

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GRUDZIĄDZA
z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Konarskiego, Solidarności i Nad Torem

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zmiana: poz. 60, poz. 235, poz. 730 i poz. 1009 z 2019 r.), 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 27 czerwca 2012 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Konarskiego, Solidarności i Nad Torem, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr IX/65/19 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 27 marca 2019 r

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza”, stanowiący **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wraz z określeniem zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące **załącznik nr 2**.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - d) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - e) budynek zabytkowy wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,
 - f) park przy Czerwonym Dworze wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,
 - g) pas zieleni izolacyjnej,
 - h) wymiarowanie,
 - i) przeznaczenie terenów;

- 2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych, zadaszeń dla ramp i wiat;
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną nowo planowanego budynku w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności wykuszy, ganków, pilastrów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów, ramp i wiat (różnego rodzaju zadaszeń) oraz stacji transformatorowych;
- 3) miejscu parkingowym (mp) – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu nadziemnym, podziemnym;
- 4) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 5) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 10) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 11) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.);
- 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 13) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 14) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć w szczególności usługi związane z: kulturą, nauką i oświatą, służbą zdrowia (w tym wszelkiego rodzaju usługi medyczne), salony fryzjersko-kosmetyczne, zakwaterowanie turystyczne (hotele, motele), biura, magazyny, hurtownie, handel o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 15) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni (zimozielonej - całorocznej) w tym zieleni wysokiej i średniowysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 16) zieleni średniowysokiej - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność o wysokości od 1,0 m do 5,0 m od poziomu terenu;
- 17) zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność przekraczającą wysokość 5,0 m od poziomu terenu.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni około 27,6 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) U/MN – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) UC – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 4) U – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;;
- 5) Z/U – teren zieleni i zabudowy usługowej;
- 6) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 7) KP – parking;
- 8) KG – garaże;
- 9) E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 10) G – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 11) KK – teren transportu kolejowego;
- 12) KDL – teren drogi publicznej lokalnej;
- 13) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 14) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 16,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy:
 - a) na rysunku planu określono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) odległość poszczególnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii;
- 3) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachów w ramach tej samej działki budowlanej;
- 4) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:
 - a) o wskaźnikach większych niż te określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone,
 - b) o formie dachów innych niż ustalone w planie z możliwością dokonania remontu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obszar opracowania planu położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą techniczną oraz inwestycją celu publicznego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) nakaz ograniczenia zasięgu ewentualnej uciążliwości dla środowiska wynikającej z prowadzonej działalności w ramach usług do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne - z wyłączeniem obiektów liniowych, obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi usytuowanych od strony ulic publicznych oraz linii kolejowej ze względu na występowanie znaczącego źródła hałasu należy zastosować materiały budowlane (w tym stolarkę okienną i drzwiową), które zminimalizowałyby oddziaływanie hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, należy także rozważyć możliwość zastosowania zieleni izolacyjnej w postaci wysokiej, średniowysokiej (roślinności piętrowej);
- 5) dla terenów U/MN i MW/U należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, określony w przepisach odrębnych;
- 6) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się obiekt oraz teren ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
 - a) Park przy Czerwonym Dworze założony na przełomie XIX/XX w.,
 - b) budynek Przedszkola Miejskiego przy ul. Konarskiego 10, z 1895 r.;
- 2) dla terenu, o którym mowa w pkt 1a ustala się następujące zasady jego ochrony:
 - a) zakaz lokalizacji nowych budynków,
 - b) nakaz ochrony starodrzewu parkowego zarówno w zakresie posadwienia drzew jak i składu gatunkowego, ewentualna wycinka na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) nakaz ochrony i uczytelnienia historycznej kompozycji założenia parkowego,
 - d) nakaz rewitalizacji założenia parkowego w celu przywrócenia mu utraconych wartości historyczno-kulturowych, przyrodniczych oraz estetycznych;
- 3) dla budynku, o którym mowa w pkt 1b ustala się następujące zasady jego ochrony:
 - a) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego budynku w zakresie: gabarytu, kształtu bryły oraz geometrii dachu i rodzaju pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,

- b) zakaz ocieplania elewacji budynku,
- c) dopuszczalna kolorystyka elewacji: stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (np. odcienie „cieplej” szarości, naturalnego piasku).

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się: w granicach opracowania planu znajduje się teren kolejowy będący terenem zamkniętym o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, który został ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, w zagospodarowaniu którego należy przestrzegać przepisów odrębnych w tym zakresie.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z dróg miejskich: ul. Konarskiego, ul. Nad Torem, ul. Solidarności i ul. Rzemieślniczej;
- 2) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
- 3) dopuszczenie w pasie komunikacji drogowej lokalizacji chodnika, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczenie budowy oraz przebudowy wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy realizować w granicach działki, w ilości minimum:
 - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1 miejsce na 3 pracowników dla składów i magazynów,
 - d) 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych (w tym handel), jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
 - e) 4 miejsca na 100 uczniów w przypadku obiektów związanych z oświatą (szkoły, przedszkola, żłobki),
 - f) 1,2 miejsca na gabinet lekarski w przypadku usług związanych ze służbą zdrowia;

- 6) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy realizować w przypadku nowo wybudowanego budynku, rozbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku, ustalenie to nie dotyczy w przypadku przeprowadzenia remontu i przebudowy istniejącego budynku;
- 7) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 8) do bilansu wlicza się także miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w garażu;
- 9) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 32 mm,
 - b) ze względów przeciwpożarowych w granicach opracowania planu należy zaprojektować sieć wodociągową o średnicy zapewniającej możliwości intensywnego czerpania wody z możliwością instalowania na niej hydrantów o wysokiej wydajności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w terenach U dopuszczenie budowy własnego ujęcia wody (studni głębinowej) do celów przeciwpożarowych;
- 11) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 60 mm;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w postaci linii napowietrznych i instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) - 0,4kV – 15kV,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;
- 13) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z istniejącej sieci gazowej oraz z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną oraz siecią wewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE \varnothing 32 mm,
 - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 14) zaopatrzenie w energię cieplną: ogrzewanie budynków ze zbiorczej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów – do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub zbiornika przeciwpożarowego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni utwardzonych związanych ze składami, magazynami i usługami - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub zbiornika przeciwpożarowego lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 17) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2 **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KP** ustala się przeznaczenie – parking.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy - nie wystąpiła potrzeba określania;
- 2) intensywność zabudowy - nie wystąpiła potrzeba określania
- 3) maksymalną wielkość powierzchni utwardzonej w stosunku do powierzchni działki - 80%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 20%;
- 5) dostępność komunikacyjną z terenu 01KDL i 02KDL.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 1,5;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 15%,
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski o kącie nachylenia połąci do 10°;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki lub 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 7) dostępność komunikacyjną z terenu 01KDL i 02KDL.
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) w terenie zlokalizowany jest obiekt zabytkowy objęty ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10

- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 1,0;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 15%,
- 6) parametry i wskaźniki dla budynku, o którym mowa w pkt 1:
 - a) wysokość: bez zmian,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: bez zmian,
 - c) geometria dachu: bez zmian;
- 7) parametry i wskaźniki dla pozostałych budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 8,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 8) dopuszczenie lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki lub 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 9) dostępność komunikacyjną z terenu 02KDL oraz ul. Nad Torem.
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 1,5;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%,
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,0,
 - c) geometria dachu: płaski o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 6) dostępność komunikacyjną z terenu 02KDL oraz ul. Nad Torem.
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **4U** i **5U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 1,0;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;

- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 15%,
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków usługowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 6) dostępność komunikacyjną dla terenu:
 - a) 4U z terenu 01KDD i ul. Nad Torem,
 - b) 5U - z terenu 01KDD, terenu 02KDL, ul. Rzemieślniczej, z terenu 02KDD, z terenu 03KDL, ul. Nad Torem, z terenu 01KDD, z terenu 05KDW, z terenu 04KDW, z terenu 03KDW i z terenu 02KDW;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **1MW/U** i **2MW/U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) lokalizacja usług wyłącznie jako budynki wolnostojące nie połączone z budynkiem mieszkalnym;
- 2) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków tożsamej kompozycji wizualnej oraz kolorystyki elewacji w ramach działki budowlanej;
- 3) nakaz zastosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach pastelowych lub ciemnych odcieniach brązu, zieleni lub szarości;
- 4) maksymalna ilość głównych kolorów dla elewacji budynków – 3, maksymalna ilość odcieni kolorów głównych – 3;
- 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 2,0;
- 7) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%,
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość: nie większa niż 15,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 4,0,
 - c) geometria dachu: płaski o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 10) parametry i wskaźniki dla budynków usługowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 8,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 11) parametry i wskaźniki dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 3,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 1,0,
 - c) geometria dachu: płaski o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 12) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 13) w terenie należy zaplanować plac zabaw – minimum 5% powierzchni działki;

14) dostępność komunikacyjną dla terenu:

- a) **1MW/U** z terenu 01KDD i terenu 02KDL,
- b) **2MW/U** z terenu 01KDD i 02KDL;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN i 6U/MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 0,9;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 45%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 7) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 8) dostępność komunikacyjną dla terenu:
 - a) **1U/MN** z terenu 02KDL,
 - b) **2U/MN** z terenu 02KDD poprzez teren 04KDW,
 - c) **3U/MN, 4U/MN** z ul. Rzemieślniczej oraz z terenu 05KDW,
 - d) **5U/MN** z terenu 02KDD i terenu 04KDW,
 - e) **6U/MN** z terenu 02KDD i terenu 03KDW;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1Z/U** ustala się przeznaczenie – teren zieleni i zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 0,3;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 15%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 80%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:

- a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 6) dostępność komunikacyjną z terenu 02KDL i 03KDL.
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1UC** ustala się przeznaczenie – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 1,0;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 15%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 6) dostępność komunikacyjną z ul. Chełmińskiej (przebiegającej poza granicami obszaru opracowania planu);
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 28. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KG** ustala się przeznaczenie – garaże.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych;
- 2) budowa garaży w formie zabudowy szeregowej;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 1,0;
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%;
- 6) biorąc pod uwagę wydzieloną działkę po lokalizację garażu, dopuszcza się jej zabudowę w 100%, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w pkt 3;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 5% (na powierzchni nie zajętej pod garażem),
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 2,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 1,0,
 - c) geometria dachu: płaski o kącie nachylenia połaci do 5°;
- 9) dostępność komunikacyjną z terenu 02KDL i 01KDD;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **1ZP**, **2ZP** i **3ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni publicznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: chodników, ścieżek rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 4) intensywność zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 90%,
- 7) dostępność komunikacyjną dla terenu:
 - a) **1ZP** z terenu 02KDD i terenu 04KDL,
 - b) **2ZP** z terenu 04KDL,
 - c) **3ZP** z terenu 04KDL;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1E** ustala się przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) linie zabudowy: nie wystąpiła potrzeba określania;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – nie wystąpiła potrzeba określania,
 - b) maksymalna 1,0;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 5%;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynku 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) dostępność komunikacyjną z terenu 01KDW;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1G** ustala się przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - gazownictwo.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) linie zabudowy: nie wystąpiła potrzeba określania;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – nie wystąpiła potrzeba określania,
 - b) maksymalna 1,0;
- 3) parametry dla budynków:
 - a) wysokość nie większa niż 3,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 0,9,
 - c) geometria dachów: płaski, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%;

- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum – 5%;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynku 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 7) dostępność komunikacyjną z terenu 01KDD lub ul. Nad Torem poprzez teren 5U;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KK** ustala się przeznaczenie – teren transportu kolejowego.

2. Teren stanowi odcinek linii kolejową relacji Grudziądz – Toruń).

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejącej linii kolejowej - parametry i przebieg linii bez zmian;
- 2) dopuszcza się bariery (ogrodzenia) ochronne związane z bezpieczeństwem bez ograniczeń wysokości pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01KDL, 02KDL, 03KDL i 04KDL** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej lokalnej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) 01KDL część pasa drogi (ul. Nad Torem) o szerokości 8,0 m;
- 2) 02KDL pas drogi (ul. Konarskiego) o szerokości od 14,0 m do 18,0 m;
- 3) 03KDL pas drogi (ul. Nad Torem) o szerokości od 12,0 m do 23,0 m;
- 4) 04KDL pas drogi (ul. Solidarności) o szerokości od 15,0 m do 22,0 m;
- 5) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01KDD i 02KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) 01KDD pas drogi (ul. Antoniego Czortaka) o szerokości od 14,0 m do 18,0 m;
- 2) 02KDD część pasa drogi (ul. Rzemieślniczej) o szerokości od 9,0 m do 16,0 m;
- 3) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01KDW, 02KDW, 03KDW i 04KDW i 05KDW** ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) 01KDW pas drogi o szerokości od 3,0 m do 4,0 m;
- 2) 02KDW pas drogi o szerokości 10,0 m;
- 3) 03KDW pas drogi o szerokości 6,0 m;
- 4) 04KDW pas drogi o szerokości 6,0 m zakończony placem do zawracania;
- 5) 05KDW pas drogi o szerokości od 4,0 m;
- 6) szerokość pasa jezdni lub pieszo-jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 36. 1. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XLIV/147/02 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 30 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych pomiędzy ul. Chełmińską, a ul. Parkową, wzdłuż przebiegu projektowanej TRASY ŚREDNICOWEJ; obszaru zawartego między ul. Konarskiego, Kasprowicza i linia kolejową Grudziądz-Toruń określonego jako KS START – „B” (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego Nr 124, poz. 2491 z dnia 5 listopada 2002 r.).

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Grudziądza.

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

4. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Grudziądza.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

KOWAROWSKI Łukasz Mariusz

Projekt został opracowany przez **Biuro Urbanistyczne Artur Składanek**, w składzie:

Projektant planu:

mgr Artur Składanek

Asystent projektanta:

inż. Agata Galczewska

mgr Łukasz Grabowski

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

mgr inż. Joanna Nowak

Autor prognozy skutków finansowych:

mgr Monika Bernacka-Klein

Okres opracowania: lipiec 2019 r

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GRUDZIĄDZA
z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Konarskiego, Solidarności i Nad Torem

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zmiana: poz. 60, poz. 235, poz. 730 i poz. 1009 z 2019 r.), 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 27 czerwca 2012 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Konarskiego, Solidarności i Nad Torem, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr IX/65/19 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 27 marca 2019 r

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza”, stanowiący **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wraz z określeniem zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące **załącznik nr 2**.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - d) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - e) budynek zabytkowy wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,
 - f) park przy Czerwonym Dworze wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,
 - g) pas zieleni izolacyjnej,
 - h) wymiarowanie,
 - i) przeznaczenie terenów;

- 2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych, zadaszeń dla ramp i wiat;
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną nowo planowanego budynku w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności wykuszy, ganków, pilastrów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów, ramp i wiat (różnego rodzaju zadaszeń) oraz stacji transformatorowych;
- 3) miejscu parkingowym (mp) – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu nadziemnym, podziemnym;
- 4) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 5) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 10) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 11) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.);
- 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 13) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 14) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć w szczególności usługi związane z: kulturą, nauką i oświatą, służbą zdrowia (w tym wszelkiego rodzaju usługi medyczne), salony fryzjersko-kosmetyczne, zakwaterowanie turystyczne (hotele, motele), biura, magazyny, hurtownie, handel o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 15) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni (zimozielonej - całorocznej) w tym zieleni wysokiej i średniowysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 16) zieleni średniowysokiej - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność o wysokości od 1,0 m do 5,0 m od poziomu terenu;
- 17) zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność przekraczającą wysokość 5,0 m od poziomu terenu.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni około 27,6 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) U/MN – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) UC – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 4) U – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;;
- 5) Z/U – teren zieleni i zabudowy usługowej;
- 6) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 7) KP – parking;
- 8) KG – garaże;
- 9) E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 10) G – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 11) KK – teren transportu kolejowego;
- 12) KDL – teren drogi publicznej lokalnej;
- 13) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 14) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 16,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy:
 - a) na rysunku planu określono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) odległość poszczególnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii;
- 3) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachów w ramach tej samej działki budowlanej;
- 4) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:
 - a) o wskaźnikach większych niż te określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone,
 - b) o formie dachów innych niż ustalone w planie z możliwością dokonania remontu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obszar opracowania planu położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą techniczną oraz inwestycją celu publicznego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) nakaz ograniczenia zasięgu ewentualnej uciążliwości dla środowiska wynikającej z prowadzonej działalności w ramach usług do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne - z wyłączeniem obiektów liniowych, obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi usytuowanych od strony ulic publicznych oraz linii kolejowej ze względu na występowanie znaczącego źródła hałasu należy zastosować materiały budowlane (w tym stolarkę okienną i drzwiową), które zminimalizowałyby oddziaływanie hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, należy także rozważyć możliwość zastosowania zieleni izolacyjnej w postaci wysokiej, średniowysokiej (roślinności piętrowej);
- 5) dla terenów U/MN i MW/U należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, określony w przepisach odrębnych;
- 6) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się obiekt oraz teren ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
 - a) Park przy Czerwonym Dworze założony na przełomie XIX/XX w.,
 - b) budynek Przedszkola Miejskiego przy ul. Konarskiego 10, z 1895 r.;
- 2) dla terenu, o którym mowa w pkt 1a ustala się następujące zasady jego ochrony:
 - a) zakaz lokalizacji nowych budynków,
 - b) nakaz ochrony starodrzewu parkowego zarówno w zakresie posadwienia drzew jak i składu gatunkowego, ewentualna wycinka na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) nakaz ochrony i uczytelnienia historycznej kompozycji założenia parkowego,
 - d) nakaz rewitalizacji założenia parkowego w celu przywrócenia mu utraconych wartości historyczno-kulturowych, przyrodniczych oraz estetycznych;
- 3) dla budynku, o którym mowa w pkt 1b ustala się następujące zasady jego ochrony:
 - a) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego budynku w zakresie: gabarytu, kształtu bryły oraz geometrii dachu i rodzaju pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,

- b) zakaz ocieplania elewacji budynku,
- c) dopuszczalna kolorystyka elewacji: stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi (np. odcienie „cieplej” szarości, naturalnego piasku).

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się: w granicach opracowania planu znajduje się teren kolejowy będący terenem zamkniętym o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, który został ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, w zagospodarowaniu którego należy przestrzegać przepisów odrębnych w tym zakresie.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z dróg miejskich: ul. Konarskiego, ul. Nad Torem, ul. Solidarności i ul. Rzemieślniczej;
- 2) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
- 3) dopuszczenie w pasie komunikacji drogowej lokalizacji chodnika, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczenie budowy oraz przebudowy wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy realizować w granicach działki, w ilości minimum:
 - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1 miejsce na 3 pracowników dla składów i magazynów,
 - d) 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych (w tym handel), jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
 - e) 4 miejsca na 100 uczniów w przypadku obiektów związanych z oświatą (szkoły, przedszkola, żłobki),
 - f) 1,2 miejsca na gabinet lekarski w przypadku usług związanych ze służbą zdrowia;

- 6) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy realizować w przypadku nowo wybudowanego budynku, rozbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku, ustalenie to nie dotyczy w przypadku przeprowadzenia remontu i przebudowy istniejącego budynku;
- 7) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 8) do bilansu wlicza się także miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w garażu;
- 9) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową należy zapewnić w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$ mm,
 - b) ze względów przeciwpożarowych w granicach opracowania planu należy zaprojektować sieć wodociągową o średnicy zapewniającej możliwości intensywnego czerpania wody z możliwością instalowania na niej hydrantów o wysokiej wydajności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w terenach U dopuszczenie budowy własnego ujęcia wody (studni głębinowej) do celów przeciwpożarowych;
- 11) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 60$ mm;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w postaci linii napowietrznych i instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) - 0,4kV – 15kV,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;
- 13) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z istniejącej sieci gazowej oraz z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną oraz siecią wewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE $\varnothing 32$ mm,
 - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 14) zaopatrzenie w energię cieplną: ogrzewanie budynków ze zbiorczej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów – do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub zbiornika przeciwpożarowego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni utwardzonych związanych ze składami, magazynami i usługami - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub zbiornika przeciwpożarowego lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 17) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2 **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KP** ustala się przeznaczenie – parking.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy - nie wystąpiła potrzeba określania;
- 2) intensywność zabudowy - nie wystąpiła potrzeba określania
- 3) maksymalną wielkość powierzchni utwardzonej w stosunku do powierzchni działki - 80%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 20%;
- 5) dostępność komunikacyjną z terenu 01KDL i 02KDL.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 1,5;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 15%,
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki lub 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 7) dostępność komunikacyjną z terenu 01KDL i 02KDL.
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) w terenie zlokalizowany jest obiekt zabytkowy objęty ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10

- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 1,0;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 15%,
- 6) parametry i wskaźniki dla budynku, o którym mowa w pkt 1:
 - a) wysokość: bez zmian,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: bez zmian,
 - c) geometria dachu: bez zmian;
- 7) parametry i wskaźniki dla pozostałych budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 8,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 8) dopuszczenie lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki lub 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 9) dostępność komunikacyjną z terenu 02KDL oraz ul. Nad Torem.
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 1,5;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%,
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,0,
 - c) geometria dachu: płaski o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 6) dostępność komunikacyjną z terenu 02KDL oraz ul. Nad Torem.
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **4U** i **5U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 1,0;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;

- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 15%,
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków usługowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 6) dostępność komunikacyjną dla terenu:
 - a) 4U z terenu 01KDD i ul. Nad Torem,
 - b) 5U - z terenu 01KDD, terenu 02KDL, ul. Rzemieślniczej, z terenu 02KDD, z terenu 03KDL, ul. Nad Torem, z terenu 01KDD, z terenu 05KDW, z terenu 04KDW, z terenu 03KDW i z terenu 02KDW;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **1MW/U** i **2MW/U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) lokalizacja usług wyłącznie jako budynki wolnostojące nie połączone z budynkiem mieszkalnym;
- 2) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków tożsamej kompozycji wizualnej oraz kolorystyki elewacji w ramach działki budowlanej;
- 3) nakaz zastosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach pastelowych lub ciemnych odcieniach brązu, zieleni lub szarości;
- 4) maksymalna ilość głównych kolorów dla elewacji budynków – 3, maksymalna ilość odcieni kolorów głównych – 3;
- 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 2,0;
- 7) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%,
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość: nie większa niż 15,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 4,0,
 - c) geometria dachu: płaski o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 10) parametry i wskaźniki dla budynków usługowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 8,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 11) parametry i wskaźniki dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 3,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 1,0,
 - c) geometria dachu: płaski o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 12) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 13) w terenie należy zaplanować plac zabaw – minimum 5% powierzchni działki;

14) dostępność komunikacyjną dla terenu:

- a) **1MW/U** z terenu 01KDD i terenu 02KDL,
- b) **2MW/U** z terenu 01KDD i 02KDL;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN i 6U/MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 0,9;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 45%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 7) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 8) dostępność komunikacyjną dla terenu:
 - a) **1U/MN** z terenu 02KDL,
 - b) **2U/MN** z terenu 02KDD poprzez teren 04KDW,
 - c) **3U/MN, 4U/MN** z ul. Rzemieślniczej oraz z terenu 05KDW,
 - d) **5U/MN** z terenu 02KDD i terenu 04KDW,
 - e) **6U/MN** z terenu 02KDD i terenu 03KDW;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1Z/U** ustala się przeznaczenie – teren zieleni i zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 0,3;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 15%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 80%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:

- a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 6) dostępność komunikacyjną z terenu 02KDL i 03KDL.
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1UC** ustala się przeznaczenie – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 1,0;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 15%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 6) dostępność komunikacyjną z ul. Chełmińskiej (przebiegającej poza granicami obszaru opracowania planu);
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 28. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KG** ustala się przeznaczenie – garaże.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych;
- 2) budowa garaży w formie zabudowy szeregowej;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 1,0;
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%;
- 6) biorąc pod uwagę wydzieloną działkę po lokalizację garażu, dopuszcza się jej zabudowę w 100%, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w pkt 3;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 5% (na powierzchni nie zajętej pod garażem),
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 2,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 1,0,
 - c) geometria dachu: płaski o kącie nachylenia połaci do 5°;
- 9) dostępność komunikacyjną z terenu 02KDL i 01KDD;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **1ZP**, **2ZP** i **3ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni publicznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: chodników, ścieżek rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 4) intensywność zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 90%,
- 7) dostępność komunikacyjną dla terenu:
 - a) **1ZP** z terenu 02KDD i terenu 04KDL,
 - b) **2ZP** z terenu 04KDL,
 - c) **3ZP** z terenu 04KDL;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1E** ustala się przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) linie zabudowy: nie wystąpiła potrzeba określania;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – nie wystąpiła potrzeba określania,
 - b) maksymalna 1,0;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 5%;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynku 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) dostępność komunikacyjną z terenu 01KDW;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1G** ustala się przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - gazownictwo.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) linie zabudowy: nie wystąpiła potrzeba określania;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – nie wystąpiła potrzeba określania,
 - b) maksymalna 1,0;
- 3) parametry dla budynków:
 - a) wysokość nie większa niż 3,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 0,9,
 - c) geometria dachów: płaski, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 90%;

- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej minimum – 5%;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynku 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 7) dostępność komunikacyjną z terenu 01KDD lub ul. Nad Torem poprzez teren 5U;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KK** ustala się przeznaczenie – teren transportu kolejowego.

2. Teren stanowi odcinek linii kolejową relacji Grudziądz – Toruń).

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejącej linii kolejowej - parametry i przebieg linii bez zmian;
- 2) dopuszcza się bariery (ogrodzenia) ochronne związane z bezpieczeństwem bez ograniczeń wysokości pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01KDL, 02KDL, 03KDL i 04KDL** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej lokalnej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) 01KDL część pasa drogi (ul. Nad Torem) o szerokości 8,0 m;
- 2) 02KDL pas drogi (ul. Konarskiego) o szerokości od 14,0 m do 18,0 m;
- 3) 03KDL pas drogi (ul. Nad Torem) o szerokości od 12,0 m do 23,0 m;
- 4) 04KDL pas drogi (ul. Solidarności) o szerokości od 15,0 m do 22,0 m;
- 5) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01KDD i 02KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) 01KDD pas drogi (ul. Antoniego Czortaka) o szerokości od 14,0 m do 18,0 m;
- 2) 02KDD część pasa drogi (ul. Rzemieślniczej) o szerokości od 9,0 m do 16,0 m;
- 3) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01KDW, 02KDW, 03KDW i 04KDW i 05KDW** ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) 01KDW pas drogi o szerokości od 3,0 m do 4,0 m;
- 2) 02KDW pas drogi o szerokości 10,0 m;
- 3) 03KDW pas drogi o szerokości 6,0 m;
- 4) 04KDW pas drogi o szerokości 6,0 m zakończony placem do zawracania;
- 5) 05KDW pas drogi o szerokości od 4,0 m;
- 6) szerokość pasa jezdni lub pieszo-jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 36. 1. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XLIV/147/02 Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 30 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych pomiędzy ul. Chełmińską, a ul. Parkową, wzdłuż przebiegu projektowanej TRASY ŚREDNICOWEJ; obszaru zawartego między ul. Konarskiego, Kasprowicza i linia kolejową Grudziądz-Toruń określonego jako KS START – „B” (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego Nr 124, poz. 2491 z dnia 5 listopada 2002 r.).

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Grudziądz.

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

4. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Grudziądz.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

KOWAROWSKI Łukasz Mariusz

Projekt został opracowany przez **Biuro Urbanistyczne Artur Składanek**, w składzie:

Projektant planu:

mgr Artur Składanek

Asystent projektanta:

inż. Agata Galczewska

mgr Łukasz Grabowski

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

mgr inż. Joanna Nowak

Autor prognozy skutków finansowych:

mgr Monika Bernacka-Klein

Okres opracowania: lipiec 2019 r