzewów w przebiegu projektowanych rurociągów, o których mowa w lit. b);

5) na obszarze cmentarza ewangelickiego, wskazanego na rysunku planu na terenie **90ZL** nakaz:

a) zachowania starodrzewia,

b) zachowania i konserwacji obiektów małej architektury,

c) zachowania i uczynienia pierwotnego układu kompozycyjnego;

6) na obszarze fragmentu skarpy nadwiślańskiej zagrożonej osuwaniem się mas ziemi, wskazanej na rysunku planu na terenach: **85ZL** i **89ZL** :

a) ochronę skarpy przed erozją, poprzez m.in. budowę umocnień, zakrzewianie i zadrzewianie,

b) stałą kontrolę stateczności skarpy w celu zapobiegania osuwiskom, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dostęp do przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **81Z**, **83Z**, **86Z**, **88Z**, **106Z** i **108Z** ustala się:

1) zielen naturalną;

2) wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni, w tym zieleni wysokiej;

3) utwardzanie ciągów pieszych i pieszorowerowych wyłącznie za pomocą naturalnych materiałów przepuszczających wody opadowe lub roztopowe;

4) zakaz lokalizacji ogrodzeń;

5) na terenie **81Z** zachowanie fragmentów fortyfikacji;

6) na obszarze fragmentu skarpy nadwiślańskiej zagrożonej osuwaniem się mas ziemi, wskazanej na rysunku planu na terenach: **81Z** i **86Z** :

a) ochronę skarpy przed erozją, poprzez m.in. budowę umocnień, zakrzewianie i zadrzewianie,

b) stałą kontrolę stateczności skarpy w celu zapobiegania osuwiskom, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7ZP**, **10ZP**, **66ZP** i **92ZP** ustala się:

1) zielen urządzoną;

2) wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni urządzonej, w tym zieleni wysokiej, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. e);

3) na terenie **92ZP** :

- a) zachowanie fragmentów fortyfikacji,
- b) lokalizację ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu, wzdłuż fragmentów fortyfikacji,
- c) zachowanie istniejących schodów dla ruchu pieszego z możliwością przebudowy,
- d) lokalizację rurociągów poboru wód technologicznych i zrzutu ścieków przemysłowych z pasem technicznym oraz siecią teletechniczną do ich obsługi,
- e) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz nasadzeń drzew i krzewów w przebiegu projektowanych rurociągów, o których mowa w lit. d,
- f) na obszarze fragmentu skarpy nadwiślańskiej zagrożonej osuwaniem się mas ziemi, wskazanej na rysunku planu:
 - ochronę skarpy przed erozją, poprzez m.in. budowę umocnień, zakrzewianie i zadrzewianie,
 - stałą kontrolę stateczności skarpy w celu zapobiegania osuwiskom, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) utwardzanie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych wyłącznie za pomocą naturalnych materiałów przepuszczających wody opadowe lub roztopowe;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń z wyjątkiem ogrodzeń ażurowych towarzyszących obiektom małej architektury oraz obiektom sportowym, o których mowa w pkt 6 lit. a, w sposób nie kolidujący z ciągami pieszymi i pieszo-rowerowymi;
- 6) na terenie **66ZP** :
 - a) lokalizację boisk i niekubaturowych budowli sportowych oraz obiektów służących ich obsłudze, ze szczególnym uwzględnieniem boisk sportowych o nawierzchni trawiastej,
z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dopuszczenie lokalizacji:
 - dla boisk i budowli sportowych: przekryć namiotowych, pneumatycznych, balonowych,
 - zadaszeń membranowych,
 - masztów oświetleniowych boisk,
 - c) rekultywację obszaru dawnego składowiska odpadów zgodnie z ustaleniami planu
i przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z programem rekultywacji opracowanym w 1995 roku, na podstawie którego teren może być udostępniony pod zabudowę po 2020 roku,
 - d) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni terenu,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu,
 - wysokość: przekryć namiotowych, pneumatycznych, balonowych, zadaszeń membranowych i masztów oświetleniowych boisk, nie więcej niż 15,0 m,
 - wysokość obiektów służących obsłudze boisk i budowli sportowych, nie więcej niż 5,0 m,
 - e) dachy płaskie dla obiektów służących obsłudze boisk i budowli sportowych,
 - f) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej nie mniejszą niż 2000,0 m²;
- 7) na terenie **10ZP** zachowanie, wskazanego na rysunku planu rowu przeciwczołgowego, bez możliwości jego zasypania, utwardzania i obsadzania drzewami i krzewami;
- 8) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KD-D, 5KD-D, 12KD-D, 13KD-Z, 16KD-D, 20KD-L, 22KD-D, 24KD-D, 26KD-D, 29KD-D, 32KD-D, 35KD-D, 36KD-Z, 38KD-D, 40KD-D, 42KD-D, 44KD-Z, 46KD-D, 47KD-Z, 48KD-L, 50KD-Z, 57KD-D, 59KD-D, 61KD-D, 64KD-Z, 69KD-Z, 70KD-D, 71KD-L, 79KD-Z, 87KD-D, 99KD-D, 109KD-L, 114KD-L, 116KD-D, 119KD-D i 126KD-Z** ustala się:

1) dla terenów:

- a) **13KD-Z, 36KD-Z, 44KD-Z, 47KD-Z, 50KD-Z, 64KD-Z, 69KD-Z, 79KD-Z i 126KD-Z** – drogi publiczne klasy zbiorczej,
- b) **20KD-L, 48KD-L, 71KD-L, 109KD-L i 114KD-L** – drogi publiczne klasy lokalnej,
- c) **2KD-D, 5KD-D, 12KD-D, 16KD-D, 22KD-D, 24KD-D, 26KD-D, 29KD-D, 32KD-D, 35KD-D, 38KD-D, 40KD-D, 42KD-D, 46KD-D, 57KD-D, 59KD-D, 61KD-D, 70KD-D, 87KD-D, 99KD-D, 116KD-D i 119KD-D** – drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) ogrodzeń wyłącznie związanych z bezpieczeństwem ruchu,
- b) przystanków autobusowych w formie zatok lub na dodatkowym pasie ruchu;

3) na terenach: **47KD-Z, 64KD-Z, 69KD-Z, 87KD-D i 126KD-Z** lokalizację rurociągów poboru wód technologicznych i zrzutu ścieków przemysłowych z pasem technicznym oraz siecią teletechniczną do ich obsługi;

4) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz nasadzeń drzew i krzewów w przebiegu projektowanych rurociągów, o których mowa w pkt 3;

5) na terenach: **69KD-Z i 126KD-Z** lokalizację dwutorowego torowiska tramwajowego wraz z niezbędną infrastrukturą, z uwzględnieniem przystanków i ich powiązań z chodnikami i ścieżkami rowerowymi;

6) dopuszczenie lokalizacji nasadzeń zieleni urządzonej w pasie drogowym, pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną, z uwzględnieniem pkt 4;

7) na terenie **87KD-D** zachowanie istniejących schodów dla ruchu pieszego z możliwością przebudowy;

8) lokalizację:

- a) na terenach: **KD-Z** jezdni, obustronnych chodników i co najmniej jednostronnej ścieżki rowerowej,
- b) na terenach: **KD-L** jezdni i obustronnych chodników,
- c) na terenach: **KD-D** jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika,
- d) placów do zawracania na terenach: **99KD-D i 116KD-D**;

9) dopuszczenie:

- a) w miejscach ograniczeń terenowych, zamiany chodników i ścieżek rowerowych na ścieżki pieszo-rowerowe,
- b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów;

10) na terenach: **69KD-Z i 70KD-D** zachowanie, pielęgnację i uzupełnienie alei lipowej wskazanej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4KDW, 9KDW, 17KDW, 53KDW, 74KDW, 77KDW, 94KDW, 100KDW, 104KDW, 105KDW, 110KDW, 112KDW i 115KDW** ustala się:

1) drogi wewnętrzne;

2) lokalizację:

- a) jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem ich zamiany na pieszo-jezdnię,
- b) placów do zawracania dla samochodów na terenach: **100KDW, 104KDW, 105KDW, 110KDW, 112KDW i 115KDW**;

3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) miejsc postojowych dla samochodów, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów,
- b) nasadzeń zieleni urządzonej w pasie drogowym, pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDWpp**, **3KDWpp**, **6KDWpp**, **96KDWpp**, **107KDWpp** i **122KDWpp** ustala się:

- 1) drogi wewnętrzne – parkingi;
- 2) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów;
- 3) na terenach: **96KDWpp** i **122KDWpp** lokalizację miejsc postojowych wyłącznie jako parkingów w zieleni;
- 4) na terenach: **1KDWpp**, **3KDWpp**, **6KDWpp** i **107KDWpp** :
 - a) lokalizację zespołów garaży jednostanowiskowych, o wysokości nie większej niż 4,0 m, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejących zespołów garaży jednostanowiskowych zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) dachy płaskie;
- 5) na terenach: **1KDWpp**, **3KDWpp** i **6KDWpp** dopuszczenie lokalizacji garaży wielostanowiskowych, w tym wielokondygnacyjnych o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10,0 m;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych z obsługą parkingów i garaży, o powierzchni zabudowy nie większej niż 15,0 m², dachach płaskich i wysokości nie większej niż 4,0 m;
- 7) dostęp:
 - a) terenów: **1KDWpp**, **3KDWpp**, **6KDWpp** i **96KDWpp** do przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) terenów: **107KDWpp** i **122KDWpp** do przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **19C**, **97C** i **120C** ustala się:

- 1) infrastrukturę techniczną – ciepłownictwa;
- 2) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 400,0 m²;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 4,0 m do najwyższego punktu dachu;
- 5) dachy płaskie;
- 6) dostęp:
 - a) terenów: **19C** i **97C** do przyległych dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) terenu **120C** do dróg publicznych poprzez teren **122KDWpp**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 32. W granicach objętych ustaleniami planu tracą moc ustalenia:

- 1) wynikające z uchwały Nr IV/118/98 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 16 grudnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Dzielnicy Rządź, którego przedmiotem jest ustalenie przeznaczenia terenów z podziałem na tereny: mieszkaniowe, produkcyjne, usługowe, komunikacyjne, rekreacji i przestrzeni przyrodniczej (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 1999 r., Nr 30, poz. 206);
 - 2) wynikające z uchwały Nr XX/36/04 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 24 marca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przebiegu drogi średnicowej – odcinek od ul. Rataja do ul. Solidarności (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2004 r., Nr 73, poz. 1268);
 - 3) wynikające z uchwały Nr XIII/120/07 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 26 września 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przebiegu trasy średnicowej na odcinku ul. Rataja (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2007 r., Nr 127, poz. 1924);
 - 4) wynikające z uchwały Nr XLIV/6/14 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar od rzeki Wisły w rejonie wylotu Kanału Głównego, poprzez osiedle Rządź, Szosę Toruńską do ulicy Południowej (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2014 r., poz. 353).
- § 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Grudziądza.
- § 34. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy-miasto Grudziądz.
- § 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Arkadiusz Goszka

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXIX/94/16
Rady Miejskiej Grudziądz
z dnia 30 listopada 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIA

wymagane przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska Grudziądz rozstrzyga, co następuje :

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Południową, Szosą Toruńską, Rataja, Droga Mazowiecką, terenami zielonymi, ulicami Zachodnią i Strażacką, w trybie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wniesiono następujące uwagi:

1) Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

Uwaga dotyczy : działki nr 9/22 obręb 132 położonej przy ul. Kruczkowskiego w Grudziądzu.

Treść uwagi: Zainteresowany wnosi o zmianę statusu działki z mieszkaniowej na mieszkaniowo-usługową. Prośbę swoją motywuje tym, że działka jest siedliskiem wykrojonym z działki nr 9/22, na której w dalszym ciągu prowadzona jest produkcja rolnicza (uprawiana ziemia, prowadzona pasieka) i że po zmianie planu będzie zmuszony zakończyć produkcję rolniczą, co stanowczo wpłynie na byt rodziny. Dlatego planuje zmianę produkcji rolniczej na rzemieślniczą.

Rozstrzygnięcie: Uwagi nie uwzględniono.

Uzasadnienie: Dla nieruchomości we wcześniejszym piśmie wnioskowano o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co było podstawą do podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W procedurze sporządzenia planu podtrzymano stanowisko dotyczące wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, co zostało uwzględnione w projekcie planu (do Urzędu Miasta wpłynął wniosek zawierający koncepcję podziału nieruchomości na działki budowlane wraz z planowaną obsługą komunikacyjną). Proponowana w planie funkcja pozwala wnioskodawcy na prowadzenie dotychczasowej działalności, gdyż ustalenia planu dotyczą ewentualnych, przyszłych przekształceń terenu.

2) Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

Uwaga dotyczy : działki nr 9/21 obręb 132 położonej przy ul. Kruczkowskiego w Grudziądzu.

Treść uwagi: Zainteresowany wnosi o zmianę statusu działki z mieszkaniowej na mieszkaniowo-usługową. Prośbę swoją motywuje tym, że działka nr 9/21 przy ul. Kruczkowskiego graniczy bezpośrednio z drogą publiczną i w przyszłości chciałby otworzyć działalność usługową.

Rozstrzygnięcie: Uwagi nie uwzględniono.

Uzasadnienie: Dla nieruchomości we wcześniejszym piśmie wnioskowano o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co było podstawą do podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W procedurze sporządzenia planu podtrzymano stanowisko dotyczące wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, co zostało uwzględnione w projekcie planu (do Urzędu Miasta wpłynął wniosek zawierający koncepcję podziału nieruchomości na działki budowlane wraz z planowaną obsługą komunikacyjną). Proponowana w planie funkcja pozwala wnioskodawcy na prowadzenie działalności usługowej i wydzielenie w tym celu lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z ustawą Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.). Ponadto wnioskowana nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie istniejącej już zabudowy jednorodzinnej, dla której wprowadzenie funkcji mieszkaniowo-usługowej może powodować dodatkowe uciążliwości.

3) Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne.

Uwaga dotyczy : działki nr 9/22 obręb 132 położonej przy ul. Kruczkowskiego w Grudziądzu.

Treść uwagi: Zainteresowane wnoszą uwagę do ustalonej w planie szerokości drogi wewnętrznej - 10 m. Uważają, iż droga wewnętrzna jest za szeroka w stosunku do ulicy Kruczkowskiego – która jest ulicą główną dojazdową i zwężenie drogi wewnętrznej poprawiłoby także bezpieczeństwo przyszłym jej użytkownikom i mieszkańcom planowanego „osiedla” domków jednorodzinnych. Wnoszą o zwężenie drogi wewnętrznej.

Rozstrzygnięcie: Uwagi nie uwzględniono.

Uzasadnienie: Teren drogi wewnętrznej o szerokości 10,0 m został wprowadzony na wniosek właścicieli nieruchomości, zgodnie z przedstawionym projektem podziału wnioskowanej nieruchomości. Szerokość drogi 10,0 m zapewnia odpowiednie bezpieczeństwo i komfort przyszłym użytkownikom poprzez zabezpieczenie odpowiedniego miejsca na budowę obustronnych chodników i jezdni. Zwężenie jej poniżej tego parametru, wyznaczonego również przez ustawodawcę w stosunku do najniższej klasy drogi dojazdowej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa (Dz.U. z 2016 r. poz. 124), powinno następować w sytuacji zachowania stanu istniejącego lub w przypadku, gdy ograniczenia terenowe uniemożliwiają trasowanie nowej drogi na takich parametrach. W tym przypadku taka sytuacja nie zachodzi.

4) Zgłaszający uwagę: Przedsiębiorstwo Solgrud Sp. z o.o. w Grudziądzu.

Uwaga dotyczy : terenów zabudowy wielorodzinnej, oznaczonych symbolami MW na obszarze planu.

Treść uwagi: Uwagi dotyczą następujących ustaleń:

- a) zakazu lokalizacji ogrodzeń w terenie MW z wyłączeniem ogrodzeń towarzyszących boiskom, obiektom sportowym i placom zabaw (§ 5 pkt 2 lit. d).

Wnioskodawca twierdzi, że zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stoi w sprzeczności z prawem do własności. Biorąc pod uwagę to, iż właściciele poszczególnych lokali są także właścicielami gruntu, odpowiednio w częściach ułamkowych, a na działce oprócz budynku mieszkalnego urządzone jest także: plac zabaw, miejsca parkingowe, chodniki, drogi dojazdowe – czyli mienie z którego powinni korzystać wyłącznie ci, którzy posiadają do tego tytuł prawny. Poprzez wprowadzenie takiego zakazu, przyszłym właścicielom uniemożliwia się w tym prawo do ogrodzenia i w pewnym sensie ochrony swojego mienia.

Rozstrzygnięcie: Uwagi nie uwzględniono.

Uzasadnienie: Zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach MW ma na celu stworzenie otwartej i przyjaznej użytkownikowi przestrzeni, po której będzie mógł się swobodnie poruszać, wybierając najkrótszą drogę. Należy wskazać, iż zdecydowana większość obecnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ma właśnie taki otwarty charakter, który jest jednym z największych atutów tego miejsca. Nie jest wystarczającym argumentem kwestia lepszej sprzedaży mieszkań przez inwestora z uwagi na ogrodzenie budynku kosztem zabezpieczenia interesu zbiorowego. Takie efekty zwiększenia sprzedaży inwestor może uzyskać za pomocą innych środków, jak np. estetyka i jakość budynku, hala garażowa czy funkcjonalność mieszkań. Obecne zagospodarowanie terenu na takich ogrodzonych przestrzeniach na terenie osiedla Rządź sprowadza się do ogrodzenia wraz z budynkiem towarzyszących miejsc postojowych. Brakuje w tych przestrzeniach miejsc rekreacji jak place zabaw czy wystarczającej ilości miejsc postojowych. Pomimo wygrodzonego terenu jego użytkownicy korzystają z, w pełni otwartych, terenów przyległych, aby zaspokoić powyższe potrzeby. Osiedla grodzone powodują gettoizację przestrzeni, tzw. „getta dla bogatych” oraz wykluczenie społeczne, co jest sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Nie jest trafne, iż zakaz ogrodzeń wpłynie na bezpieczeństwo mieszkańców korzystających z placów zabaw, gdyż plan dopuszcza grodzenie tego typu elementów zagospodarowania.

Plan nie zakazuje również wprowadzenia nasadzeń zieleni w formie żywopłotów, które mogą zaznaczać i wygradzać poszczególne fragmenty osiedla.

- b) zapisu: „Ochrona zieleni wysokiej, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg jej przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń na danym terenie” (§ 6 pkt 1 lit. b).

Wnioskuje się o modyfikację zapisu powyższego wymogu, proponując zmianę na: „Ochrona zieleni wysokiej, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, wymóg jej przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń”, twierdząc, że nie zawsze faktycznie nasadzenie zieleni po jej wycince, będzie możliwe w danym terenie.

Rozstrzygnięcie: Uwagę uwzględniono częściowo.

Uzasadnienie: W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonano zmiany w zapisie dotyczącym wymogu przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń zieleni wysokiej na danym terenie w przypadku jej kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową na wymóg przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń w obszarze planu.

Taki zapis zabezpieczy z jednej strony właścicieli nieruchomości, na których nie będzie możliwa fizyczna kompensata zieleni wysokiej, z drugiej strony zabezpieczy innych użytkowników, gdyż kompensata ta nastąpi w najbliższej okolicy, a tym samym nie dojdzie do skrajnej sytuacji, w której nowe nasadzenia znalazłyby się w obszarach odległych, z których ci użytkownicy nie korzystają.

5) Zgłaszający uwagę: Spółdzielnia Mieszkaniowa Dom Marzeń w Grudziądzu.

Uwaga dotyczy : terenów zabudowy wielorodzinnej, oznaczonych symbolami MW na obszarze planu.

Treść uwagi: Uwagi dotyczą następujących ustaleń:

- a) zakazu lokalizacji ogrodzeń, z wyłączeniem ogrodzeń towarzyszących boiskom, obiektom sportowym i placom zabaw.

Uzasadnienie wnioskodawcy: „Z uwagi na nasz duży wpływ w charakterystykę osiedla, a także wychodząc naprzeciw oczekiwaniom przyszłych użytkowników nieruchomości, właścicieli mieszkań lub domów, a także kontynuując istniejącą już zabudowę Nowego Rządu, stanowczo nie zgadzamy się z propozycją zawartą w § 5 projektu uchwały ust.2 pkt d, określającą *zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyłączeniem ogrodzeń towarzyszących boiskom, obiektom sportowym i placom zabaw*. Przyjęte dotychczas rozwiązania infrastruktury towarzyszącej budynkom wielorodzinnym sprawdzają się doskonale na wszystkich inwestycjach zrealizowanych przez SM Dom Marzeń lub na administrowanych przez nas nowo powstałych nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych na osiedlu Nowy Rząd, poczynając od 2004 r. Ogrodzenia posesji zapewniają bezpieczeństwo mieszkańców, a w szczególności dzieci korzystających z placów zabaw, a tereny zamknięte w godzinach nocnych chronią samochody właścicieli lokali. Rozwiązanie, które proponujemy jest pożądane przez przyszłych nabywców mieszkań i jest często elementem decydującym o wyborze lokalizacji własnego, wymarzonego mieszkania. Tereny zamkniętych osiedli pozwalają także na utrzymanie stanu technicznego nieruchomości nie narażając ich na akty wandalizmu osób postronnych. Mając na uwadze oczekiwania naszych klientów zwracamy się z wnioskiem o uwzględnienie powyższej uwagi i wykreślenie zapisu uchwały uniemożliwiającej ogradzanie terenów osiedla.”

Rozstrzygnięcie: Uwagi nie uwzględniono.

Uzasadnienie: Zakaz lokalizacji ogrodzeń na terenach MW ma na celu stworzenie otwartej i przyjaznej użytkownikowi przestrzeni, po której będzie mógł się swobodnie poruszać, wybierając najkrótszą drogę. Należy wskazać, iż zdecydowana większość obecnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ma właśnie taki otwarty charakter, który jest jednym z największych atutów tego miejsca. Nie jest wystarczającym argumentem kwestia lepszej sprzedaży mieszkań przez inwestora z uwagi na ogrodzenie budynku kosztem zabezpieczenia interesu zbiorowego. Takie efekty zwiększenia sprzedaży inwestor może uzyskać za pomocą innych środków, jak np. estetyka i jakość budynku, hala garażowa czy funkcjonalność mieszkań. Obecne zagospodarowanie terenu na takich grodzonych przestrzeniach na terenie osiedla Rząd sprowadza się do ogrodzenia wraz z budynkiem towarzyszących miejsc postojowych. Brakuje w tych przestrzeniach miejsc rekreacji jak place zabaw czy wystarczającej ilości miejsc postojowych. Pomimo wygrodzonego terenu jego użytkownicy

korzystają z, w pełni otwartych, terenów przyległych, aby zaspokoić powyższe potrzeby. Osiedla grodzone powodują gettoizację przestrzeni, tzw. „getta dla bogatych” oraz wykluczenie społeczne, co jest sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Nie jest trafne, iż zakaz ogrodzeń wpłynie na bezpieczeństwo mieszkańców korzystających z placów zabaw, gdyż plan dopuszcza grodzenie tego typu elementów zagospodarowania.

Plan nie zakazuje również wprowadzenia nasadzeń zieleni w formie żywopłotów, które mogą zaznaczać i wygradzać poszczególne fragmenty osiedla.

- b) zapisu, który nakazuje w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową przesadzenie lub wprowadzenie nowych nasadzeń wyłącznie na danym terenie (§ 6 pkt 1 lit. b).

Uzasadnienie wnioskodawcy: „W związku z licznymi samoistnymi naturalnymi procesami rozprzestrzeniania się drzew na terenach inwestycyjnych Nowego Rządu, zapis ten w naszej ocenie jest w wielu przypadkach niemożliwy do zrealizowania. Proponujemy w tym miejscu rozszerzenie zapisu niniejszego punktu o możliwość dokonania nowych nasad, na danym terenie jak również w uzgodnionym pomiędzy Inwestorem, a Wydziałem Ochrony Środowiska miejscu, na terenie Gminy Miasta Grudziądz.”

Rozstrzygnięcie: Uwagę uwzględniono częściowo.

Uzasadnienie: W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zmianę dotyczącą wymogu przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń zieleni wysokiej na danym terenie w przypadku jej kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową na wymóg przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń w obszarze planu.

Taki zapis zabezpieczy z jednej strony właścicieli nieruchomości, na których nie będzie możliwa fizyczna kompensata zieleni wysokiej, z drugiej strony zabezpieczy innych użytkowników, gdyż kompensata ta nastąpi w najbliższej okolicy, a tym samym nie dojdzie do skrajnej sytuacji, w której nowe nasadzenia znalazłyby się w obszarach odległych, z których ci użytkownicy nie korzystają.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupów terenów prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami i na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy będą stanowić zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Grudziądz;
- 5) ustalenie terminów przystąpienia do realizacji zadań własnych gminy oraz ich zakończenia nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Grudziądz;
- 6) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy, odbywać się będzie 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”) oraz właścicieli nieruchomości.