

ROZDZIAŁ VIII

Ustalenia szczegółowe dla jednostki strukturalnej oznaczonej symbolem G – „Grudziądzka”

§ 284. Dla terenów **G1 ZP, G7 ZP, G24 ZP, G32 ZP i G36 ZP** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zieleni urządzonej (zieleni parkowa, ogólnodostępna).
2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:*
 - 1) aleje spacerowe,
 - 2) elementy małej architektury.
3. *Rodzaj działań:* założenie parku (skweru) ogólnodostępnego.
4. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz realizacji stałej zabudowy,
 - 3) zakaz rozbudowy, przebudowy i wymiany oraz docelowy obowiązek likwidacji istniejących garaży (G1ZP),
 - 4) zakaz ogrodzeń.

§ 285. Dla terenów **G2 MN, G3 MN, G4 MN i G6 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* nieuciążliwa funkcja usługowa.
3. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany zgodnie z § 9 ust. 4, ust. 5 i ust. 11 pkt 1 ppkt a, b, c, d, pkt 2, 3, 4, 5 oraz ust. 12 pkt 2, 4,
 - 2) adaptacja istniejących podziałów na działki budowlane. zgodnie z § 9 ust. 4, ust. 5 i ust. 11 pkt 1 ppkt a, c, pkt 2, 3, 4, 5 oraz ust. 12 pkt 1, 2, 4.
4. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 2) intensywność zabudowy do 0,5,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu, w terenie G4 MN nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu
 - b) gospodarczej i garaży– 1 kondygnacja, nie wyżej niż 2,5 m do okapu dachu,
5. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dach dwu lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, od 5° do 45° z pokryciem, jednakowym dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach.
6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie w obrębie budynku mieszkalnego z zapewnieniem niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie działki,
 - 3) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej ograniczona do granic lokalu.
 - 4) plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy,
 - 5) ogrodzenia frontowe działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz z żywopłotów.

§ 286. Dla terenu **G5 UKS** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: teren usług i obsługi komunikacji (usługi wulkanizacyjne, stacja obsługi samochodów)
 2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające*: budynek mieszkalny.
 3. *Rodzaj działań*:
 - 1) adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany, zgodnie z § 9 ust. 12 pkt 2,
 - 2) realizacja nowej zabudowy. zgodnie z § 9 ust. 5, ust. 12 pkt 1, 4.
 4. *Warunki urbanistyczne*:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 2) intensywność zabudowy do 0,5,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej – nie większa niż 4,5 m do okapu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu,
 - b) ew. zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyższe niż 4,0 m do okapu dachu,
 - 5) obsługa komunikacyjna z ulicy G2KDW.
 5. *Architektura zabudowy*:
 - 1) dach dwu lub czterospadowy w układzie kalenicowym, równoległy do ul. G2KDW, o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, 26 - 45° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach.
 6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy*:
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) uciążliwość prowadzonej działalności nie przekraczająca granic działki, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 3) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 16 ust. 14,
 - 4) obowiązek zachowania i pielęgnacji istniejącej zieleni,
 - 5) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów.
- § 287.** Dla terenu **G8 G, G13 E i G17 E** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe*: tereny gazownictwa i urządzeń elektroenergetycznych (stacja redukcyjna gazu II⁰ i gazowa kotłownia dla osiedla Raszei (G8), stacje transformatorowe (G13,G17)).
 2. *Rodzaj działań*: adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany w ramach wydzielonych terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 3. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy*: zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
- § 288.** Dla terenów **G9 MN** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe*: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
 2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające*: nieuciążliwa funkcja usługowa.
 3. *Rodzaj działań*:
 - 1) adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany zgodnie z § 9 ust. 4, ust. 5 i ust. 11 pkt 1ppkt a, b, c, d, pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7 oraz ust. 12 pkt 2, 4,
 - 2) realizacja nowej zabudowy na działkach niezabudowanych zgodnie z § 9 ust. 4 ust. 5 i ust. 11 pkt 1 ppkt c pkt 2, 3, 4, 5, pkt 6, ppkt b, pkt 7 oraz ust. 12 pkt 1, 4.
 4. *Warunki urbanistyczne*:
 - 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 2) intensywność zabudowy do 0,5,

- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży– 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu,
5. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dach dwu lub czterospadowy o układzie kalenicowym, równoległe do ulicy G3KDL, o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, 26 do 45° z pokryciem z naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust.12,
 - 3) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie w obrębie budynku mieszkalnego z zapewnieniem niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie działki,
 - 4) uciążliwość usług ograniczona do lokalu,
 - 5) ogrodzenia działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz z żywopłotów.

§ 289. Dla terenu **G10 UA** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren usług z zakresu administracji (Sanepid).
2. *Rodzaj działań:* adaptacja z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany zgodnie z § 9 ust. 5 i ust. 12 pkt 2, 4.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 2) intensywność zabudowy do 0,5
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dach dwu lub czterospadowy, o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, zbliżonym do 45° z pokryciem dachówką,
 - 2) elewacja w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:* zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,

§ 290. Dla terenu **G11 MW** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) realizacja nowej zabudowy garażowej zgodnie z § 9 ust. 5 i ust. 12 pkt 1, 2, 4,
 - 2) adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany zgodnie z § 9 ust. 5 i ust. 12 pkt 1, 2, 4.
3. *Warunki urbanistyczne*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji,
 - a) o funkcji podstawowej - 5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 17.0 m do okapu dachu,

- b) budynki gospodarcze i garaże – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 2,5 m do okapu dachu,
 - 3) intensywność zabudowy – do 1,5,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60%,
 - 5) możliwość wtórnego podziału nieruchomości pod warunkiem:
 - a) minimalnej powierzchni działki 1000 m²,
 - b) zapewnienia dostępności do dróg publicznych poprzez drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10 m.
4. *Architektura zabudowy:*
- 1) dach dwuspadowy o układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci 26 – 45°, z pokryciem z naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
- 1) zakaz intensyfikacji zabudowy,
 - 2) nakaz zagospodarowania zielenią terenu wolnego od zabudowy,
 - 3) nakaz ochrony istniejącej skarpy.
- § 291.** Dla terenu **G12 MN, G 37 MN** plan ustala:
- 1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
 - 2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* nieuciążliwa funkcja usługowa.
 - 3. *Rodzaj działań:*
 - 1) przestrzenna adaptacja budynków o znaczącej wartości architektonicznej, oznaczonych na rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 6 do uchwały zgodnie z § 9 ust. 4, ust. 5 i ust. 11 pkt 1 ppkt a, b, c, d, pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7 oraz ust. 12 pkt 2, 4,
 - 2) adaptacja pozostałej zabudowy o funkcji podstawowej, z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany, zgodnie z § 9 ust. 4, ust. 5 i ust. 11 pkt 1 ppkt a, c, pkt 2, 3, 4, 5, pkt 6 ppkt b, pkt 7 oraz ust. 12 pkt 2, 4,
 - 3) realizacja nowej zabudowy na działkach niezabudowanych zgodnie z § 9 ust. 4 ust. 5 i ust. 11 pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7 oraz ust. 12 pkt 1, 4.
4. *Warunki urbanistyczne:*
- 1) możliwość podziału terenu na działki budowlane zgodnie z warunkami ustaleń ogólnych, zawartych w § 13, ust. 3, oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 2) obsługa komunikacyjna na zasadzie służebności gruntowej, wyłącznie od strony drogi G3KDL,
 - 3) linia zabudowy obowiązująca i nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - b) budynki gospodarcze i garaże –1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki,
 - 6) intensywność zabudowy – do 0,5,
5. *Architektura zabudowy:*
- 1) o funkcji podstawowej:
 - a) dach dwuspadowy o układzie kalenicowym, o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, 26 do 45° z pokryciem z naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,

- b) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach,
- 2) o funkcji uzupełniającej:
 - a) dach dwuspadowy, o jednakowym kącie nachylenia połaci, 26° do 45°, z pokryciem dachówką lub blachodachówką w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - b) zakaz stosowania prefabrykowanych materiałów wykończeniowych (elewacyjnych) takich jak blacha czy siding,
 - c) elewacje w kolorach jasnych, pastelowych,
- 6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust.12,
 - 2) obowiązek zapewnieniem w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla pracowników i klientów,
 - 3) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie przekraczająca granic działki, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 4) w obiektach, o których mowa w ust.3 pkt.1 obowiązuje:
 - a) zakaz rozbudowy i przebudowy,
 - b) zmiany wystroju architektonicznego,
 - c) docelowe przywrócenie pierwotnej formy architektonicznej,
 - 5) obowiązek zachowania i pielęgnacji istniejącej zieleni,
 - 6) ogrodzenia działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przesłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz z żywopłotów.

§ 292. Dla terenu **G14 MNUP** plan ustala:

- 1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy do prowadzenia działalności gospodarczej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
- 2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
- 3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej G3 KDL,
 - 2) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej 1 kondygnacja, nie więcej niż 3,0 m do okapu dachu,
 - 5) minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 40% powierzchni działki, w której należy przewidzieć duży udział zieleni wysokiej,
 - 6) intensywność zabudowy - do 0,5,
- 4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) mieszkaniowej: dach dwuspadowy w układzie kalenicowym, równoległe do ulicy, obsługującej działkę, o jednakowym kącie nachylenia połaci, zbliżonym do 45° z pokryciem dachówką, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) pozostałych: dwuspadowy, o jednakowym kącie nachylenia połaci, od 26° do 45°, z pokryciem dachówką lub blachodachówką w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 3) elewacje w kolorach jasnych pastelowych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej,
 - 4) zakaz stosowania prefabrykowanych materiałów wykończeniowych takich jak blacha czy siding.

5. Warunki ochrony, nakazy i zakazy:

- 1) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 16 ust. 14, a dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe,
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów,
- 4) zakaz podziału na działki.

§ 293. Dla terenu **G15 KP** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren komunikacji (parking i garaże pojazdów osobowych).
2. *Rodzaj działań:* adaptacja zabudowy możliwością rozbudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy - 1 kondygnacja, nie wyżej niż 2,5 m do okapu dachu,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%,
 - 4) intensywność zabudowy – do 0,5.
4. *Architektura nowej zabudowy:*
 - 1) dach dwuspadowy, o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci minimum 26° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) obowiązek szczelnego utwardzenia istniejącej nawierzchni, poza terenami zielonymi, biologicznie czynnymi, i odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacyjnej poprzez separator zanieczyszczeń.

§ 294. Dla terenu **G16 UH, UT** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny usług handlu i turystyki z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* hurtownie.
3. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja obiektów o funkcji podstawowej z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz zmiany użytkowania na cele innych usług ogólnodostępnych, zgodnie z § 9 ust. 5 i ust. 12 pkt 2, 4.
 - 2) realizacja nowej zabudowy zgodnie z § 9 ust. 5 i ust. 12 pkt 1, 2, 4.
4. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe nie wyżej niż 7.0 m do okapu dachu ,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
 - 4) intensywność zabudowy – do 1,5.
5. *Architektura nowej zabudowy:*
 - 1) dach dwuspadowy o układzie kalenicowym, o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, 26 do 45° z pokryciem z naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,

- 2) nakaz zachowania istniejącej zieleni,
- 3) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 16 ust. 14.

§ 295. Dla terenu **G18 MW** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* nieuciążliwa funkcja usługowa.
3. *Rodzaj działań:* realizacja nowej zabudowy zgodnie z § 9 ust. 5 i ust. 12 pkt 1, 4.
4. *Warunki urbanistyczne*
 - 1) możliwość podziału terenu na działki budowlane pod warunkiem:
 - a) minimalnej wielkości działki – 1000 m²,
 - b) obsługi komunikacyjnej wyłącznie z drogi G1KDW poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 3) intensywność zabudowy – do 1,5,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%,
 - 5) wysokość zabudowy: 4 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe nie wyżej niż 12.0 m do okapu dachu,
5. *Architektura zabudowy:* w nawiązaniu do terenu G11 MW
6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - 2) lokalizacja nieuciążliwej funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych,
 - 3) nakaz zagospodarowania zielenią terenu wolnego od zabudowy.

§ 296. Dla terenów **G19 MN i G23 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub bliźniaczej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Dopuszczalne uzupełniające:* nieuciążliwa funkcja usługowa.
3. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:*
 - 1) budynki gospodarcze, garaże
 - 2) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
4. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany zgodnie z § 9 ust. 4, ust. 5 i ust. 11 pkt 1 ppkt a, b, c, d, pkt 2, 3, 4, 5, 6 ppkt b, pkt 7 oraz ust. 12 pkt 2, 4,
 - 2) realizacja nowej zabudowy na działkach niezabudowanych zgodnie z § 9 ust. 4 ust. 5 i ust. 11 pkt 1 ppkt c, pkt 2, 3, 4, 5, pkt 6 ppkt b, pkt 7 oraz ust. 12 pkt 1.
5. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 2) intensywność zabudowy do 0,5
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej – 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 2,5 m do okapu dachu.
6. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dach dwu lub czterospadowy o układzie kalenicowym, o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, zbliżonym do 45° z pokryciem dachówką, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
7. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,

- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust.12,
- 3) lokalizacja funkcji usługowej wyłącznie w obrębie budynku mieszkalnego z zapewnieniem niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie działki,
- 4) uciążliwość usług ograniczona do lokalu,
- 5) ogrodzenia działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz z żywopłotów,
- 6) obowiązek zachowania i pielęgnacji istniejącej zieleni.

§ 297. Dla terenów **G20 MN i G22 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi
2. *Rodzaj działań:* adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany zgodnie z § 9 ust. 5 i ust. 12 pkt 1, 2, 4.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 2) intensywność zabudowy do 0,5,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży– 1 kondygnacja, nie wyżej niż 2,5 m do okapu dachu,
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dach dwu lub czterospadowy, o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połąci, 26 do 45° z pokryciem dachówką, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) ogrodzenia działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz z żywopłotów.

§ 298. Dla terenów **G21 Zi i G26 Zi** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zieleni (zieleni izolacyjna).
2. *Rodzaj działań:* odtworzenie i rekultywacja zieleni terenów zniszczonego krajobrazu jako przestrzeni przyrodniczej
3. *Dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące:* ścieżki piesze.
4. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz zabudowy,
 - 3) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, przesłaniającej sylwetę miasta,
 - 4) zakaz wznoszenia ogrodzeń.

§ 299. Dla terenu **G25 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany zgodnie z § 9 ust. 4, ust. 5 i ust. 11 pkt 1 ppkt a, b, c, d, pkt 2, 3, 4, 5, 6 ppkt b, pkt7 oraz ust. 12 pkt 2, 4,
 - 2) realizacja zabudowy na działkach niezabudowanych zgodnie z § 9 ust. 4, ust. 5 i ust. 11 pkt 2, 3, 4, 5, pkt 6 ppkt b, pkt 7 oraz ust. 12 pkt 1.

3. Warunki urbanistyczne:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
- 2) intensywność zabudowy do 0,5
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży– 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu,

4. Architektura zabudowy:

- 1) dach dwu lub czterospadowy, o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, 26 do 45° z pokryciem dachówka, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
- 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.

5. Warunki ochrony, nakazy i zakazy:

- 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust.12,
- 3) ogrodzenia działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz z żywopłotów,
- 4) obowiązek zachowania i pielęgnacji istniejącej zieleni.

§ 300. Dla terenów **G27 MN, G28 MN, G30 MN i G33 MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi .

2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwa funkcja usługowa.

3. Rodzaj działań:

- 1) adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany,
- 2) realizacja zabudowy na działkach niezabudowanych.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
- 2) intensywność zabudowy do 0,5
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - b) usługowej, gospodarczej i garaży– 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu.

5. Architektura zabudowy:

- 1) o funkcji podstawowej:
- 2) dach dwuspadowy, o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, 26 do 45° o układzie kalenicowym z pokryciem z naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie, dla budynków zlokalizowanych wzdłuż ulic G1KDZ i G4KDW – dach w układzie kalenicowym równoległe do ulic,
- 3) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach,
- 4) zaplecza: dostosowana charakterem do budynku mieszkalnego.

6. Warunki ochrony, nakazy i zakazy:

- 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
- 2) ogrodzenia działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z

przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz z żywopłotów.

§ 301. Dla terenów **G29 MN i G34 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi .
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy o funkcji podstawowej, z możliwością przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 2) możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży- 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki,
 - 5) intensywność zabudowy – do 0,5,
 - 6) obsługa komunikacyjna istniejących oraz nowo wydzielonych działek w terenie G29MN poprzez realizację wewnętrznej drogi na działkach 164/1 oraz 164/2 o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m, poprowadzonej wzdłuż drogi G1KDZ z wykorzystaniem istniejącego wjazdu drogi G4 KDW.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) funkcji podstawowej:
 - 2) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26°-45°, dla budynków zlokalizowanych w terenie G29MN – dach w układzie kalenicowym równoległe do ulicy G1KDZ, dla budynków zlokalizowanych w terenie G34MN wzdłuż ulicy G1KDZ – dach w układzie kalenicowym równoległe do ulicy
 - 3) jednolita kolorystyka dachów dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych;
 - 4) budynków gospodarczych i garaży: dostosowana charakterem do budynku.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) *zakaz* zmian ukształtowania terenu,
 - 2) ogrodzenia działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz z żywopłotów.

§ 302. Dla terenu **G31 UKs**, plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren usług sakralnych.
2. *Rodzaj działań:* adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki,
 - 4) intensywność zabudowy – do 0,5.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dach dwu lub wielospadowy w układzie kalenicowym równoległe do ulicy G1KDZ o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26°-45°, kryty dachówką,

- 2) elewacja w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
- 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) obowiązek utrzymania istniejącej zieleni,
 - 3) ogrodzenie działki w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz z żywopłotów.

§ 303. Dla terenu **G35 ZL** i **G48 ZL** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny lasów i dolesień.
2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:* urządzenia liniowe uzbrojenia terenu
3. *Charakter działań:*
 - 1) adaptacja i ochrona,
 - 2) docelowe zalesienie terenów niezadrzewionych,
 - 3) możliwość przystosowania duktów leśnych z na ciągi pieszo – rowerowe.
4. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz zmian ukształtowania terenu,
 - 3) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,
 - 4) obowiązek gospodarowania na prywatnych terenach leśnych zgodnie z aktualnymi planami urządzenia lasów,
 - 5) prowadzenie wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej w sposób nie naruszający systemu korzeniowego

§ 304. Dla terenu **G56 UT** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny usług turystyki (restauracja typu fast-food) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:* realizacja nowej zabudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 2) intensywność zabudowy do 0,5
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: - 1 kondygnacja nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dach dwu lub wielospadowy, o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, 26 do 45° z pokryciem dachówką,
 - 2) elewacja w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 17 ust. 14.

§ 305. Dla terenów **G38 PU**, **G42 PU**, **G43 PU** i **G46 PU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy do prowadzenia działalności produkcyjno - usługowej (wielofunkcyjna strefa aktywności gospodarczej) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi dla prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej.
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy o funkcji podstawowej, z możliwością przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) wtórny podział nieruchomości na działki budowlane pod warunkiem:

- a) obsługi komunikacyjnej działek z wyznaczonych w planie dróg; plan dopuszcza w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczanie wewnętrznych dróg dojazdowych dla obsługi dwóch i więcej działek o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10 m, zapewnienia dostępności do dróg publicznych, w tym dróg i zjazdów ewakuacyjnych
 - b) wielkość działki nie może być mniejsza niż 2000 m², a szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie mniejsze niż 30,0 m,
 - c) możliwość wydzielenia na dz. nr 190/10, działki o powierzchni nie mniejszej niż 300 m², zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 6 do uchwały.
- 2) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie wyżej niż 9,0 m do okapu dachu; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, po dokonaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach szczególnych;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki,
 - 5) intensywność zabudowy – do 0,7.
- 4. Architektura zabudowy:**
- 1) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci minimum 10°, z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych jednolita kolorystyka dachów dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych,
 - 2) elewacja z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
 - 3) dla obiektów wznoszonych z materiałów substandardowych (np. blachy) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów agresywnych.
- 5. Warunki ochrony, nakazy i zakazy:**
- 1) obowiązek nasadzenia, w terenie między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, zieleni zimozielonej – ochronnej oraz zagospodarowania większości terenu działki, stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną zielenią wysoką.
 - 2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej
 - 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 4) obowiązek wyposażenia terenów w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, elektroenergetyka) przed lub jednocześnie z przystąpieniem do realizacji docelowych inwestycji,
 - 5) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 16 ust. 14,
 - 6) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony dróg publicznych i wewnętrznych.
- § 306.** Dla terenów **G39 ZD i G41 ZD** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny ogrodów działkowych.
 2. *Charakter działań:* adaptacja istniejącego zainwestowania i użytkowania
 3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy :*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz zmian ukształtowania terenu.
- § 307.** Dla terenu **G40 P** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren przemysłowy z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi
 2. *Dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące:*
 - 1) parkingi i dojazdowe drogi wewnętrzne,
 - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych

3. *Rodzaj działań:* adaptacja istniejącego użytkownika i istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy.

4. *Warunki urbanistyczne:*

- 1) wtórny podział nieruchomości na działki budowlane pod warunkiem:
 - a) zapewnienia obsługi komunikacyjnej z ul. Szosa Grudziądzka G1KDZ,
 - b) wielkość działki nie może być mniejsza niż 5000 m², a szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie mniejsze niż 40,0 m,
- 2) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie wyżej niż 9,0 m do okapu dachu; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, po dokonaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach szczególnych;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki, w której należy przewidzieć duży udział zieleni wysokiej,
- 5) intensywność zabudowy – do 1,0.

5. *Architektura zabudowy:*

- 1) dachy dwu lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci minimum 10°, z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednolita kolorystyka dachów dla wszystkich budynków w terenie,
- 2) elewacja z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach,
- 3) dla obiektów wznoszonych z materiałów substandardowych (np. blachy) kolorystyka elewacji. Z wykluczeniem kolorów agresywnych.

6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*

- 1) obowiązek nasadzenia, w terenie między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, zieleni zimozielonej – ochronnej oraz zagospodarowania większości terenu działki, stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną zielenią wysoką.
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej zakładu należy eliminować metodami technologicznymi, emisja pyłów i gazu musi być zgodna z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony ulicy Szosa Grudziądzka,
- 4) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 16 ust. 14.

§ 308. Dla terenów **G47 PU, G49 PU, G50 PU i G51 PU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy do prowadzenia działalności produkcyjno - usługowej (wielofunkcyjna strefa aktywności gospodarczej) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi dla prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej.

2. *Rodzaj działań:* realizacja nowej zabudowy.

3. *Warunki urbanistyczne:*

- 1) możliwość nowych podziałów własnościowych pod warunkiem:
 - a) obsługi komunikacyjnej wydzielonych działek tylko z wyznaczonych w planie dojazdowych dróg wewnętrznych, (G50 i G51) i z drogi lokalnej G1KDL (G47, G49),
 - b) wielkość nowych wydzielonych działek nie mniejsza niż 3000 m² a szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie mniejsze niż 30,0 m,
- 2) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, po dokonaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach szczególnych;

- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki, w której należy przewidzieć duży udział zieleni wysokiej,
 - 5) intensywność zabudowy – do 0,7.
- 4. Architektura zabudowy:**
- 1) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci minimum 10°, z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych jednolita kolorystyka dachów dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych,
 - 2) elewacja w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
 - 3) dla obiektów wznoszonych z materiałów substandardowych (np. blachy) kolorystyka elewacji z wykluczeniem elewacji białych i kolorów agresywnych.
- 5. Warunki ochrony, nakazy i zakazy:**
- 1) obowiązek nasadzenia, w terenie między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, zieleni zimozielonej – ochronnej oraz zagospodarowania większości terenu działki, stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną zielenią wysoką, od strony strumienia i zabytkowego parku w Grubnie, gm. Stolno, zalecane posadzenie zieleni wysokiej (preferowana liściasta) o składzie gatunkowym, stosownym do istniejących warunków siedliskowych,
 - 2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej
 - 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 4) obowiązek wyposażenia terenów w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, elektroenergetyka) przed lub jednocześnie z przystąpieniem do realizacji docelowych inwestycji,
 - 5) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 16 ust. 14,
 - 6) zakaz stosowania ogrodzeń z pełnych i z betonowych prefabrykatów od strony dróg publicznych i wewnętrznych
- § 309.** Dla terenu **G45 R** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny rolnicze.
 2. *Charakter działań:* adaptacja istniejącego użytkowania
 3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz zabudowy,
 - 3) maksymalna ochrona istniejącej zieleni śródpolnej,
 - 4) zakaz zmian ukształtowania terenu.
- § 310.** Dla terenu **G44 W** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren urządzeń zaopatrzenia w wodę (ujęcie wody ze strefą bezpośrednią).
 2. *Rodzaj działań:* adaptacja istniejącej zabudowy i urządzeń z możliwością rozbudowy i przebudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:* zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane.
- § 311.** Dla terenu **G52 UKS** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* usługi, obsługa komunikacji (stacja paliw, stacja obsługi samochodów, myjnia samochodowa)
 2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* usługi, handel i turystyka.
 3. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
 4. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

- 2) intensywność zabudowy do 0,5
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu budynku; rzędna parteru nie więcej niż 0,8 m nad poziomem terenu.
5. *Architektura zabudowy:*
- 1) dach dwu lub wielospadowy o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci minimum 10°, z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych jednolita kolorystyka dachów dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) elewacja w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
- 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) nakaz zachowania istniejącego ukształtowania,
 - 3) nakaz zintegrowania terenu z zespołem pałacowo – parkowym w Grubnie, gm. Stolno, poprzez nasadzenie zieleni wysokiej (z przewagą liściastej), szczególnie od strony wschodniej i północnej, o składzie gatunkowym stosownym do istniejących warunków siedliskowych,
 - 4) obowiązek zapewnienia w granicach terenu odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 16 ust. 14.
- § 312.** Dla terenu **G53 RZ** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren rolniczy - użytków zielonych.
 2. *Rodzaj działań:* adaptacja i ochrona istniejących zadrzewień i roślinności łąkowe.
 3. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz realizacji nowej zabudowy,
 - 3) zakaz lokalizowania poprzecznych przeszkód terenowych i elementów utrudniających spływ powietrza,
 - 4) zachowanie istniejącego ukształtowania terenu i krajobrazu,
 - 5) plan dopuszcza:
 - a) w niezbędnym zakresie realizację sieci podziemnych uzbrojenia terenu oraz związanych z nimi urządzeń,
 - b) realizację zbiorników retencyjnych.
 4. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:* nakaz nasadzenia zieleni wysokiej (z przewagą liściastej), od strony parku w Grubnie i cieku wodnego, o składzie gatunkowym właściwym dla istniejących warunków siedliskowych.
- § 313.** Dla terenu **G54 MN** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
 2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja istniejącego budynku z możliwością rozbudowy, przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy
 3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki,
 - 4) intensywność zabudowy – do 0,5.
 4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) o funkcji podstawowej:
 - a) dach dwu lub wielospadowy, o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci, 26 – 45° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,

- b) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.,
- 2) budynków gospodarczych i garaży: dostosowana charakterem do budynku mieszkalnego.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
- 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz zmian ukształtowania terenu poza wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - 3) obowiązek utrzymania istniejącej zieleni wysokiej i posadzenia na obszarze w sąsiedztwie parku pałacowego w Grubnie, gm. Stolno, drzew i krzewów liściastych,
 - 4) ogrodzenia frontowe działki w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi.

§ 314. Dla terenu **G55 WS** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren wód otwartych.
2. *Rodzaj działań:* adaptacja i ochrona istniejącego stawu.

§ 315. Plan ustala dla poszczególnych **dróg (ulic)**, oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu następujące docelowe parametry funkcjonalno – techniczne:

Symbol drogi (ulicy) na planie	Nazwa drogi, ulicy /charakterystyka przebiegu, odcinka/, rodzaj działania	Klasa drogi, ulicy	Szerokość ulicy (drogi) w liniach rozgraniczających [m]	min. Szer. Jezdni drogi (ulicy) [m]
G1KDGP	Fragment drogi krajowej nr 1 relacji Katowice – Łódź – Toruń – Gdańsk w granicach jednostki strukturalnej wraz ze skrzyżowaniem z Szosą Grudziądzką. Adaptacja przebiegu i modernizacja drogi do parametrów klasy GP	GP	średnio – 35 m z uwzględnieniem miejscowych przewężeń i poszerzeń wynikających z ukształtowania terenu oraz przy skrzyżowaniu zgodnie z rys. planu	7,0 z utwardzonymi pobocznymi
G1KDZ	fragment istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 550 ulicą Szosa Grudziądzka zgodnie z rys. planu – adaptacja i modernizacja	Z	20,0	7,0
G2KDZ	fragment ulicy Łunawskiej na odcinku od drogi krajowej nr 1 do granicy jednostki strukturalnej- adaptacja i modernizacja	Z	20,0	6,0 – 7,0
G1KDL	Projektowana ulica po śladzie istn. Ulic Magazynowej i Przemysłowej o przebiegu zgodnie z rys. planu Wiklinowej. Przy ulicy Nad Groblą realizacja placu do zawracania zgodnie z rys. planu	L	15,0	6,0
G2KDL	fragment ulicy Przemysłowej do adaptacji	L	15,0	6,0
G3KDL	Ulica Kolonia Wilsona wraz z placem manewrowym o nieregularnym kształcie zgodnie z rys. planu do adaptacji	L	12,0	6,0

G4KDL	Projektowana ulica o przebiegu zgodnie z rys. planu dla zabezpieczenia dojazdu do terenów po lewej stronie drogi krajowej nr 1; ustala się skrzyżowanie z drogą krajową jako bezkolizyjne w postaci wiaduktu.	L	15,0	6,0
G1KDD	ulica Zakole o przebiegu zgodnie z rys. planu do adaptacji	D	10,0	5,0
G2KDD	Ulica Prosta na odcinku od ulicy Kolonia Wilsona do ulicy Zakole do adaptacji	D	10,0	5,0
G3KDD	ulica Ustronie zakończona placem do zawracania o wym. 15,0 x 15,0 m przy drodze krajowej nr1 ulicy G2KDZ dojazdowa o przebiegu	D	Adaptacja w istn. liniach rozgraniczających	5,0
G4KDD	Projektowana ulica dojazdowa po śladzie byłej linii kolejowej – rezerwa terenu po kolejowego dla realizacji drogi dojazdowej	D	Zmienne zgodnie z rys. planu	5,0
G5KDD	Projektowana ulica dojazdowa od ul. Magazynowej do ul. Przemysłowej	D	10,0	5,0
G1KDW	Ulica projektowana odchodząca od ul. E1KDZ zakończona placem do zawracania	DW	10,0	5,0
G2KDW	ul. Słoneczna o przebiegu zgodnie z rys. planu zakończona placem do zawracania do adaptacji.	DW	8,0	5,0
G3KDW	Projektowana ulica o przebiegu zgodnie z rys. planu zakończona placem do zawracania (15,0 x 15,0) przy ul. Szosa Grudziądzka	DW	8,0	
G4KDW	Istn. ulica wewnętrzna w kształcie pętli z odgałęzieniem o przebiegu zgodnie z rys planu	DW	6,0	Wg stanu istn.
G5KDW	Proj. ulica o przebiegu zgodnie z rys planu zakończona placami do zawracania (15,0 x 15,0)	DW	10,0 – 12,0	5,0 – 6,0
G1KDX	Ciąg pieszo – jezdny istniejący o przebiegu zgodnie z rys. planu	DW	5,0	-

§ 316. Plan ustala następujące warunki w zakresie zasad uzbrojenia terenu:

1. Zaopatrzenie w wodę

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe z miejskiej sieci wodociągowej dla:
 - a) rejonu północnego osiedla - w oparciu o istniejącą sieć przewodów wodociągowych,
 - b) rejonu południowego osiedla (część przemysłowa) - w oparciu o projektowaną sieć przewodów wodociągowych zasilanych z przewodu wodociągowego $\phi 200$ mm w ul. Dworcowej,
- 2) lokalizację przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających ulic oraz w innych ogólnie dostępnych terenach z zapewnieniem wymogów wynikających z przyszłej eksploatacji sieci,

- 3) zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych poprzez hydranty ppoż. montowane na sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych wyłącznie w układzie miejskim sieci kanalizacji sanitarnej dla:
 - a) rejonu północnego osiedla - w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej
 - b) rejonu południowego osiedla – (część przemysłowa) poprzez sieć projektowanych kanałów sanitarnych z pompowniami ścieków sanitarnych na osiedlu podłączonymi do kanału sanitarnego $\phi 200\text{mm}$ na ul. Zakole,
- 2) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w obszarze planu na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
- 3) lokalizację kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic oraz w innych ogólnie dostępnych terenach z zapewnieniem wymogów wynikających z eksploatacji sieci.

3. Odprowadzanie wód opadowych

- 1) odprowadzanie wód opadowych z podstawowego układu ulic, z terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów usług siecią kanałów deszczowych do rowów melioracyjnych rz. Wisły,
- 2) ujmowanie wód opadowych z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (stacje paliw, parkingi, tereny przemysłowo – magazynowe itp.) w lokalne systemy kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich przed wprowadzeniem do odbiornika, w granicach własnych lokalizacji, z piasku, zawiesin i substancji ropopochodnych,
- 3) jakość wód opadowych odprowadzanych do wód powierzchniowych spełniać musi wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów,
- 4) rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w obszarze planu, zgodnie z ideą przedstawioną na rysunku planu i warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
- 5) lokalizację kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ulic oraz w innych ogólnie dostępnych terenach z zapewnieniem wymogów wynikających z eksploatacji sieci.

4. Zaopatrzenie w gaz ziemny

- 1) zaopatrzenie w gaz dla przygotowania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń dla:
 - a) rejon północny osiedla w oparciu o istniejącą sieć gazową niskiego ciśnienia,
 - b) rejon południowy osiedla poprzez przewidywaną sieć przewodów niskiego ciśnienia z przewidywanych przewodów gazowych na os. Słowackiego,
- 2) budowę sieci gazowej w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy oraz zgodnie z zasadami § 21,
- 3) do czasu doprowadzenia ww. medium dopuszcza się wykorzystywanie dla przygotowania posiłków gazu płynnego z zapewnieniem wymogów wynikających z przepisów szczegółowych.

5. Zaopatrzenie w ciepło

- 1) poprzez lokalne źródła ciepła bezpieczne ekologicznie zasilane gazem przewodowym,
- 2) do czasu doprowadzenia ww. medium dopuszcza się wykorzystywanie do celów grzewczych gazu płynnego oraz oleju opałowego z zapewnieniem wymogów wynikających z przepisów szczegółowych,
- 3) dla potrzeb zabudowy szeregowej plan dopuszcza budowę zbiorczych kotłowni zasilanych gazem przewodowym z dopuszczeniem zastosowania gazu płynnego lub oleju opałowego do czasu wybudowania sieci gazowej miejskiej.