

PP.II.6727.1.170.2013

Grudziądz, 23.04.2013 r.

**Miejskie Przedsiębiorstwo
Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o.
ul. Mickiewicza 23
86-300 Grudziądz**

Informuję, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar położony pomiędzy ulicami Rydygiera, Rowem Hermana, granicą administracyjną miasta, Jaskółczą i Warszawską, zatwierdzonym Uchwałą NR XXXIII/14/13 RADY MIEJSKIEJ GRUDZIĄDZA z dnia 27 lutego 2013 r. (Dz. U. Woj. Kuj. – Pom. poz. 1054 z dnia 12 marca 2013 r.) (MPZP nr 97),

dla niżej wymienionych działek, położonych w rejonie ul. Jaskółczej w Grudziądzu obowiązują zapisy o następujących symbolach oraz treści:

L.p.	Obręb	Nr działki	Symbol jednostki bilansowej planu miejscowego	Nr planu miejscowego
1	122	26	24ZC, 012KDD, 23KP/ZP	97
2	122	27	24ZC, 012KDD, 23KP/ZP, 014KDL	97
3	122	28	24ZC, 012KDD, 23KP/ZP, 014KDL	97
4	122	29	24ZC, 012KDD, 23KP/ZP, 014KDL, 013KDZ	97
5	122	37	24ZC, 23KP/ZP, 014KDL	97

Symbol 013KDZ :

„§ 39. 1. Tereny oznaczone symbolami 07KDZ, **013KDZ**, 021KDZ przeznacza się pod komunikację w klasie drogi zbiorczej.

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

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

Symbol 012KDD

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

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

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

Symbol 014KDL :

„§ 40. 1. Teren oznaczony symbolem **014KDL** przeznacza się pod komunikację w klasie drogi lokalnej.

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

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

Symbol 23KP/ZP :

„§ 24. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 21KP/ZP i **23KP/ZP** :

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

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

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

11) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o powierzchni do 2 m² i wysokości do 3m.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia – 1000 m²;

2) minimalna szerokości frontu działki 20 m.

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

Symbol 24ZC :

„§ 26. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 24ZC :

1) cmentarz komunalny (czynny);

2) dopuszcza się obiekty towarzyszące funkcjonowaniu cmentarza jak: kaplica, krematorium, obiekt handlowy itp;

3) parkingi dla obsługi cmentarza;

4) zielen urządzone;

5) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia zasilający projektowaną elektrownię w terenie 25PE.

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

1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – 2%;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 20%;

3) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,1;

4) wysokość zabudowy do 12,0 m;

5) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych;

6) geometria dachów dowolna;

7) obiekty na terenie cmentarza powinny posiadać podobne cechy architektoniczne;

8) zakaz lokalizowania zabudowy przy granicy działki;

9) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej wyłącznie w postaci podziemnej w uzgodnieniu z właścicielem terenu;

10) ustala się możliwość budowy ogrodzeń, z zastrzeżeniem, że od strony dróg wymagane są ogrodzenia ażurowe;

11) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

12) zakaz lokalizowania reklam.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia – 3000 m²;

2) minimalna szerokości frontu działki 20 m.

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

Przepisy ogólne (Uchwała NR XXXIII/14/13 RADY MIEJSKIEJ GRUDZIĄDZA z dnia 27 lutego 2013 r.) :

„Rozdział 1.

Przepisy ogólne

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

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

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

4. Poza rysunkiem planu integralną częścią uchwały jest załącznik nr 2 zawierający:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu.

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

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

§ 3. Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) dostępności komunikacyjnej – należy przez to rozumieć zapewnienie zjazdu z drogi publicznej na działkę lub zapewnienie zjazdu z drogi wewnętrznej łączącej działkę z drogą publiczną;
- 2) GPZ – należy przez to rozumieć istniejącą stację elektroenergetyczną 400/220/110 kV zwaną głównym punktem zasilania;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynierskie, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacja ściekowa, linie elektroenergetyczne itd. wraz z urządzeniami do ich obsługi;
- 4) linii SN – należy przez to rozumieć linie elektroenergetyczne średniego napięcia, tj. 15 kV;
- 5) linii WN – należy przez to rozumieć linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, tj. 110kV, 220 kV i 400 kV;
- 6) miejscu postojowym (parkingowym) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 7) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięte podstawowe lico budynku, linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp.;
- 8) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) powierzchni usługowej/sprzedażowej - należy przez to rozumieć tą część ogólnodostępnej powierzchni obiektu stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do prowadzenia usług/sprzedaży detalicznej, bez wliczania do niej powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.;
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym; do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów

budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu oraz schodów, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych itp.;

11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa lokalnego i miejscowego obowiązujące na dzień składania dokumentacji budowlanej do właściwego organu dla uzyskania dokumentu umożliwiającego realizację inwestycji;

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

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

14) strefa ograniczonego użytkowania – orientacyjny obszar/strefa uciążliwego/szkodliwego oddziaływania, na którym wprowadza się ograniczenia w zagospodarowaniu i/lub użytkowaniu terenu z uwagi na istniejące lub planowane do realizacji elementy zagospodarowania w strefie lub jej sąsiedztwie oddziałujące na otoczenie w sposób skutkujący koniecznością wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu i/lub użytkowaniu;

15) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;

16) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju usługi, w tym m.in. kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji, finansów, ubezpieczeń, bezpieczeństwa i porządku publicznego, turystyki, gastronomii, rozrywki, sportu, rekreacji, łączności, komunikacji, handlu oraz rzemiosła usługowego, naprawczego oraz drobnej wytwórczości rzemieślniczej, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;

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

Ustalenia ogólne (Uchwała NR XXXIII/14/13 RADY MIEJSKIEJ GRUDZIADZA z dnia 27 lutego 2013 r.) :

Ustalenia ogólne

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

- 1) MW/UZ – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 2) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) MNr – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze rezydencjonalnym;
- 4) MN/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 5) U – zabudowa usługowa;
- 6) UZ – zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 7) ZC – cmentarz komunalny - czynny;
- 8) ZC/ZP – cmentarz nieczynny z zielenią urządzoną;
- 9) ZP/US – zieleń urządzona z usługami sportu;
- 10) ZNN – zieleń nieurządzona;
- 11) ZL – tereny leśne;
- 12) WS – tereny wód powierzchniowych: rzeki, kanały;
- 13) WR – tereny rowów melioracji szczegółowej;

- 14) KDG – droga główna;
- 15) KDZ – droga zbiorcza;
- 16) KDL – droga lokalna;
- 17) KDD – droga dojazdowa;
- 18) KDW – droga wewnętrzna;
- 19) KP/ZP – teren parkingu z zielenią urządzoną;
- 20) PE – tereny zabudowy przemysłowej, składowania, magazynowania związanej z produkcją, przetwarzaniem i dystrybucją energii elektrycznej wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 21) E – tereny infrastruktury – elektroenergetyka;
- 22) G – tereny infrastruktury – stacja pomiarowa gazu.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

- 1) w granicach planu nie występują tereny i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) tereny w granicach planu nie znajdują się w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne;
- 3) północno-zachodnia część obszaru planu położona jest na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych Nr 129 „Dolina rzeki dolna Osa” (orientacyjny przebieg oznaczono na rysunku planu), poza granicami ochrony komunalnego ujęcia wód dla miasta ustanowionymi rozporządzeniem Nr 1/2008 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 27 marca 2008 r., (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 59, poz. 966) zmienionego rozporządzeniem Nr 2/2010 z dnia 1 marca 2010 (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom Nr 73, poz. 820);
- 4) w granicach planu przebiegają dwa korytarze ekologiczne:
 - a) o znaczeniu lokalnym – Rów Hermana z zielenią przybrzeżną,
 - b) o znaczeniu regionalnym - rzeka Marusza z zielenią przybrzeżną;
- 5) ciek wraz z roślinnością przybrzeżną obejmuje się ochroną:
 - a) nakazuje się zachowanie przebiegu cieków,
 - b) Rów Hermana należy utrzymać jako kanał otwarty,
 - c) nakazuje się zachowanie zieleni nieurządzonej wzdłuż rzeki Maruszy,
 - d) nakazuje się zachowanie zieleni wzdłuż Rowu Hermana;
- 6) tereny w południowo-zachodniej części planu położone są na gruntach o bardzo złych warunkach geotechnicznych i hydrologicznych, tj. na torfach z gęstą siecią rowów melioracyjnych odprowadzających nadmiar wód do rzeki Maruszy i Rowu Hermana;

- 7) nakazuje się zachować istniejącą sieć rowów melioracyjnych i utrzymywać w dobrych warunkach technicznych umożliwiając prawidłowy odbiór nadmiaru wód opadowych i roztopowych z przyległych terenów z dopuszczeniem przebudowy w przypadku kolizji z planowaną inwestycją;
- 8) dopuszcza się miejscowe skanalizowanie rowów dla umożliwienia realizacji projektowanych dróg wewnętrznych;
- 9) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych w poszczególnych terenach w zależności od potrzeb za zgodą organu do spraw ochrony środowiska gminy-miasto Grudziądz;
- 10) w terenach oznaczonych symbolami MW/UZ, UZ, MN, MNr, ZL, ZNN, ZP/US, ZC/ZP, WS, WR wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne na podstawie przepisów odrębnych; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) wprowadza się obowiązek ograniczenia oddziaływania projektowanej elektrowni na tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) projektuje się nasadzenie drzew wzdłuż ul. Jaskółczej, ul. Skowronkowej i ul. Rydygiera do skrzyżowania z projektowaną drogą zbiorczą.

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

1) w granicach planu obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obszary i obiekty o wartości historycznej:

- a) nieeksploatowane stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu,
- b) zabudowa o wartości historyczno-kulturowej oznaczona na rysunku planu,
- c) obszar historycznego układu ruralistycznego oznaczony na rysunku planu,
- d) nieczynny cmentarz ewangelicki założony w poł. XIXw. położony w terenie oznaczonym symbolem 31ZC/ZP,
- e) przebieg historycznych dróg, tj. ul. Rydygiera, ul. Bażanciej i ul. Skowronkowej,
- f) szpalery drzew wzdłuż drogi Skowronkowej i Rydygiera oznaczone na rysunku planu,
- g) fragment historycznego Rowu Hermana pochodzący z XIV w.;

2) tereny zajmowane przez stanowiska archeologiczne są dostępne do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnego zakresu i rodzaju badań archeologicznych, które określi w drodze decyzji Kujawsko-Pomorski Konserwator Zabytków w zależności od przyszłej formy zagospodarowania terenu; z wnioskiem o wydanie decyzji winna wystąpić osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna zamierzająca prowadzić roboty budowlane na terenie oznaczonym w planie jako stanowisko archeologiczne; wniosek ten powinien zawierać charakterystykę przestrzenną i funkcjonalną przyszłej formy zagospodarowania terenu; wymienione wyżej badania archeologiczne mogą być prowadzone za pozwoleniem Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

3) wprowadza się następujące zasady ochrony konserwatorskiej dla zabudowy o wartości historyczno-kulturowej:

- a) nakaz zachowania zabudowy w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji, tzn. rozmieszczenia, wielkości i kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- b) wtórne przekształcenia, które mają negatywny wpływ na wizualny odbiór budynków należy zmienić dostosowując do ich historycznego wyglądu,
- c) zakaz ocieplania i tynkowania obiektów o ceglanej elewacji,
- d) wszelkie prace budowlane mające wpływ na wygląd zewnętrzny budynków należy uzgadniać z właściwymi służbami ochrony konserwatorskiej;
- 4) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej dla obszaru historycznego układu ruralistycznego, w której obowiązują następujące zasady ochrony:

- a) dla zabudowy o wartości historyczno-kulturowej obowiązują ustalenia zawarte w pkt 3,
 - b) dopuszcza się budowę nowych obiektów o wysokości do 11 m,
 - c) architektura nowych budynków nawiązująca do architektury istniejących budynków o wartości historyczno-kulturowej,
 - d) dla nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30^0 do 45^0 , o pokryciu z dachówki w kolorze naturalnej matowej czerwieni ceglastej,
 - e) dla nowej zabudowy usługowej, magazynowej, garażowo-gospodarczej dopuszcza się dachy dwu lub jednospadowe o pokryciu z dachówki w kolorze naturalnej matowej czerwieni ceglastej lub z papy w kolorze czarnym,
 - f) główne kalenice nowych obiektów, zlokalizowanych bliżej drogi, równoległe do ul. Skowronkowej, dla budynków zlokalizowanych w głębi posesji kalenice równoległe lub prostopadłe do ul. Skowronkowej,
 - g) kolorystyka elewacji nowych budynków stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi;
- 5) wprowadza się następujące zasady ochrony konserwatorskiej dla dawnego cmentarza w terenie oznaczonym symbolem 31ZC/ZP:
- a) teren dawnego cmentarza utrzymać w formie zieleni urządzonej z zachowaniem ukształtowania terenu oraz tumb nagrobnych,
 - b) wszelkie prace pielęgnacyjne oraz konserwacje i restauracje nagrobków należy uzgadniać właściwymi służbami ochrony konserwatorskiej;
- 6) wprowadza się następujące zasady ochrony konserwatorskiej dla Rowu Hermana:
- a) nakaz zachowania historycznego przebiegu Rowu Hermana,
 - b) nakaz zachowania Rowu Hermana w formie odkrytego ciek,
 - c) dopuszcza się przykrycie Rowu Hermana w celu budowy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 021KDZ;
- 7) nakaz zachowania szpalerów drzew wzdłuż dróg oraz ich uzupełniania, z zastrzeżeniem, że nowe nasadzenia i wycinkę drzewostanu należy uzgadniać z właściwym organem ochrony konserwatorskiej.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują:

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

§ 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba przeprowadzenia procedury scalania i podziału, wobec powyższego nie wyznaczono granic takich terenów na rysunku planu;
- 2) powierzchnie nowo wydzielonych działek oraz szerokość frontu według ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały przy zachowaniu zasad zawartych w punkcie 3, 4 i 5;
- 3) granice nowo powstałych działek należy prowadzić pod kątem 80^0 - 100^0 od dróg, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady;
- 4) w nowych podziałach nieruchomości nakazuje się uwzględnienie zaprojektowanych w planie terenów pod nowe drogi oraz terenów pod poszerzenie istniejących dróg według linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się podziały bez ograniczenia parametrów na rzecz komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

- 1) wyznacza się następujące tereny z zakazem zabudowy:
 - a) teren dawnego cmentarza ewangelickiego oznaczonego symbolem 31ZC/ZP,
 - b) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem ZNN,
 - c) tereny leśne oznaczone symbolem ZL,
 - d) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem WS,
 - e) tereny rowów melioracji szczegółowych oznaczone symbolem WR;
 - 2) zakaz zabudowy nie dotyczy budowy małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej;
 - 3) dla terenu cmentarza komunalnego oznaczonego symbolem 24ZC wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania w odległości 50 m od granicy terenu z zakazem lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowywujących artykuły żywności oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - 4) wyznacza się strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) 6,5 m od osi linii SN 15 kV,
 - b) 20 m od osi linii WN 110 kV,
 - c) 25 m od osi istniejących linii WN 220 kV,
 - d) 35 m od osi planowanych linii WN 400 kV,
 - e) 40 m od osi istniejących linii WN 400 kV;
 - 5) w strefach ograniczonego użytkowania wzdłuż linii elektroenergetycznych zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi, lokalizacja innej zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych oraz w uzgodnieniu z zarządzającym siecią;
 - 6) w terenach 21KP/ZP, 23KP/ZP i 24ZC wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia o średnicy 400 mm i 500 mm wyznacza się strefy ograniczonego użytkowania:
 - a) w odległości 25 m od osi gazociągu z zakazem lokalizowania zabudowy gospodarczo-garażowej,
 - b) w odległości 30 m od osi gazociągu z zakazem organizowania parkingów,
 - c) w odległości 65 m od osi gazociągu z zakazem lokalizacji obiektów użyteczności publicznej,
 - d) dopuszcza się zmniejszenie odległości lokalizowania zabudowy oraz parkingów w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
 - 7) dokładne granice strefy ograniczonego użytkowania od osi projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia zasilającego obiekty projektowanej elektrowni w terenie 25E, z zakazem lokalizacji zabudowy, zostaną określone po wybudowaniu gazociągu;
 - 8) dopuszcza się odstępstwa od odległości wyznaczonych w pkt 4, 5, 6 i 7 w uzgodnieniu z zarządcą sieci, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- § 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) w granicach planu istnieje sieć dróg publicznych i niepublicznych obsługujących istniejącą zabudowę;
 - 2) w planie wyodrębniono tereny istniejących dróg publicznych o następujących klasach:
 - a) droga główna oznaczona symbolem KDG,
 - b) drogi zbiorcze oznaczone symbolem KDZ,
 - c) droga lokalna oznaczona symbolem KDL,
 - d) drogi dojazdowe oznaczone symbolem KDD;
 - 3) projektuje się drogę publiczną w klasie drogi zbiorczej łączącą ul. Warszawską z ul. Miłoleśną oznaczoną symbolami 07KDZ i 021KDZ;
 - 4) jako uzupełnienie podstawowej siatki drogowej dopuszcza się (w ramach zagospodarowywania poszczególnych terenów) realizację wewnętrznych układów

- komunikacyjnych w postaci dojeżdż i dojazdów, o których mowa w przepisach z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
- a) dojeżd i dojazd lub sam dojazd traktuje się jak drogę wewnętrzną, jeżeli obsługują więcej niż dwa budynki jednorodzinne,
 - b) dla drogi wewnętrznej wydziela się pas drogowy o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m,
 - c) w przypadkach nieprzelotowego zakończenia drogi wewnętrznej należy wykonać plac do zawracania samochodów zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi;
- 5) przed dokonaniem podziału nieruchomości należy uzgodnić projekt podziału z zarządcą dróg miejskich;
- 6) w pasie drogi wewnętrznej:
- a) nakazuje się urządzenie dojazdu w postaci jezdni o szerokość nie mniejszej niż 3,0 m, a w postaci połączonego dojeżd i dojazdu, nie mniejszej niż 5,0 m,
 - b) nie ogranicza się liczby zjazdów i skrzyżowań,
 - c) skrzyżowania dróg wewnętrznych wymagają zastosowania tzw. trójkątów widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5,0 m x 5,0 m,
 - d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej drogowej i niedrogowej oraz miejsc postojowych,
 - e) zakazuje się lokalizacji budynków, ogrodzeń i reklam;
- 7) dostępność komunikacyjna do poszczególnych terenów z przyległych dróg publicznych oraz projektowanych dróg wewnętrznych;
- 8) w terenach zabudowy mieszkaniowej ustala się możliwość budowy jednego zjazdu dla działki;
- 9) dopuszcza się lokalizację dodatkowych zjazdów indywidualnych lub publicznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, przy zachowaniu warunków technicznych oraz bezpieczeństwa ruchu wynikających z przepisów odrębnych;
- 10) skrzyżowania projektowanych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi oraz nowe zjazdy z dróg publicznych należy uzgadniać z zarządcą tych dróg;
- 11) ustala się obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych:
- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjonalnej oznaczonych odpowiednio symbolami MN i MNr w granicach działki w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na dom mieszkalny, nie licząc miejsc garażowych,
 - b) dla terenu zabudowy wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w granicach terenu, nie wliczając miejsc garażowych,
 - c) dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego oznaczonych symbolem UZ w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na 4 łóżka,
 - d) dla terenów zabudowy usługowej w liczbie minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usługowej w granicach działki lub terenu, na którym prowadzona jest działalność,
 - e) w przypadku obiektów handlowych dodatkowo minimum 3 miejsca dla rowerów w granicach działki lub terenu prowadzenia działalności,
 - f) w terenach 14E (teren GPZ) i 25PE (projektowana elektrownia) należy zapewnić miejsca parkowania w liczbie minimum 1 miejsce na 2 pracowników w granicach terenu,
 - g) dla terenu oznaczonego symbolem 24ZC (cmentarza komunalnego) w liczbie 1 miejsce postojowe na 50 miejsc pochówku;
- 12) w liniach rozgraniczających ul. Rydygiera, Skowronkowej i Jaskółczej projektuje się ścieżki rowerowe;
- 13) lokalizacja reklam w pasach drogowych za zgodą zarządcy drogi.
- § 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę techniczną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę techniczną;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy budować, rozbudowywać i przebudowywać na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci;
- 3) infrastrukturę techniczną należy realizować w pierwszej kolejności w terenach komunikacyjnych, a w dalszej kolejności w innych terenach za zgodą właściciela (użytkownika wieczystego) gruntu oraz pod warunkiem zapewnienia dostępności dla odpowiednich służb eksploatacyjnych i konserwujących;
- 4) w terenie oznaczonym symbolem 14E zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna 400/220/110 kV zwana dalej GPZ, przewidziana do rozbudowy;
- 5) w terenie oznaczonym symbolem 25PE projektuje się budowę elektrowni, której paliwem do wytwarzania energii jest gaz ziemny;
- 6) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych w terenach istniejącego GPZ i projektowanej elektrowni z miejskiej sieci wodociągowej,
 - c) zaopatrzenie projektowanej elektrowni w wodę do celów technologicznych (wody chłodnicze) z projektowanego wodociągu; przebieg wodociągu w pasie ul. Skowronkowej, projektowanej drogi zbiorczej 021KDZ i dalej w terenach poza granicami planu do rzeki Wisły,
 - d) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych dla GPZ i projektowanej elektrowni ze zbiorników wody zlokalizowanych w granicach tych terenów lub sieci wodociągowej do celów przeciwpożarowych;
- 7) odprowadzanie ścieków komunalnych:
 - a) zachowuje się istniejące szamba i przydomowe oczyszczalnie ścieków do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji,
 - b) dla zabudowy projektowanej wprowadza się obowiązek przyłączenia do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
 - c) do czasu budowy miejskiej sieci dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych na warunkach określonych w przepisach odrębnych i za zgodą organu do spraw ochrony środowiska gminy-miasto Grudziądz;
- 8) indywidualne systemy gospodarki ściekami, tj. szamba i przydomowe oczyszczalnie należy traktować jako tymczasowe sposoby zagospodarowania i urządzania, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, termin tymczasowych sposobów użytkowania upływa po 12 miesiącach od dnia, w którym zarządzający infrastrukturą powiadomił właściciela nieruchomości o powstaniu obowiązku podłączenia się do sieci zbiorczej;
- 9) odprowadzenie wód chłodniczych z projektowanej elektrowni za pośrednictwem projektowanego rurociągu w pasie ul. Skowronkowej i projektowanej drogi zbiorczej 021KDZ do Rowu Hermana lub bezpośrednio do rzeki Wisły zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) w terenach zabudowy mieszkaniowej do gruntu,
 - b) z powierzchni utwardzonych placów i parkingów w terenach usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych z powierzchni dachów do celów gospodarczych, tj. nawadnianie terenów zielonych;
- 11) w zakresie elektroenergetyki:

- a) projektuje się rozbudowę stacji elektroenergetycznej 400/220/110 kV Grudziądz Węgrowo, tzw. głównego punktu zasilania (GPZ) w terenie 14E,
 - b) projektuje się budowę elektrowni gazowej w terenie 25PE,
 - c) projektuje się napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 400 kV, których przebieg określono na rysunku planu,
 - d) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych oraz ich przebudowę na zasadach uzgodnionych z gestorem sieci,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z indywidualnych źródeł energii odnawialnej;
 - 12) w zakresie zasilania w ciepło:
 - a) z indywidualnych źródeł z wykorzystaniem paliw nieemisyjnych lub niskoemisyjnych,
 - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;
 - 13) zaopatrzenie w gaz:
 - a) do celów wytwórczych energii dla projektowanej elektrowni projektuje się rozbudowę gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - b) do celów gospodarczych lub grzewczych w terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej z indywidualnych źródeł gazu, docelowo z projektowanej miejskiej sieci gazowej, dopuszcza się ze źródła na terenie projektowanej elektrowni;
 - 14) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej - przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
 - 15) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) należy przewidzieć miejsce czasowego gromadzenia odpadów komunalnych w kontenerach z możliwością ich segregacji,
 - b) odpady komunalne należy wywozić na gminne składowisko odpadów,
 - c) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- § 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.
- § 14. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%."**

Z up. PREZYDENTA GRUDZIĄDZA
Stefan Baka
 NACZELNIK WYDZIAŁU
 Budownictwa i Planowania Przestrzennego (2)

Otrzymują:

1. Adresat
2. PP.II – a/a

Opłatę skarbową uiszczono w gotówce/przelewem
 w pełnej wysokości zł
 w wysokości obniżonej zł
 Podstawa prawna:
 Część pkt 51 ppkt 1 lit 6
 Ustawa o opłacie skarbowej z dnia 18 listopada 2008 r.
 (Dz.U. 2012 poz. 1282 t.j. z dnia 21 listopada 2012 r.)

RENTA PLANISTYCZNA

Stosownie do przepisów art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80, poz. 717 z późn. zm.) – „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości”.

Powyższy przepis nakłada obligatoryjny obowiązek pobierania opłaty planistycznej jeżeli jednocześnie zostaną spełnione poniższe warunki:

- nastąpił wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia nowego lub zmiany dotychczasowego planu miejscowego;
 - w planie miejscowym określona została stawka procentowa stanowiąca podstawę do naliczania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości;
 - **zbycie nieruchomości następuje w ciągu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy lub jego zmiana stały się obowiązujące.**
-