

**UCHWAŁA NR XXII/86/00  
RADY MIEJSKIEJ GRUDZIĄDZA**

z dnia 27 września 2000 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego Aleją 23 Stycznia, nabrzeżem rzeki Wisły, nabrzeżem basenu portowego, ul. Portową, ul. Gdyńską, szlakiem kolejowym Grudziądz-Laskowice do wysokości dworca PKP, ul. Dworcową, ul. Włodka, ul. Chelmińską, terenami byłej fabryki „Unia”, ul. Portową, ul. Rybacką.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 ze zm.), oraz uchwały Rady Miejskiej w Grudziądzu Nr LIII/912/98 z dnia 17 czerwca 1998 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**Rada Miejska  
uchwała:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz sposób wykonywania prawa własności nieruchomości na obszarze objętym planem.

2. Rysunek planu jest integralną częścią niniejszej uchwały.

3. Rysunek planu obowiązuje w granicach opracowania planu, zgodnie z umieszczonymi na nim objaśnieniami określającymi treść zastosowanych symboli i oznaczeń.

**§ 2.** Ustalenia planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów.

**§ 3.** Ustalenia planu obok przepisów szczególnych stanowią podstawę do wydawania decyzji indywidualnych dla terenów:

- 1) objętych uchwałą - jako podstawa prawna,
- 2) graniczących z terenem objętym uchwałą - jako materiał pomocniczy.

**§ 4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące treść niniejszej Uchwały,
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć obowiązujące w danej chwili przepisy prawne (ustawy, rozporządzenia), a w szczególności ustawy: „o zagospodarowaniu przestrzennym”, „Prawo budowlane”, „o ochronie i kształtowaniu środowiska”, „o drogach publicznych”, „o gospodarce nieruchomościami” i inne regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie,
- 3) terenie brutto - należy przez to rozumieć teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, według rysunku planu i posiadający identyczne oznaczenie w tekście i rysunku planu,

- 4) przeznaczeniu lub funkcji terenu - należy przez to rozumieć możliwość lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń towarzyszących, które są niezbędne do wykorzystywania danego terenu brutto zgodnie z warunkami określonymi niniejszym planem,
- 5) terenach zieleni - należy przez to rozumieć obszar niezabudowany w terenie brutto pokryty roślinnością rosnącą bezpośrednio na gruncie (biologicznie czynny),
- 6) pierzei - należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków stojących w jednej linii, zamykających jedną stronę placu lub ulicy,
- 7) liniach zabudowy - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej, poza którą nie może być wysunięte podstawowe lico budynku. Dopuszcza się nieznaczne jej przekroczenia dla wysuniętych wiatrochronów, wind, lizen, pilastrów itp. elementów zdobniczych architektury.

§ 5. Do niniejszej Uchwały dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

§ 6. 1. Teren objęty planem przeznacza się pod równorzędne funkcje:

- 1) komunikacyjną,
- 2) usługowo-produkcyjną,
- 3) mieszkaniową.

2. Przeznaczenie terenu pod ww. funkcje oznacza, że na obszarze tym dopuszcza się również lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących i projektowanych sposobów zagospodarowania.

3. Zakaz realizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska w znaczeniu nadanym przez właściwe przepisy, z wyjątkiem inwestycji drogowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

4. Nakaz bezwzględnej ochrony istniejącej wartościowej zieleni wysokiej, a w przypadku koniecznej, uzasadnionej wycinki, zastąpienie drzew usuwanych nowymi nasadzeniami w ilościach i miejscach określonych przez właściwy organ.

5. Dopuszcza się lokalizację zabudowy przy wewnętrznych granicach posesji.

6. Zgodnie z rysunkiem planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy. Budynki lub ich części, które znajdują się poza linią zabudowy (w stronę linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej) wskazane są do likwidacji.

§ 7. 1. W terenach przeznaczonych pod komunikację obowiązuje nakaz uzupełniania zielenią niską terenów nie przewidywanych pod jezdnie, pieszojezdnie, chodniki, ścieżki piesze i rowerowe oraz inne budowle drogowe i urządzenia sieci technicznych, pod warunkiem nie ograniczania widoczności.

2. W terenach komunikacyjnych dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej za zgodą i na warunkach określonych przez zarządzającego drogą.

3. Ustala się zakaz lokalizacji stałych obiektów budowlanych w pasach drogowych nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu.

§ 8. 1. Ustala się nakaz podłączenia do miejskiej sieci infrastruktury technicznej.

2. Adaptuje się istniejące sieci techniczne wraz ze związanymi z ich funkcjonowaniem obiektami i urządzeniami z dopuszczeniem ich modernizacji pod warunkiem nie zwiększania uciążliwości dla otoczenia.

§ 9. 1. Na etapie projektowania technicznego obiektów kubaturowych należy wystąpić do Wojewody o szczegółowe przedsięwzięcia obrony cywilnej.

2. Oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 10. 1. Na terenie objętym planem występuje zagrożenie powodziowe na obszarze położonym poniżej przyjętej rzędnej dla wody 100-letniej, tj. 23,48 m n.p.m.

2. Należy odpowiednio zabezpieczyć technicznie każdą inwestycję lokalizowaną na terenie wymienionym w ust. 1, a dokumentację techniczną uzgadniać z organem ds. ochrony przeciwpowodziowej.

**§ 11.** Jeżeli na rysunku planu nie określono nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych, przyjmuje się, że linię zabudowy wyznacza linia rozgraniczająca tereny.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 12.** Tereny 1 K-Sk, 4 K-Sk, 7 K-Sk, 11 K-Sk, 14 K-Sk Tereny brutto 1 K-Sk, 4 K-Sk, 7 K-Sk, 11 K-Sk, 14 K-Sk przeznacza się pod funkcję komunikacyjną - skrzyżowanie dróg.

**§ 13.** Teren 2 K-DL Teren 2 K-DL istniejącej ul. Rybackiej adaptuje się na drogę lokalną.

**§ 14.** Tereny 3 K-DZ, 5 K-DZ Dla terenów 3 K-DZ i 5 K-DZ ustala się funkcję komunikacyjną z przeznaczeniem pod drogę zbiorczą. Nakaz realizacji:

- 1) jezdni o dwóch pasach ruchu o szerokości minimum 3,5 m każdy,
- 2) chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni o szerokości minimum 1,5 m.

**§ 15.** Tereny 6 K-GP, 8 K-GP, 9 K-GP, 13 K-GP.

1. Dla terenów brutto 6 K-GP, 8 K-GP (łącznie z przejazdem pod wiaduktem ul. Chełmińskiej), 9 K-GP, 13 K-GP ustala się funkcję komunikacyjną - drogę główną ruchu przyspieszonego.

2. W terenach ustala się nakaz realizacji:

- 1) jezdni o przekroju 2x2, z tym, że w I etapie- 1x2,
- 2) chodników o szerokości minimum 1,5 m oddalonych od jezdni maksymalnie 5,0 m,
- 3) ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,5 m oddalonej od jezdni maksymalnie 5,0 m.

3. W terenach 9 K-GP i 13 K-GP dopuszcza się inne parametry dla jezdni niż wskazane w ust. 2, z uwagi na tereny kolejowe.

4. Dopuszcza się na warunkach określanych przez zarządzającego terenem łączenie ciągów pieszych i rowerowych z terenami zielonymi we wspólnych pasach terenu, przy czym ciąg pieszo-rowerowy musi mieć szerokość min. 3,0 m.

5. Teren 6 K-GP przeznacza się na zjazd (estakadę) na projektowany most.

6. Pod zjazdem przewiduje się połączenie komunikacyjne w kierunku stancy wioślarskiej zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „Nabrzeża Wisły w rejonie ulic Portowej, Gdyńskiej i Wiślanej” zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/37/96 Rady Miejskiej w Grudziądzu z dnia 22.05.1996 r. (Dz. Urz. Województwa Toruńskiego Nr 14, poz. 84).

7. W terenie 9 K-GP dopuszcza się realizację zjazdu z istniejącego mostu i wiaduktu ul. Chełmińskiej.

**§ 16.** Teren 10 K-DD

1. Teren 10 K-DD przeznacza się pod komunikację - drogę dojazdową do terenów 22 U-H i 23 K-P.

2. Nakaz realizacji:

- 1) jezdni o dwóch pasach ruchu o szerokości minimum 3,0 m każdy,
- 2) obustronnych chodników o szerokości minimum 1,5 m każdy.
3. Połączenie terenów 9 K-GP i 10 K-DD jako zjazd publiczny tylko dla ruchu prawoskrętnego.

**§ 17.** Teren 12 K-DG Teren 12 K-DG przeznacza się pod funkcję komunikacyjną - drogę główną, w tym wiadukt nad projektowaną drogą główną ruchu przyspieszonego.

**§ 18.** Teren 15 MW-U

1. Teren 15 MW-U przeznacza się pod funkcję mieszkaniowo-usługową o charakterze śródmiejskim.

2. Dopuszcza się zmiany sposobów użytkowania istniejących budynków na funkcje handlowe, gastronomiczne, biurowo-administracyjne, bankowe, hotelowe itp.

3. Obowiązuje wymóg zachowania bez zmian formy architektonicznej obiektów figurujących w ewidencji konserwatorskiej, do których należą budynki mieszkalne przy Al. 23 Stycznia nr 2, 4, 8, 10, 12, przy ul. Rybackiej nr 4, 6, 6a, 24, młyn mechaniczny oraz basen portowy z ujściem Rowu Hermana.

4. Adaptacja ww. obiektów do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych wymaga uzyskania opinii właściwego konserwatora zabytków.

5. Nowa zabudowa plombowa w pierzejach ulic winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie linii zabudowy, gabarytu i skali.

**§ 19.** Teren 16 Z Teren 16 Z istniejącej skarpy przeznacza się pod zieleń.

**§ 20.** Teren 17 K-P.

1. Teren 17K-P przeznacza się pod funkcję komunikacji publicznej - miejsca parkingowe.

2. Parkingi mogą być zarówno pod-, jak i nadziemne (o maksymalnej wysokości do 2 kondygnacji).

**§ 21.** Teren 18 U-H

1. Teren 18 U-H brutto przeznacza się pod funkcje:

1) handlową i wystawienniczą (hale targowe, salony meblowe, hurtownie itp.),

2) hotelową, gastronomiczną, usług rekreacji i sportu,

3) biurowo-administracyjną i bankową.

2. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i innych podobnych zamierzeń inwestycyjnych.

3. Zakaz wprowadzania funkcji użytkowania terenu typu supermarket, hipermarket.

4. Obsługę parkingową należy zapewnić poprzez realizację miejsc parkingowych w ilości:

1) dla obiektów handlowo-gastronomicznych - minimum 20 miejsc na 100 zatrudnionych,

2) dla obiektów biurowo-administracyjnych - minimum 25 miejsc na 100 zatrudnionych,

3) dla obiektów hotelowych - minimum 30 miejsc na 100 łóżek.

5. Parkingi mogą być zarówno pod-, jak i nadziemne, wbudowane, dobudowane, wolnostojące.

**§ 22.** Teren 19 NW

1. Teren 19 NW (Nabrzeże Wiślane) do adaptacji.

2. Teren przeznacza się pod funkcje rekreacji i wypoczynku ze ścieżką rowerową i ciągiem spacerowym.

3. Dopuszcza się lokalizację:

1) czasowych (sezonowych) obiektów małej gastronomii,

2) letnich kawiarenek,

3) przystani żeglugi sezonowej (statków, jachtów itp.),

4) stanowisk wędkarskich,

5) innych elementów małej architektury i zieleni itp.

4. Nad kanałem łączącym istniejący basen portowy z rzeką Wisłą dopuszcza się realizację kładki pieszo-rowerowej spinającej nabrzeże z terenem 20 ZP-W-Ur.

**§ 23.** Teren 20 ZP-W-Ur

1. Teren 20 ZP-W-Ur przeznacza się pod:

1) tereny rekreacyjne i sportowe,

2) lokalizację obiektów wypoczynku, sportu, handlu, gastronomii itp.

2. Adaptuje się budynek przystani wioślarskiej - obiekt o wartości kulturowej z możliwością zmiany funkcji, modernizacji itp. zamierzeń inwestycyjnych z zastrzeżeniem uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

3. Adaptuje się istniejący akwen (dawny basen portowy) z możliwością realizacji przystani rzecznej dla statków, kajaków, łódek, jachtów itp.

4. Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej i ciągu pieszego.

5. W przypadku realizacji ustaleń zawartych w ust. 1 pkt 2 ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych w liczbie:

- 1) 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> pow. sprzedażowej i dodatkowo 1 miejsce na 2 zatrudnionych (usługi i handel),
- 2) 25 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników (gastronomia).

6. Tereny wolne od zabudowy należy przeznaczyć pod zieleń.

7. Przewiduje się dostępność drogową z drogi dojazdowej wynikającej z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Nabrzeża Wisły w rejonie ulic Portowej, Gdyńskiej i Wiślanej” zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/37/96 Rady Miejskiej w Grudziądzu z dnia 22.05.1996 r. (Dz. Urz. Województwa Toruńskiego Nr 14, poz. 84).

#### **§ 24. Teren 21 EE**

1. Teren 21EE istniejącego Głównego Punktu Zasilania - Stacji Elektroenergetycznej 110/15 kV do adaptacji.

2. Przewiduje się dostępność terenu z drogi wynikającej z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Nabrzeża Wisły w rejonie ulic Portowej, Gdyńskiej i Wiślanej” zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/37/96 Rady Miejskiej w Grudziądzu z dnia 22.05.1996 r. (Dz. Urz. Województwa Toruńskiego Nr 14, poz. 84).

#### **§ 25. Teren 22 U-H.**

1. Teren 22 U-H przeznacza się pod podstawową funkcję usługowo-handlową.

2. Wprowadza się drugorzędną funkcję składową i produkcyjną.

3. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wyłącznie jako adaptacje istniejących obiektów i uzupełnienie funkcji podstawowej.

4. W ramach funkcji preferuje się następującą działalność:

- 1) handlową i wystawienniczą (hale targowe, salony meblowe, hurtownie itp.),
- 2) hotelową, gastronomiczną, usług rekreacji i sportu,
- 3) biurowo-administracyjną i bankową,
- 4) obsługującą ruch drogowy (warsztaty naprawcze, myjnie, stacje paliw itp.).

5. Wysokość zabudowy nie może przekroczyć wysokości budynków położonych przy ul. Włodka.

6. Zakaz wprowadzania funkcji użytkowania terenu typu supermarket, hipermarket.

7. Dopuszcza się inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

8. Obsługę komunikacyjną na terenie zapewnia układ dróg wewnętrznych, którego optymalne rozwiązanie pokazane zostało na rysunku planu.

9. Obsługę parkingową należy zapewnić poprzez realizację miejsc parkingowych w ilości:

- 1) dla obiektów handlowo-gastronomicznych - minimum 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 2) dla obiektów biurowo-administracyjnych - minimum 25 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 3) dla obiektów hotelowych - minimum 30 miejsc na 100 łóżek.

10. Działalność inwestycyjna polegająca na adaptacji do współczesnych wymogów funkcjonalnych i technicznych obiektów wpisanych do rejestru zabytków, do których należą:

- 1) Budynek mieszkalny z 1885 r. z oficyną z ok. 1895 r. z portiernią i bramą główną z 1924 r. przy ul. Włodka 18,
- 2) Willa A. Ventzkiego z 1905 r. przy ul. Włodka 16,
- 3) Kuźnia z ok. 1906 r. przy ul. Włodka i ul. Chełmińskiej,

4) Wieża ciśnień z ok. 1906 r. przy ul. Chełmińskiej,

5) Kotłownia i turbinownia z 1897 r. przy ul. Chełmińskiej wymaga uzyskania uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

11. Prowadzenie remontów, modernizacji itp. prac w obiektach figurujących w ewidencji konserwatorskiej wymaga uzyskania opinii właściwego konserwatora zabytków.

12. Nowa zabudowa winna być dostosowana do charakteru zabudowy historycznej w bezpośrednim sąsiedztwie w zakresie usytuowania w historycznej linii zabudowy, gabarytu i skali.

#### **§ 26. Teren 23 K-P**

1. Teren 23 K-P przeznacza się pod funkcję komunikacyjną - parkingi.

2. Parkingi mogą być zarówno pod-, jak i nadziemne - zalecana lokalizacja parkingów wielopoziomowych.

3. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się adaptację istniejącego budynku na cele administracyjno-biurowe.

#### **§ 27. Teren 24 U**

1. Dla terenu 24 U ustala się przekształcenie istniejącej funkcji mieszkaniowej w funkcję usługową: handlu i gastronomii z preferencją form administracyjno-biurowych.

2. Adaptuje się na ww. cel istniejące budynki mieszkalne - domy kolejowe objęte ochroną konserwatorską i dopuszcza ich adaptacje, modernizacje i remonty po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

3. Do czasu realizacji drogi głównej ruchu przyspieszonego dopuszcza się funkcję mieszkaniową.

#### **§ 28. Tereny 25 K-K, 26 K-K**

1. Tereny 25K-K, 26K-K przeznacza się pod komunikację kolejową, lokalizację wszelkich obiektów związanych z obsługą ruchu kolejowego.

2. Dopuszcza się wprowadzenie innych funkcji, oprócz mieszkalnej na warunkach określonych przez dysponenta terenu.

### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 29.** Wykonanie uchwały zleca się Zarządowi Miasta.

**§ 30.** Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 31.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w stosunku do obszarów objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Grudziądza zatwierdzonego uchwałą nr XIII/51/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Toruniu z dnia 30 marca 1983 r. (Dz. Urz. Województwa Toruńskiego Nr 2, poz. 14 ze zmianami). Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Nabrzeża Wisły w rejonie ulic Portowej, Gdyńskiej i Wiślanej” zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/37/96 Rady Miejskiej w Grudziądzu z dnia 22.05.1996 r. (Dz. Urz. Województwa Toruńskiego Nr 14, poz. 84)

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Zdzisław Lewandowski**