



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 27 lipca 2023 r.

Poz. 4893

UCHWAŁA Nr LXXVIII/675/23 RADY MIEJSKIEJ GRUDZIĄDZA

z dnia 21 czerwca 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej na działkach 39, 38, 36, 40, 7/2, 11/1, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7 w obrębie 0093 położonych przy ul. Narutowicza i ul. Rejtana w Grudziądzu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572), w związku z art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538; z 2023, poz. 553, poz. 803), uchwała się co następuje:

§ 1. Ustala się dla firmy KLETZMAIER POLSKA Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Złotej Wilgi 10/35, lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, polegającej na budowie zespołu budynków o funkcjach mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej oraz przebudowie, nadbudowie, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków historycznych wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach nr: 39, 38, 36, 40, 7/2, 11/1, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7 w obrębie 0093, położonych w Grudziądzu przy ul. Narutowicza i Rejtana.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

1. Powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalną – 26 000 m²;
- b) maksymalną – 31 200 m²;

2. Liczbę mieszkań:

- a) minimalną – 520;
- b) maksymalną – 624;

§ 4. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową w postaci samodzielnych lokali w budynku historycznym adaptowanym na funkcję mieszkaniową wielorodzinną z lokalami usługowymi w parterze, oraz pozostałych budynkach historycznych adaptowanych tylko na funkcję usługową. Wielkość powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową lokali waha się w przedziale od ca. 90 do 1630 m².

Projektowana łączna powierzchnia użytkowa przeznaczona pod działalność handlową lub usługową wynosi ca. 2500 m², co stanowi mniej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 5. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu przedstawiają się następująco:

- a) projektowa inwestycja znajduje się na obszarze po byłych Zakładach Mięśnych „Grudziądz” S.A. Obecnie na terenie znajdują się tylko obiekty historyczne, objęte ochroną konserwatorską (wpisane do gminnej ewidencji zabytków) oraz komin. Pozostałością po zakładach mięśnych są elementy podziemnej infrastruktury- przeznaczone do usunięcia.
- b) projekt zakłada wybudowanie zespołu budynków mieszkalnych, odnowienie oraz odbudowę obiektów historycznych wraz ze zmianą sposobu użytkowania oraz wybudowanie nowych elementów uzbrojenia terenu w postaci sieci i przyłączy.
- c) projektowany jest nowy układ dróg wewnętrznych z przyległymi parkingami oraz ciągów pieszych z miejscami przeznaczonymi pod wypoczynek i rekreację (place zabaw, miejsca rekreacji dla osób niepełnosprawnych).
- d) przestrzenie pomiędzy budynkami, a nawierzchniami utwardzonymi zostaną uzupełnione zielenią urządzoną oraz zielonymi terenami przedogródków.

§ 6. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu: Przedmiotowy teren znajduje się blisko centralnej części miasta. W sąsiednich ulicach zlokalizowane są sieci infrastruktury miejskiej, do których mogą być podłączane projektowane elementy uzbrojenia terenu inwestycji mieszkaniowej. Zgodnie z warunkami technicznymi od gestorów sieci zostały wskazane miejsca przyłączenia:

- a) dla wody na cele bytowo – gospodarcze, przyłączenie z sieci w ul. Narutowicza oraz w ul. Rejtana;
- b) dla wody na cele instalacji przeciwpożarowej wewnętrznej, przyłączenie z sieci w ul. Narutowicza i ul. Rejtana;
- c) kanalizacja sanitarna – miejsce przyłączenia – istniejący kanał sanitarny w ul. Narutowicza, alternatywnie sieć kanalizacji sanitarnej w ul. Narutowicza oraz sieć kanalizacji sanitarnej w ul. Chełmińskiej;
- d) kanalizacja deszczowa – miejsce przyłączenia kanał deszczowy w ul. Hallera oraz nowobudowany kolektor kanalizacji deszczowej w ul. Chełmińskiej, dodatkowo planuje się na terenie inwestycji lokalizację zbiorników retencyjnych ograniczających spływ wód deszczowych.
- e) dla sieci C.O. oraz sieci energetycznej zostały wydane zapewnienia o dostarczeniu wymaganej ilości mediów.

§ 7. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. Uzbrojenia terenu i obsługi planowanej zabudowy:

- a) zapotrzebowanie na wodę na cele bytowo – gospodarcze: $Q_{sr} = [m^3/d] = 300$ (warunki techniczne na podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej FST/974/2022 z dnia 10.06.2022 r. wydane przez Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnia Sp. z o. o. w Grudziądzu);
- b) zapotrzebowanie na wodę na cele przeciwpożarowe wewnętrzne wynosi:
 $q [dm^3/s] = 3$ - maksymalny przepływ godzinowy (warunki techniczne na podłączenie do sieci wodociągowej instalacji przeciwpożarowej FST/974/2022/p.poż z dnia 10.06.2022 r. wydane przez Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnia Sp. z o. o. w Grudziądzu);
- c) zapotrzebowanie na wodę na cele przeciwpożarowe zewnętrzne wynosi: $q[dm^3/s]=20$ - maksymalny przepływ godzinowy (warunki techniczne na podłączenie do sieci wodociągowej instalacji przeciwpożarowej FST/974/2022/p.poż z dnia 10.06.2022 r. wydane przez Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnia Sp. z o. o. w Grudziądzu);
- d) ilość odprowadzanych ścieków sanitarnych: $Q_{sr} = [m^3/d] = 270$ (warunki techniczne na podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej FST/974/2022 z dnia 10.06.2022 r. wydane przez Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnia Sp. z o. o. w Grudziądzu);

- e) ilość odprowadzonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych (dachy i powierzchnie utwardzone): 839 [dm³/s] – (warunki techniczne na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych FST/975/2022 z dnia 10.06.2022 r. wydane przez Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnia Sp. z o.o. w Grudziądzu);
- f) zapotrzebowanie na moc przyłączeniową siecią elektroenergetyczną o niskim napięciu 230/400 V: 3 304,29 kW – (oświadczenie zapewnienia dostaw energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznej EOP-92MMPR-002409-2022 z dnia 19.05.2022 r. wydane przez Energa – Operator S.A. Oddział w Toruniu);
- g) zapotrzebowanie na moc ciepła w sumie 2 547 kW (opinia MH/S-2689/22/W-818/22 z dnia 18.07.2022 r. wydana przez OPEC GRUDZIĄDZ Sp. z o. o. w Grudziądzu):
- centralne ogrzewanie: 1 512 kW;
 - ciepła woda użytkowa: 665 kW;
 - wentylacja: 370 kW;
- h) niezbędna liczba miejsc postojowych:
- 1,1 mp/mieszkanie;
 - 25 mp/1000m² powierzchni użytkowej lokali usługowych
- i) sposób zagospodarowania odpadów – na terenie inwestycji każdy budynek będzie posiadał miejsce wyznaczone do gromadzenia odpadów stałych w sposób selektywny. Wielkość i ilość pojemników są określone na podstawie danych otrzymanych przez przedsiębiorstwa odbierające odpady, gdzie ilość jest określona na podstawie objętościowego wskaźnika dziennego wytwarzania odpadów, ilości mieszkańców oraz częstotliwości opróżniania pojemników i pojemności pojemnika.

2. Planowanego sposobu zagospodarowania oraz zabudowy terenu:

- a) Teren będący przedmiotem opracowania w całości został przeznaczony pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej uzupełnionej o funkcję usług i handlu. Układ przestrzenny zakłada rozdział komunikacji samochodowej od strefy przeznaczonej dla pieszych. Układ dróg wewnętrznych został zaprojektowany na obrzeżach projektowanej zabudowy, natomiast główny ciąg pieszy został zlokalizowany wzdłuż osi biegnącej przez środek założenia.
- b) Przyjęto rozwiązanie, że głównym elementem wiążącym całą kompozycję przestrzenną będzie strefa pasażu pieszego z miejscami do wypoczynku i placem zabaw otoczonych ciągami zagospodarowania zieleni. Pasaż pieszy ma być ogólnodostępną przestrzenią łączącą dwa charakterystyczne obiekty znajdujące się na terenie: zrewitalizowany budynek rzeźni położony przy ul. Narutowicza oraz komin, który znajduje się u wylotu ul. Rejtana. Wzdłuż pasażu zlokalizowane będą pozostałe obiekty historyczne z funkcją usługową: budynek szlamiarni, budynek trybowni oraz budynek ubojni sanitarnej położony przy zachodniej granicy nieruchomości.
- c) Budynki mieszkalne zostały zaprojektowane po obu stronach strefy pieszej oraz na pozostałych częściach obszaru tj. przy ul. Rejtana oraz na pasie terenu częściowo oddzielonego sąsiednimi działkami.
- d) Projektowane założenie urbanistyczne jest kompozycją zabudowy historycznej – obiektów zrewitalizowanych, odtworzonych oraz rozbudowanych z nowoprojektowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które swoją formą mają nawiązać do charakteru okolicznej historycznej zabudowy. Kształt budynków mieszkalnych został zróżnicowany, bryły nie są jednorodne – o zmiennej ilości kondygnacji, z dachami płaskimi i dachami dwuspadowymi.
- e) Szczegółowy opis poszczególnych obiektów budowlanych wraz z planem zagospodarowania terenu i wizualizacjami przestrzennymi w sposób opisowy i graficzny przedstawia załączniki nr 2 do uchwały.

3. Parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.

PARAMETRY INWESTYCJI	
Powierzchnia terenu bilansowanego (Pt)	42 447,67 m²
Powierzchnia zabudowy (Pz)	11 623,04 m²
Powierzchnie utwardzone	15 943,83
Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym (Pbc-gr)	8 655,40 m²
Powierzchnia biologicznie czynna na płycie gruncie (Pbc-g)	6 225,40 m²
Powierzchnia całkowita	70 161,32
Powierzchnia użytkowa mieszkań	31 202,83
Powierzchnia użytkowa usług	2 479,42
Liczba mieszkań	624
Liczba lokali usługowych	7
Liczba miejsc parkingowych dla mieszkań (1,1 mp/lok. mieszk.)	686
Liczba miejsc parkingowych dla usług (25 mp/1000 m² pu)	62
Liczba kondygnacji nadziemnych (minimalna – maksymalna)	1 – 6
Liczba kondygnacji podziemnych	1
Kubatura całkowita	226 191 m³
Współczynnik powierzchni zabudowy (Pz/Pt)	0,27
Współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ((Pbc - gr + 0,5Pbc - g) / Pt)	0,25
Intensywność zabudowy całkowitej (Pc/Pt)	1,65

Planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w par. 3 ust. 1 pkt 55 lit. a, tiret drugie oraz par. 3 ust. 1 pkt 58 lit. b, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019, poz. 1839 z późn. zm.):

- par. 3 ust. 1 pkt 55 lit. 1, tiret drugie: „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 4 ha na obszarach innych niż wymienionych w tiret pierwsze” (tj. obszary objęte formami ochrony przyrody);
- par. 3 ust. 1 pkt 58 lit. b: „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 51,54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: (...)

b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a” (tj. obszary objęte formami ochrony przyrody).

Zgodnie z treścią wyżej wymienionego rozporządzenia Rady Ministrów użyte określenia oznaczają:

Powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego w celu realizacji przedsięwzięcia.

Powierzchnia użytkowa – suma powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym obiektu budowlanego.

W związku z powyższym dla planowanego przedsięwzięcia:

- powierzchnia zabudowy wynosi: 42 477,67 m² (4,2477 ha),
- powierzchnia użytkowa wynosi: 22 544,22 m² (2,2544 ha).

Zgodnie z przywołanymi powyżej przepisami planowane przedsięwzięcie:

- należy do kategorii mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko jest fakultatywne;
- wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- może wymagać przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym w dniu 11 stycznia 2023 r. została wydana przez Prezydenta Grudziądza decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji pn. „Budowa zespołu budynków o funkcjach mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej oraz przebudowa, nadbudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków historycznych wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach nr 39, 38, 36, 40, 7/2, 11/1, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7 w obrębie 0093 położonych przy ul. Narutowicza i ul. Rejtana w Grudziądzu” stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Znak sprawy: SRO-I.6220.11.2022.HL

§ 8. Projektowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na działkach o numerach wg rejestru gruntów objętych księgami wieczystymi:

Lp.	Nr księgi wieczystej	Nr działki	Obręb	Jednostka ewidencyjna
1.	2246, TO1U/0002246/1	7/2	0093	046201_1, M. Grudziądz
2.	18716, TO1U/00018716/2	11/1	0093	046201_1, M. Grudziądz
3.	24922, TO1U/00024922/4	39	0093	046201_1, M. Grudziądz
4.	24920, TO1U/00024920/0	33/3	0093	046201_1, M. Grudziądz
		33/4	0093	046201_1, M. Grudziądz
		33/5	0093	046201_1, M. Grudziądz
		33/6	0093	046201_1, M. Grudziądz
		33/7	0093	046201_1, M. Grudziądz
		36	0093	046201_1, M. Grudziądz
		38	0093	046201_1, M. Grudziądz
		40	0093	046201_1, M. Grudziądz

§ 9. Planowana inwestycja nie zakłada przeprowadzania ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej przez tereny, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538, z 2023, poz. 553, poz. 803).

§ 10. Sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją mieszkaniową wymagają przejścia przez tereny dróg publicznych, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538, z 2023, poz. 553, poz. 803) i są to:

Lp.	Nazwa drogi	Nr księgi wieczystej	Nr działki	Obręb	Jednostka ewidencyjna
1.	Pas drogowy ul. Gen. Józefa Hallera	TO1U/00041541/4	7/1	0093	046201_1, M. Grudziądz
2.	ul. Gen. Józefa Hallera	TO1U/00021580/3	44	0093	046201_1, M. Grudziądz
3.	ul. Rejtana	TO1U/00062308/2	43	0093	046201_1, M. Grudziądz
4.	ul. Narutowicza	TO1U/00021986/9	45	0093	046201_1, M. Grudziądz

§ 11. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków.

1. W zakresie potrzeb ochrony środowiska należy stosować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony zabytków należy uzgodnić z Kujawsko – Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Teren, będący przedmiotem opracowania położony jest w obrębie strefy „B” ochrony historycznej i zespołów architektury śródmiejskiej w ramach, której znajdują się m.in. budynku dawnej rzeźni powstałej w latach 1885-1918. Budynki historyczne wchodzące w skład kompleksu dawnej rzeźni miejskiej:

- a) Główna ubojnia (ubojnie trzody i bydła);
- b) Szlamiarnia;
- c) Ubojnia sanitarna;
- d) Trybownia.

§ 12. Integralną częścią uchwały są:

1. Załącznik nr 1 - określający granice terenu inwestycji mieszkaniowej ;

2. Załącznik nr 2 – koncepcja urbanistyczno – architektoniczna opracowana przez jednostkę projektową KIKOWSKI ARCHITEKCI 02-670 Warszawa, ul. Puławska 228 lok. 12, projektant: mgr inż. arch. Iwona Renata Sierpińska, upr. MA/080/04, członek IARP nr MA-1721 oraz mgr inż. arch. Andrzej Kikowski, upr. MA/071/04, członek IARP nr MA-1729;

3. Prognoza oddziaływania na środowisko przygotowana na potrzeby opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Chełmińską, Narutowicza, Hallera i linią kolejową Grudziądzka.

4. Opracowanie ekofizjograficzne przygotowane na potrzeby opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Chełmińską, Narutowicza, Hallera i linią kolejową Grudziądzka.

§ 13. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

§ 15. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę nie stała się ostateczna.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Grudziądzka.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Łukasz Kowarowski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVIII/675/23
Rady Miejskiej Grudziądza
z dnia 21 czerwca 2023 r.

**Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna opracowana przez jednostkę projektową
KIKOWSKI ARCHITEKCI 02-670 Warszawa, ul. Puławska 228 lok. 12, projektant: mgr inż.
arch. Iwona Renata Sierpińska, upr. MA/080/04, członek IARP nr MA-1721 oraz mgr inż. arch.
Andrzej Kikowski, upr. MA/071/04, członek IARP nr MA-1729**

**„Budowa zespołu budynków o funkcjach mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej oraz
przebudowie, nadbudowie, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków historycznych wraz z
zagospodarowaniem terenu na działkach nr: 39, 38, 36, 40, 7/2, 11/1, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7 w obrębie
0093, położonych w Grudziądzu przy
ul. Narutowicza i Rejtana”.**

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZCJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

**BUDOWA ZESPÓŁU BUDYNKÓW O FUNKCJACH MIESZKALNEJ WIELORODZINNEJ I
USŁUGOWEJ ORAZ PRZEBUDOWA, NADBUDOWA, ROZBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU
UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW HISTORYCZNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM
TERENU**

**NA DZIAŁKACH NR EW. : 39, 38, 36, 40, 7/2, 11/1, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7 W OBRĘBIE 0093
POŁOŻONYCH PRZY UL. NARUTOWICZA
I UL. REJTANA W GRUDZIĄDZU**

Jednostka ewidencyjna: 0093

Kategoria obiektu: XIII, XVII, XXII

WNIOSKODAWCA:

**KLEZMAIER POLSKA SP. Z O.O.
ul. Złotej Wilgi 10/35, 03-984 Warszawa**

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

**KIKOWSKI ARCHITEKCI
ul. Puławska 228 lok.12, 02-670 Warszawa**

AUTORZY:

**arch. Iwona Sierpińska
arch. Andrzej Kikowski**

BRANŻA: ARCHITEKTURA – PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU				
PROJEKTANT:	arch. Andrzej Kikowski	MA/071/04 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej	Data opracowania: 29 marca 2023 r.	Podpis:
SPRAWDZAJĄCY :	arch. Iwona Sierpińska	MA/080/04 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej	Data opracowania: 29 marca 2023 r.	Podpis:

SPIS TREŚCI**Część opisowa**

l.p.	Tytuł rozdziału	Nr strony
01	Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego, podstawa, cel i zakres opracowania	
02	Istniejący stan zagospodarowania terenu	
03	Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu	
04	Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej	
05	Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	
06	Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	
07	Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi	
08	Forma architektoniczna obiektów budowlanych	
09	Ukształtowanie terenu i zieleń projektowana	
10	Zestawienie powierzchni bilansowanego terenu	
11	Informacja o ochronie konserwatorskiej	
12	Informacja o wpływie eksploatacji górniczej	
13	Informacja o wpływie inwestycji na środowisko	
14	Informacja o wpływie inwestycji na higienę i zdrowie użytkowników oraz ich otoczenie	
15	Obszar oddziaływania inwestycji	

Załączniki

-Tabela parametrów inwestycji

Część rysunkowa

l.p.	Tytuł rysunku	Numer rysunku	Skala	Nr strony
01	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	01	1:500	
02	STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	02	1:500	
03	UKŁAD URBANISTYCZY ZESPOŁU ZABUDOWY I KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA, POWIĄZANIA PRZESTRZENNE Z OTOCZENIEM	03	1:500	
04	PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH	04	1:500	
05	ETAPY REALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	05	1:500	

06	PRZYKŁADOWA ELEWACJA	06	1:200	
07	WIZUALIZACJA Z LOTU PTAKA 1	07		
08	WIZUALIZACJA Z LOTU PTAKA 2	08		
09	WIDOK NA UBOJNIĘ	09		
10	WIDOK NA PASAŻ OGÓLNODOSTĘPNY	10		
11	WIDOK NA TRYBOWNIE I SZLAMIARNIĘ	11		
12	WIDOK NA KOMIN	12		

Część opisowa

1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego, podstawa, cel i zakres opracowania
 - 1.1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu budynków o funkcjach mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej oraz przebudowa, nadbudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków historycznych wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach o numerach ewidencyjnych: 39, 38, 36, 40, 7/2, 11/1, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7 w obrębie 0093 położonych w Grudziądzu przy ul. Narutowicza i ul. Rejtana.
 - 1.2. Podstawa opracowania

Podstawą opracowania są:

 - Zlecenie Inwestora: Kletzmaier Polska SP. Z O.O.
 - Wytyczne Inwestora dla standardu osiedla
 - Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego, Uchwała Nr XXXIX/83/13 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 25 września 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Chelmińską, Narutowicza, Hallera i linią kolejową w Grudziądzu
 - Ustawa z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Dz. U. 2018 poz. 1496
 - Decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych wydana w oparciu o Kartę Informacyjną Przedsięwzięcia Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, ŚRO-I.6220.11.2022.HL, wydana przez Prezydenta Grudziądza z dnia 11 stycznia 2023r.
 - 1.3. Cel opracowania

Celem opracowania jest uzyskanie prawomocnej uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
 - 1.4. Zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna **zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażami oraz zagospodarowaniem** terenu, która stanowi załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej – zgodnie z Art. 7 ww. Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r.

Zakres opracowania wyznacza na rysunku planu zagospodarowania terenu granica oznaczona literami: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S, T, U, W, X, Y, Z, A1, B1, C1, D1, E1, F1, A obejmująca działki o numerze ewidencyjnym 39, 38, 36, 40, 7/2, 11/1, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7 w obrębie 0093, położonych przy ul. Narutowicza, i ul. Rejtana w Grudziądzu. Przedmiotowy teren znajduje się na terenie po byłych Zakładach Mięsnych w Grudziądzu, aktualnie obowiązujący plan miejscowy określa przeznaczenie dla ww. terenu: handel o powierzchni sprzedaży pow. 2000m² z dopuszczeniem usług.
 - 1.5 Zestawienie charakterystycznych parametrów wynikających z koncepcji urbanistyczno-architektonicznej

l.p.	PARAMETR		
1.	Funkcja	Zabudowa usługowo-mieszkaniowa, budynki mieszkaniowe wielorodzinne z usługami, budynki mieszkaniowe wielorodzinne, budynki usługowe	
		Wielkość wg projektu	Wielkość wymagana wg studium
2.	Maksymalny wskaźnik pow. zabudowy	0,27	-
3.	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1,65	-

4.	Powierzchnia biologicznie czynna, minimalna	28%	-
5.	Maksymalna wysokość zabudowy *	21,00m	-
7.	Geometria dachów	Płaskie, spadziste	
8.	Linie zabudowy	Zgodnie z rysunkiem planu	
9.	Obsługa komunikacyjna	Dostęp od strony ul. Narutowicza oraz ul. Rejtana	
10.	Kolorystyka elewacji	Zgodnie z zaleceniami konserwatora	
11.	Liczba miejsc parkingowych w garażu	488	
12.	Liczba miejsc parkingowych na terenie	279	

* Podana maksymalna wysokość dotyczy budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jest obliczana zgodnie z §6 Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz. 1065 \ późn. zm.)

2. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki objęte zakresem opracowania zostały określone jako: Zurbanizowane tereny niezabudowane bądź tereny przemysłowe. Na tych działkach gruntu, na których znajdują się historyczne budynki dawnej miejskiej rzeźni, przyjęto opis użytków jako tereny przemysłowe.

Teren po byłych Zakładach Mięśnych „Grudziądz S.A.” jest obecnie terenem nieużytkowanym.

Jest to teren płaski, częściowo ogrodzony, na którym znajdują się nieliczne drzewa. Na terenie znajdują się budynki historycznej zabudowy dawnych Zakładów Mięśnych: budynek ubojni trzody i bydła, budynek ubojni sanitarnej, budynek szlamiarni. Obiekty są w złym stanie technicznym, są zabezpieczone przed dostępem osób postronnych. Poza tym na obszarze będącym przedmiotem opracowania znajduje się komin o wysokości ok. 55m w dobrym stanie technicznym oraz betonowy zbiornik na wodę do celów przeciwpożarowych w formie niewielkiego kopca przykrytego ziemią i pokrytego niską roślinnością.

Biorąc pod uwagę, że w przeszłości na terenie znajdowały się zakłady przetwórstwa mięsnego z pełnymi liniami technologicznymi do wyrobu wędlin, konserw mięśnych i innych produktów, na ww. obszarze znajdowały się liczne obiekty budowlane oraz bogata infrastruktura technologiczna i instalacyjna, na terenie pozostały elementy instalacji i sieci zlokalizowane pod ziemią, część fundamentów obiektów, które zostały rozebrane oraz pozostałości z nawierzchni utwardzonych.

Większość terenu porasta dzika roślinność – ruderalna, co jest naturalnym procesem ekspansji przyrody na terenach poprzemysłowych, gdzie aktywność działań człowieka została zatrzymana. Teren jest dozorowany, wykonywane są podstawowe prace w zakresie koszenia traw, chwastów oraz samosiejek.

3. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

Podstawową funkcją projektowanej zabudowy jest funkcja mieszkaniowa, jako funkcję uzupełniającą zakłada się funkcję usługową (usługi nieuciążliwe typu handel, usługi w zakresie zdrowia, urody, fitness oraz gastronomia).

Na terenie wytyczone zostały obszary funkcjonalne przewidziane pod:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z garażami podziemnymi
- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami
- zabudowę usługową
- drogi wewnętrzne
- parkingi naziemne
- ciągi piesze
- tereny zieleni urządzonej
- place zabaw
- miejsca rekreacji dla osób starszych i niepełnosprawnych

4. Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej

Na terenie będącym przedmiotem opracowania zaprojektowano zespół ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z czego jeden budynek stanowi rozbudowę i renowację istniejącego historycznego obiektu ubojni oraz trzy budynki o funkcji usługowej. Planuje się zachowanie komina jako charakterystycznego obiektu identyfikującego teren jako adaptację historycznej zabudowy.

Idea projektowanego układu urbanistycznego opiera się na rozdzieleniu funkcji komunikacji samochodowej od funkcji komunikacji pieszej.

Kształt terenu, na którym zaprojektowano zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych jest nieregularny, główna część tego terenu ma kształt wrzecionowaty zorientowany w kierunku północny-wschód, południowy-zachód, pozostałe fragmenty terenu są rozciągnięte od przestrzeni głównego obszaru. Teren rozciąga się do ulicy Rejtana i sięga do ul. Gen. Hallera, trzecia część terenu to prostokątny fragment położony równoległe do głównej osi terenu i oddzielony pasem sąsiednich działek od centralnej części terenu.

Przyjęto założenie, że głównym elementem wiążącym całą kompozycję przestrzenną będzie strefa pasażu pieszego z miejscami do wypoczynku i placem zabaw otoczonych ciągami zagospodarowanej zieleni. Pasaż pieszy ma być ogólnodostępną przestrzenią łączącą dwa charakterystyczne obiekty znajdujące się terenie: zrewitalizowany budynek rzeźni położony przy ul. Narutowicza oraz komin, który znajduje się u wylotu ul. Rejtana. Wzdłuż pasażu zlokalizowane są pozostałe obiekty historyczne z funkcją usługową: budynek szlamiarni oraz budynek trybowni, budynek ubojni sanitarnej oryginalnie położony przy granicy nieruchomości domyka kompozycję przestrzenną oryginalnej historycznej zabudowy z centralnie położonym budynkiem szlamirani.

Budynki mieszkalne zostały zaprojektowane po obu stronach strefy pieszej oraz na pozostałych częściach obszaru tj. przy ul. Rejtana oraz na pasie terenu częściowo oddzielonego sąsiednimi działkami.

Układ budynków jest nieregularny, bryły budynków stopniowo odsuwają się od ciągu pieszego, celowo załamując jego oś, dzięki czemu tworzą się kameralne wnętrza w strefie dostępnej dla osób pieszych.

Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Narutowicza zaprojektowano w kształcie litery G, gdzie jedna część jest kontynuacją zabudowy pierzejowej następnie wywijając się w głąb działki stwarza plac - miejsce kulminacyjne, przed historyczną zabudową.

Projektowane założenie urbanistyczne jest kompozycją zabudowy historycznej - obiektów zrewitalizowanych, odtworzonych oraz rozbudowanych z nowoprojektowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które swoją formą mają wzmocnić charakter okolicznej historycznej zabudowy. Kształt budynków mieszkalnych jest zróżnicowany, bryły nie są jednorodne - o zmiennej ilości kondygnacji, z dachami płaskimi i dachami dwuspadowymi. Zespół budynków ma się różnić od projektowanych typowych założeń z powtarzalnymi obiektami i poprzez swoją różnorodność formy ma tworzyć przyjazną i atrakcyjną przestrzeń dla mieszkańców.

5. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

5.1.1. Przebieg głównych elementów uzbrojenia terenu

5.1.1.1 ZAOPATRZENIE W WODĘ

Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe

Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe będzie zapewnione z sieci zlokalizowanej przy ul. Narutowicza oraz ul. Rejtana. Zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnię Sp. Z o.o.

Przyłącze nie stanowi przedmiotu niniejszego opracowania. Przyłącze będzie uzgadniane w ramach odrębnej procedury.

Przeciwożarowe zaopatrzenie w wodę

Przeciwożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru jest zapewnione z dwóch hydrantów zewnętrznych usytuowanych w drogach wewnętrznych i ciągu pieszym stanowiącym drogę pożarową z zaprojektowanej sieci wodociągowej na terenie inwestycji podłączonej do sieci wodociągowej planowana rozbudowa: Ø 225 mm w ul. Narutowicza oraz w Ø 200 mm w ul. Rejtana.

Zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnię Sp. Z o.o.

5.1.1.2 ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW

Odprowadzenie ścieków sanitarnych bytowych z planowanych budynków do kanału sanitarnego Ø600/900 mm znajdującego się w ulicy Narutowicza lub przez sieć kanalizacji sanitarnej Ø 300 mm w ul. Narutowicza i sieć Ø 250 mm w ul. Chełmińskiej. Zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnię Sp. Z o.o.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej Ø 700mm w ul. Hallera oraz Ø 800mm w ul. Chełmińskiej. Zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnię Sp. Z o.o. Inwestor został zobowiązany ograniczyć ilość wprowadzanych wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej poprzez wybudowanie zbiorników retencyjnych na działce. Projektowane przyłącze do sieci kanalizacyjnej nie stanowi przedmiotu niniejszego opracowania. Przyłącze będzie uzgadniane w ramach odrębnej procedury.

5.1.1.3 ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

Budynek będzie zasilany z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Zostało uzyskane zapewnienie dostawy energii elektrycznej dla inwestycji będącej przedmiotem opracowania, wydane przez Energa-Operator SA Oddział w Toruniu.

Projekt przyłącza nie stanowi przedmiotu niniejszego opracowania. Przyłącze będzie uzgadniane w ramach odrębnej procedury.

5.1.1.4 ZAOPATRZENIE W CIEPŁO

Budynek będzie zaopatrzone w ciepło z istniejącej sieci C.O. zlokalizowanej w ul. Hallera. Wstępne warunki zostały wydane przez OPEC GRUDZIĄDZ Sp. Z o.o.

Projekt przebudowy przyłącza nie stanowi przedmiotu niniejszego opracowania. Przyłącze będzie uzgadniane w ramach odrębnej procedury.

5.1.2. Układ komunikacyjny – dostęp do dróg publicznych

Obsługa komunikacyjna inwestycji zapewniona jest poprzez zaprojektowane pięć zjazdów. Dwa zjazdy zaprojektowano z ul. Rejtana. Trzy zjazdy zaprojektowano od strony ul. Narutowicza.

5.1.3. Układ komunikacyjny na działce

Przyjęto zasadę, że całość układu komunikacyjnego została zlokalizowana po obwodzie terenu.

Na terenie osiedla zaprojektowano układ dróg wewnętrznych o szerokości 6m zapewniających dojazd do stanowisk parkingowych naziemnych, dojazd do garaży zamkniętych zlokalizowanych na poziomie -1 kondygnacji, a także dojazd dla samochodów obsługujących nieruchomość m.in. dojazd dla samochodów przedsiębiorstw zbierających odpady komunalne. Projektowane drogi wewnętrzne na określonych odcinkach pełnią funkcję drogi pożarowej.

W oparciu o prognozowane ustalenia dla studium przyjęto: 1,1 mp/ 1 mieszkanie, dla usług: 25 mp/ 1000m² pu. Ilość miejsc parkingowych została zaprojektowana zgodnie z powyższymi wskaźnikami. Na terenie inwestycji zaprojektowano w sumie **748** miejsc parkingowych, z czego 62 miejsca zostały przeznaczone dla lokali usługowych pozostałe 686 na potrzeby lokali mieszkalnych.

W garażach zamkniętych zaprojektowano 488 miejsca parkingowe oraz 279 miejsca parkingowe na terenie, w tym miejsca dla osób niepełnosprawnych usytuowane w garażach zamkniętych w pobliżu wejścia do klatki schodowej.

Dla głównego ruchu pieszego zostały przeznaczone przestrzenie w postaci ciągu pieszego biegnącego w środkowej części nieruchomości oraz placików zlokalizowanych na krańcach tego ciągu. Ponadto na terenie wytyczono osobne chodniki zapewniające dostęp do klatek schodowych z poziomu terenu.

5.1.4. Dojścia

Dostęp do budynków został zapewniony bezpośrednio z poziomów chodników zlokalizowanych wzdłuż ulic wewnętrznych lub od strony ciągu pieszego.

6. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Całość terenu została podzielona na cztery etapy, które należy przyjąć jako kolejne etapy realizacji proponowanej zabudowy. Dodatkowo każdy z etapów podzielono na dwa kwartały obejmujące ewentualne wspólnoty mieszkaniowe.

W ramach każdego kwartału zawarto jeden budynek mieszkalny oznaczony symbolem od M1-M8. Granice wytyczające poszczególne kwartały- parcele mogą być potraktowane jako propozycja nowego podziału nieruchomości gruntowych. Obiekty historyczne czyli budynek M1, U1, U2 oraz U3 zostały objęte jednym „I” etapem realizacyjnym, natomiast komin – symbol U4 zlokalizowano w granicach „III” etapu realizacyjnego.

Podział na etapy oraz kwartały został przedstawiony na projekcie zagospodarowania terenu stanowiącym część graficzną koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

7. Powiązania przestrzenne proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren, będący przedmiotem opracowania sąsiaduje bezpośrednio z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowaną przy ul. Narutowicza. Jest to zabudowa pierzejowa, objęta ochroną konserwatorską. Przy ul. Narutowicza znajduje się szkoła podstawowa nr 3 im. Janusza Korczaka w historycznym budynku pochodzącym z przełomu XIX i XX w.

Projektując budynki mieszkalne przyjęto założenie, aby nadać projektowanemu zespołowi budynków charakter zabudowy historycznej, charakteryzującej się różnorodnością zabudowy, nieregularnością układu urbanistycznego. Zaprojektowane budynki mieszkalne składają się z kilku skrzydeł o różnych wysokościach, gdzie wyższe części przykryte dachami dwuspadowymi przedzielone są niższymi fragmentami z tarasami na dachach, przykrytymi pergolami. Projektowana zabudowa przywołuje atmosferę starych kamienic, pomiędzy którymi znajdują się większe i mniejsze podwórka a ciągi piesze czy jezdne swobodnie meandrują pomiędzy nimi.

Elewacje budynków dopełniają idei przyjętego założenia. Kolorystyka projektowanych obiektów składa się z 3 typów elewacji, które tworzą swego rodzaju mozaikę kolorystyczną i fakturową. Przyjęta została zasada stosowania wybranych kolorów: szczyty wyższych części przykrytych dachem dwuspadowym zostały wykończone dwuwarstwową elewacją, gdzie warstwę zewnętrzną stanowi ażurowa siatka w kolorze cegły – element taki sam jak na fasadzie nadbudowy budynku Ubojni, dłuższe boki – równoległe do kalenicy dachów, są w kolorze ciemnoszarym – zbliżone do kolorystyki dachów i stolarki okiennej, łączniki, czyli niższe fragmenty budynków posiadają zaprojektowane elewacje w jasnym kolorze, wykończone tynkiem w technologii BSO. Dla podkreślenia otworów okiennych, nadproża okien wyróżniono kolorem kontrastującym z kolorem całości fasady, dla elewacji jasnej- ciemne nadproża, dla elewacji ciemnej – jasne nadproża.

We wszystkich budynkach zaprojektowane balkony posiadają proste szklane balustrady zamontowane w stalowych profilach w kolorze antracytowym.

8. Forma architektoniczna obiektów budowlanych

8.1. Projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne

8.1.1. Budynek M2

Zlokalizowany na parceli na północ do zgrupowania obiektów historycznych, w obrębie parceli budynku M2 objęto budynki historyczne Trybowni U2 oraz Ubojni Sanitarnej U3.

Teren z budynkiem M2 znajduje się wzdłuż zachodniej granicy i sąsiaduje z terenami kolejowymi, od strony zachodniej do grani parceli przylega ogólnodostępny ciąg pieszy - pasaż.

Budynek posiada jedną kondygnację podziemną z parkingami oraz pomieszczeniami technicznymi i komórkami lokatorskimi. Bryła budynku składa się z 4 skrzydeł w układzie zbliżonym do litery „S”, gdzie zostały wyodrębniane trzy sześćo-kondygnacyjne bryły przykryte dachem dwuspadowym.

Wjazd do garażu zaprojektowano od strony wewnętrznej drogi – biegnącej wzdłuż granicy terenu. Wejścia od budynku usytuowano od strony ciągu pieszego oraz od strony wewnętrznej drogi. Wokół budynku zaprojektowano ogródki lokatorskie przynależne do lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze.

8.1.2. Budynek M3

Zlokalizowany na parceli w południowo- wschodniej części terenu, na wschód od obiektu historycznej Ubojni.

Teren z budynkiem M3 znajduje się wzdłuż południowej granicy, przylega do ulicy Narutowicza i graniczy z działkami od strony wschodniej.

Budynek posiada jedną kondygnację podziemną z parkingami oraz pomieszczeniami technicznymi i komórkami lokatorskimi. Bryła budynku składa się z 4 skrzydeł w układzie zbliżonym do litery „G”, gdzie zostały wyodrębniane trzy sześćo- kondygnacyjne bryły przykryte dachem dwuspadowym. Układ budynku stanowi kontynuację zabudowy pierzejowej ulicy Narutowicza gdzie kontynuuje wysokość istniejącej, przylegającej zabudowy. Bryła budynku zawija się w głąb terenu tworząc pierzeję placyku przed budynkiem Ubojni.

Wjazd do garażu zaprojektowano od strony wewnętrznej drogi – biegnącej wzdłuż wschodniej granicy terenu. Wejścia od budynku usytuowano od strony ciągu pieszego oraz od strony dziedzińca. Wokół budynku zaprojektowano ogródki lokatorskie przynależne do lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze.

8.1.3. Budynek M4

Zlokalizowany na parceli w wschodniej części terenu, na północ od budynku M3.

Teren z budynkiem M4 znajduje się wzdłuż wschodniej granicy, od strony zachodniej przylega do ogólnodostępnego ciągu pieszego.

Budynek posiada jedną kondygnację podziemną z parkingami oraz pomieszczeniami technicznymi i komórkami lokatorskimi. Bryła budynku składa się z 3 skrzydeł w układzie zbliżonym do litery „C”, gdzie zostały wyodrębnione jedna pięcio-kondygnacyjna i dwie sześćo- kondygnacyjne bryły przykryte dachem dwuspadowym.

Wjazd do garażu zaprojektowano od strony wewnętrznej drogi – biegnącej wzdłuż wschodniej granicy terenu. Wejścia od budynku usytuowano od strony północnej oraz południowej. Wokół budynku zaprojektowano ogródki lokatorskie przynależne do lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze.

8.1.4. Budynek M5

Zlokalizowany na parceli w centralnej części terenu, na północ od budynku M4.

Teren z budynkiem M5 znajduje się częściowo wzdłuż wschodniej granicy, od strony zachodniej i północnej przylega do ogólnodostępnego ciągu pieszego. W granicach parceli z budynkiem M5 został ujęty komin z przyległym pawilonem usługowym U4 zlokalizowane na północ od budynku M5.

Budynek posiada jedną kondygnację podziemną z parkingami oraz pomieszczeniami technicznymi i komórkami lokatorskimi. Bryła budynku składa się z dwóch skrzydeł w układzie zbliżonym do litery „L”, gdzie zostały wyodrębnione dwie sześćo- kondygnacyjne bryły przykryte dachem dwuspadowym.

Wjazd do garażu zaprojektowano od strony wewnętrznej drogi – biegnącej wzdłuż wschodniej granicy terenu. Wejścia od budynku usytuowano od strony wschodniej, tj. od strony wewnętrznej ulicy. Wokół budynku zaprojektowano ogródki lokatorskie przynależne do lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze.

8.1.5. Budynek M6

Zlokalizowany na parceli w północnej części terenu, na północ od budynku M5 .

Teren z budynkiem M6 znajduje się częściowo wzdłuż północno-zachodniej granicy, która oddziela go od terenów kolejowych. Od strony północno-wschodniej graniczy z sąsiednią nieruchomością, na której znajduje się budynek biurowo-administracyjny. Od strony wschodniej i południowej przylega do ogólnodostępnego ciągu pieszego i placyku na którym znajduje się komin z pawilonem usługowym.

Budynek posiada jedną kondygnację podziemną z parkingami oraz pomieszczeniami technicznymi i komórkami lokatorskimi. Bryła budynku składa się z dwóch skrzydeł w układzie zbliżonym do litery „L”, gdzie zostały wyodrębnione dwie sześćo- kondygnacyjne bryły przykryte dachem dwuspadowym.

Wjazd do garażu zaprojektowano od strony wewnętrznej drogi – biegnącej wzdłuż granicy terenu. Wejścia od budynku usytuowano od strony zachodniej, tj. od strony wewnętrznej ulicy. Wokół budynku zaprojektowano ogródki lokatorskie przynależne do lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze.

8.1.6. Budynek M7

Zlokalizowany na parceli we wschodniej części terenu, jest to fragment, który z trzech stron jest otoczony sąsiednimi działkami, a tylko od strony północnej jest połączony z pozostałym obszarem nieruchomości będącej przedmiotem opracowania.

Teren z budynkiem M7 graniczy od strony wschodniej i zachodniej z niezabudowanymi działkami, od strony południowej sąsiaduje z działkami, na których znajduje się zabudowa pierzejowa ulicy Narutowicza. Od strony północnej parcela budynku M7 sąsiaduje z parcelą budynku M8.

Budynek posiada jedną kondygnację podziemną z parkingami oraz pomieszczeniami technicznymi i komórkami lokatorskimi. Bryła budynku składa się z dwóch skrzydeł w kształcie litery „L”, gdzie zostały wyodrębnione dwie cztero- kondygnacyjne bryły przykryte dachem dwuspadowym.

Wjazd do garażu zaprojektowano od strony północnej z wewnętrznej drogi biegnącej wokół parkingu. Wejścia od budynku usytuowano od strony północnej i wschodniej. Wokół budynku zaprojektowano ogródki lokatorskie przynależne do lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze.

8.1.7. Budynek M8

Zlokalizowany na parceli w północno-wschodniej części terenu, który dłużym bokiem przylega do południowej strony ulicy Rejtana od strony wschodnie graniczy z Al. Hallera. Teren ten od strony południowej częściowo sąsiaduje z nieruchomościami sąsiednimi, na których jest zlokalizowana m.in. wewnętrzna droga dojazdowa obsługująca dalsze działki.

Teren z budynkiem M8 graniczy od strony południowej z parcelą, na której zaprojektowano budynek nr M7.

Budynek posiada jedną kondygnację podziemną z parkingami oraz pomieszczeniami technicznymi i komórkami lokatorskimi. Bryła budynku składa się z dwóch skrzydeł w kształcie litery „L”, gdzie zostały wyodrębnione dwie pięcio- kondygnacyjne bryły przykryte dachem dwuspadowym.

Wjazd do garażu zaprojektowano od strony zachodniej z wewnętrznej drogi biegnącej wokół parkingu. Wejścia od budynku usytuowano od strony północnej, tj. od strony ul. Rejtana. Wokół budynku zaprojektowano ogródki lokatorskie przynależne do lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze.

8.2. Budynki historyczne o funkcji usługowej oraz mieszkalno-usługowej

8.2.1. Budynek M1

Istniejący budynek M1 zlokalizowany jest w południowo-zachodnim narożniku terenu. Planuje się rewitalizację, rozbudowę i nadbudowę budynku historycznej ubojni. Projekt zakłada odtworzenie bryły budynku od strony południowo-wschodniej. Przywrócony zostanie układ przestrzenny z trzema skrzydłami zakończonymi charakterystycznymi zwieńczeniami z wezłowiami zwierząt. Część północną budynku stanowi trzy kondygnacyjny korpus z przylegającym jednokondygnacyjnym pawilonem, który zostanie zrewitalizowany jako twórcza kontynuacja historycznej bryły. Północno-zachodnia elewacja (od strony linii kolejowej) zostanie odtworzona jako lustrzane odbicie przeciwległej elewacji z podziałami i elementami dekoracyjnymi zaprojektowanymi w formie płaskiej fasady.

Budynek M1 zaprojektowano jako obiekt o łączonej funkcji mieszkalnej i usługowej. Część usługowa zlokalizowana został w parterze części historycznej projektowanego obiektu. Funkcja mieszkalna została zlokalizowana w części będącej nadbudową istniejącego obiektu. Bryła tej części składa się dwóch elementów: dwukondygnacyjnej nadbudowy umieszczonej nad korpusem znajdującym się za skrzydłami ubojni oraz wyższej – 3 kondygnacyjnej nadbudowy nad północnym skrzydłem. Funkcja mieszkalna w tym fragmencie budynku został również zlokalizowana we fragmencie historycznej zabudowy na drugiej i trzeciej kondygnacji.

Mieszkania w tej części zaprojektowano jako lokale mieszkalne o charakterze loftowym z dostępem do tarasów nad jednokondygnacyjnym pawilonem oraz nad częścią mieszkalną 2 kondygnacyjnej nadbudowy.

Główna – południowa fasada części mieszkalnej jest wykończona osobną siatką w kolorze zbliżonym do cegły. Podział otworów okiennych i loggii odwzorowuje podział elewacji w części historycznej. Wnęki z loggiami umieszczone na osi skrzydeł – zwieńczone zostały dwuspadowymi dachami, których szczyty powtarzają sylwetkę zabytkowych attyk zwieńczających skrzydła od strony wschodniej.

8.2.2. U1 – Budynek Szlamiarni

Zlokalizowany po północnej stronie budynku głównej ubojni. Jest to obiekt historyczny, dwukondygnacyjny, gdzie pierwszą kondygnację stanowi część dostępna bezpośrednio z poziomu terenu, drugą kondygnację dostępną bezpośrednio z wyniesionego podjazdu stanowi hala w układzie przestrzennym bazylikowym, gdzie oś kalenicy jest poprzecznie ustawiona w stosunku do planu budynku – wzdłuż krótszego boku. Układ budynku został zaprojektowany na planie prostokąta z centralnie wysuniętym skrzydłem od strony północnej.

Budynek charakteryzuje się unikalnym układem przestrzennym oraz wartościowymi ceglanyimi detalami architektonicznymi. Z uwagi na wysokie walory historyczne zakłada się zlokalizowanie w omawianym obiekcie funkcji usługowej, która byłaby w stanie wykorzystać przestrzeń drugiej kondygnacji.

Przewiduje się odtworzenie istniejącej fasady (obecnie, otwory okienne są częściowo zamurowane, częściowo wypełnione pustakami szklanymi, gdzie o kształcie pierwotnego układu okien świadczą układy cegieł w nadprożach). Rewitalizacja fasady polegałaby na odtworzeniu oryginalnych otworów okiennych i wstawieniu okien z podziałami odpowiadającymi charakterowi budynku, wymiany pokrycia oraz więźby dachowej, a także rekonstrukcję detali oraz renowację fasady ceglanej wraz z uzupełnieniem ubytków i poddaniu niezbędnym zabiegom konserwatorskim.

Od strony południowej zostanie odtworzone główne wejście na zaprojektowanym, wyniesionym podjeździe – bezpośrednio na poziom drugiej kondygnacji. Od strony północnej, po obu stronach wysuniętego skrzydła zaprojektowano wyniesione tarasy na poziomie drugiej kondygnacji.

8.2.3. U2 – Budynek Trybowni

Budynek o funkcji usługowej, zaprojektowano jako parterowy pawilon znajdujący się na północny wschód od budynku Szlamiarni, jest zlokalizowany wzdłuż ogólnodostępnego ciągu pieszego. Budynek Trybowni zaprojektowano jako odbudowę w pierwotnym miejscu. Ze względu na bardzo zły stan techniczny i dewastację bryły postępującą na przestrzeni dziesięcioleci, kiedy oryginalny budynek stracił w zasadzie wszystkie walory historycznej zabudowy zgodnie z decyzją PINB został rozebrany pod warunkiem odbudowy.

Zaprojektowany obiekt stanowi jednokondygnacyjny pawilon, którego elewacje wraz z układem otworów okiennych oraz detalami odtworzono na podstawie zachowanej dokumentacji fotograficznej obiektu sprzed rozbiórki.

W budynku zakłada się funkcje usługową dostosowaną do wielkości obiektu.

8.2.4. U3 – Budynek Ubojni Sanitarnej

Niewielki parterowy obiekt historyczny znajdujący się na północny zachód od Szlamiarni, jest położony w ostrej granicy terenu.

Bryła jednokondygnacyjnego budynku składa się z dwóch części – wyższej i niższej. Fasada budynku wykonana z cegły. Obie części budynku zostały przykryte dwuspadowym dachem, szczyty dachów obudowano attykami zwieńczonymi pinaklami na końcach attyki oraz na wysokości kalenicy.

Zakłada się pełną renowację obiektu wraz z odtworzeniem otworów okiennych i drzwiowych, wymianą dachu, rekonstrukcją ceglanych detali.

Budynek będzie obiektem o funkcji usługowej.

8.2.5. U4 – Komin

W północnej części terenu w rejonie ulicy Rejtana znajduje się ceglany komin, którego wysokość wynosi ok. 55m powyżej poziomu otaczającego gruntu. Komin nie jest użytkowany od dziesięcioleci, jednak przetrwał w stosunkowo dobrym stanie technicznym. W projekcie zakłada się zachowanie komina i wykorzystanie go jako elementu charakterystycznego dla całego założenia architektoniczno- przestrzennego. Komin będzie na zamknięciu ciągu pieszego od strony północnej. W samym kominie nie przewiduje się funkcji

użytkowej, jednak wokół obiektu zaprojektowano jednokondygnacyjny pawilon usługowy w kształcie półokręgu owijającego się wokół komina. Pawilon będzie dostępny z poziomu gruntu.

8.3. Projektowane drobne formy architektoniczne

- Ławki kosze na śmieci, stojaki na rowery – wykonane w konstrukcji stalowej ocynkowanej z elementami drewnianymi
- Ogrodzenie terenu – systemowe panele z prętów stalowych ocynkowanych i lakierowanych proszkowo, na podmurówce betonowej (systemowy cokół betonowy), furtki w tym samym standardzie
- Szlabany wjazdowe i wyjazdowe z wbudowanym radioodbiornikiem na piloty
- Chodniki, drogi wewnętrzne, parkingi – kostka betonowa brukowa na podbudowie (zgodnie z projektem drogowym)
- Miejsce składowania odpadów stałych – systemowa wiata z płyt HPL
- Oświetlenie terenu – projektowane stojące oprawy zewnętrzne, punkty świetlne przy wejściach od budynku oraz przy wejście do garażu podziemnego

8.4. Gromadzenie odpadów stałych

Miejsca wyznaczone do gromadzenia w sposób selektywny odpadów stałych zostały wyznaczone na terenie inwestycji.

Każda parcela posiada własne, wydzielone miejsce do gromadzenia odpadów usytuowane wzdłuż dróg wewnętrznych lub wbudowane w budynek.

Wywóz śmieci odbywa się od strony ulicy Narutowicza oraz ul. Rejtana.

9. Ukształtowanie terenu i zieleń projektowana

Opracowywany teren jest płaski, porośnięty dziko rosnącą roślinnością.

Na terenie będącym przedmiotem opracowania, zgodnie z koncepcją, zapewniono wymaganą ilość powierzchni biologicznie czynnej, która stanowi 28 % terenu bilansowanego.

W projekcie zaprojektowano następujące typy powierzchni biologicznie czynnej:

- na gruncie rodzimym
- na płycie garażu
- na gruncie rodzimym wzmocnionym eko-kratą

W ramach projektu zieleni zaprojektowano następujące obszary funkcjonalne:

- wewnętrzne dziedzińce w budynkach z tarasami ogólnodostępnymi i zielenią urządzoną
- strefę ogródków lokatorskich przynależnych do lokali mieszkalnych zlokalizowaną na terenie oraz na płycie stropowej nad garażem
- plac zabaw z miejscem rekreacji dla osób niepełnosprawnych
- pozostałe obszary zieleni na gruncie

10. Zestawienie powierzchni bilansowanego terenu

10.1. Bilans terenu inwestycji

Zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik do niemniejszego opracowania.

10.2. Bilans miejsc parkingowych

Zgodnie z tabelą stanowiącą załącznik do niemniejszego opracowania.

W projekcie przewidziano miejsca do parkowania rowerów na zewnątrz budynków.

11. Informacja o ochronie konserwatorskiej

Przyjęto rozwiązania rozbudowy, nadbudowy, odbudowy oraz renowacji historycznych budynków w oparciu o wymagania przedstawione w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, który jako całość nie może być podstawą niniejszego opracowania ze względu na inne przeznaczenie funkcjonalne terenów.

Teren, będący przedmiotem opracowania położony jest w obrębie strefy „B” ochrony historycznej i zespołów architektury śródmiejskiej w ramach, której znajdują się m.in. budynki dawnej rzeźni powstałej w latach 1885-1918.

Budynki historyczne wchodzące w skład kompleksu dawnej rzeźni miejskiej:

1. Główna ubojnia (ubojnie trzody i bydła)
2. Szlamiarnia
3. Ubojnia sanitarna
4. Trybownia

12. Informacja o wpływie eksploatacji górniczej

Teren objęty wnioskiem leży poza zasięgiem terenu górniczego oraz wszelkich obszarów objętych eksploatacją górniczą.

13. Informacja o wpływie inwestycji na środowisko

Planowane przedsięwzięcie zgodnie z art.71 ust.2 pkt 2 Ustawy z dnia 3.10.2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021r. poz. 247 ze zm.) oraz z zgodnie z §3 ust 1 pkt 54 i 56 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9.11.2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839) zaliczone jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zaliczone jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane. W związku z powyższym Inwestor złożył w Urzędzie Miejskim w Grudziądzu Kartę Informacyjną Przedsięwzięcia celem wykonania Oceny Oddziaływania na Środowisko. Inwestor uzyskał ostateczną Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, ŚRO-I.6220.11.2022.HL, wydaną przez Prezydenta Grudziądza z dnia 11 stycznia 2023r.

14. Informacja o wpływie inwestycji na higienę i zdrowie użytkowników oraz ich otoczenie

Projektowane budynki spełniają wymagania ochrony przed hałasem i drganiami zgodne z normą PN-B 02151-3:2015-10.

15. Obszar oddziaływania inwestycji

Określenia obszaru oddziaływania obiektu dokonano na podstawie:

1. Art. 3 pkt. 20 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994, Dz.U. z dnia 3 sierpnia 2020r. poz. 1333 z późn. zmianami)
2. Przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie : §11, §12, §13, §19, §23, §60, §204, §271, §309, §323-327
3. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzam, że:

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu budynków o funkcjach mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej oraz przebudowa, nadbudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków historycznych wraz z zagospodarowaniem terenu.

Projektowana zabudowa nie zmienia i nie pogarsza istniejących uwarunkowań w zakresie dostępu do mediów, dróg publicznych, oświetlenia, nasłonecznienia oraz nie będzie powodowała uciążliwości związanych

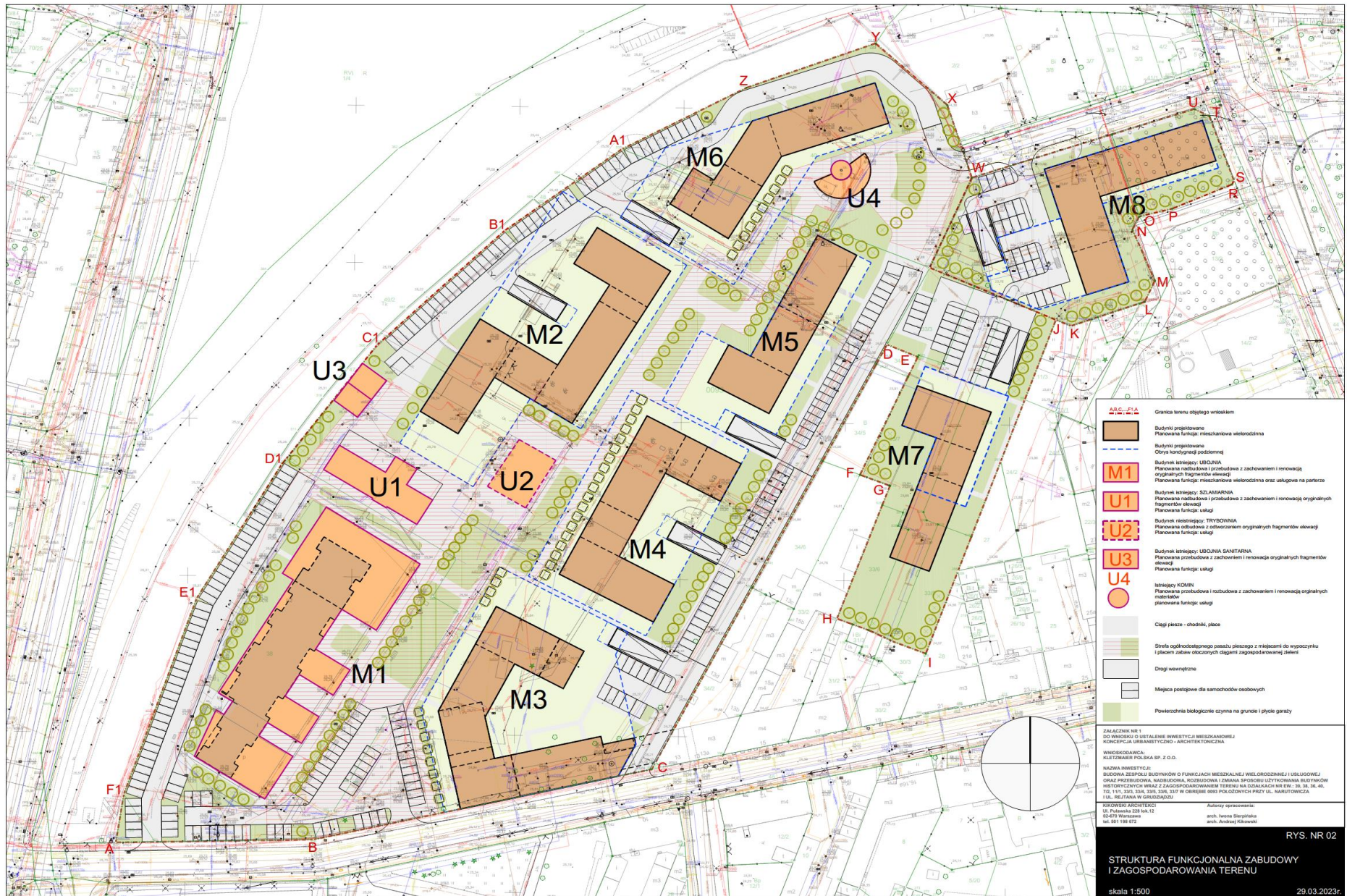
z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem dla sąsiednich terenów, zgodnie z wymogiem poszanowania uzasadnionych interesów osób trzecich. Projektowana zabudowa zlokalizowana jest w odległościach od granicy działek zgodnych z wymogami przepisów i uwarunkowań planistycznych.

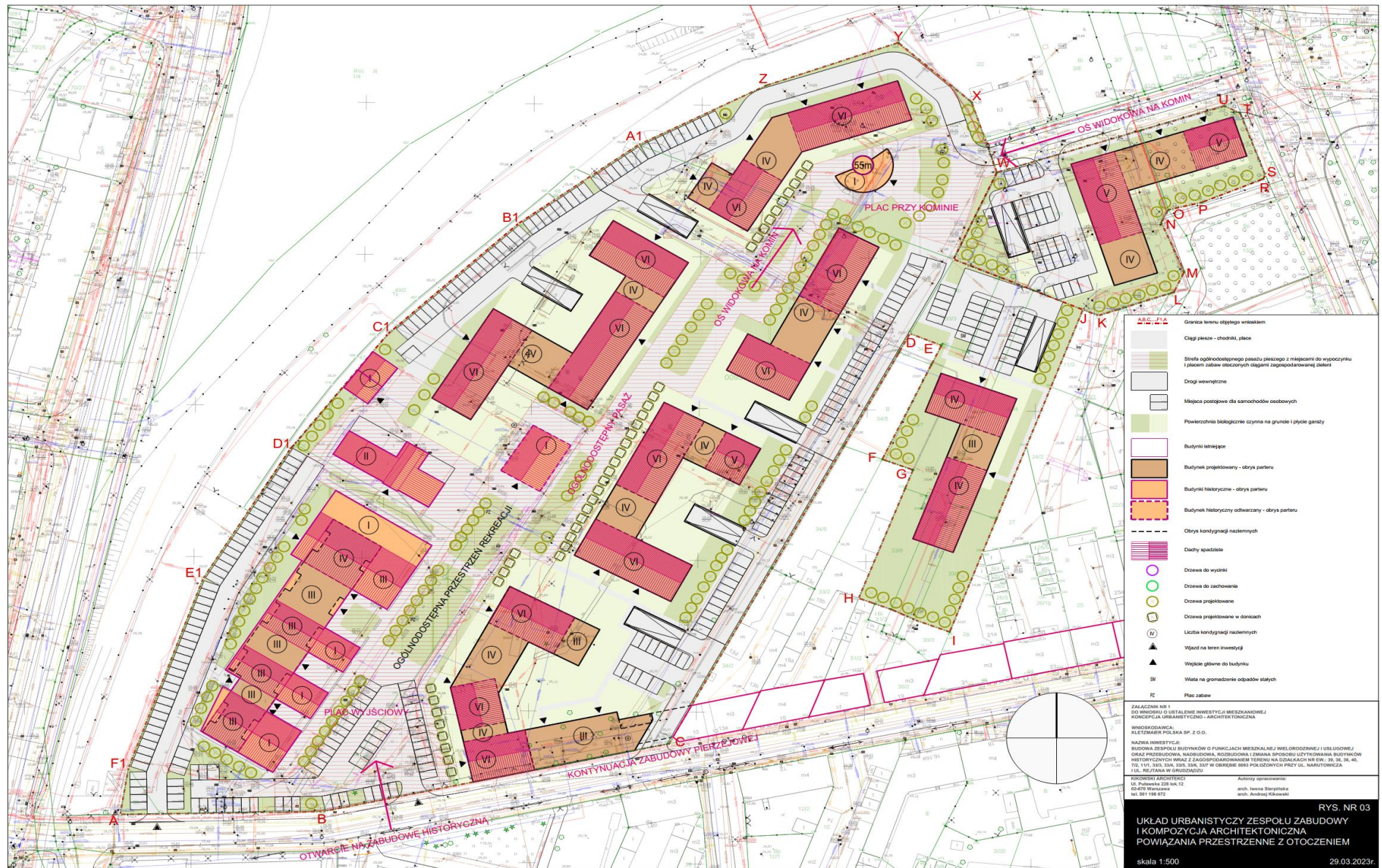
W projekcie spełnione zostały uwarunkowania określone w obowiązujących przepisach (Prawo Budowlane, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

Obszar oddziaływania projektowanej zabudowy mieści się na terenie inwestycji tj. na działkach: 39, 38, 36, 40, 7/2, 11/1, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7 w obrębie 0093.

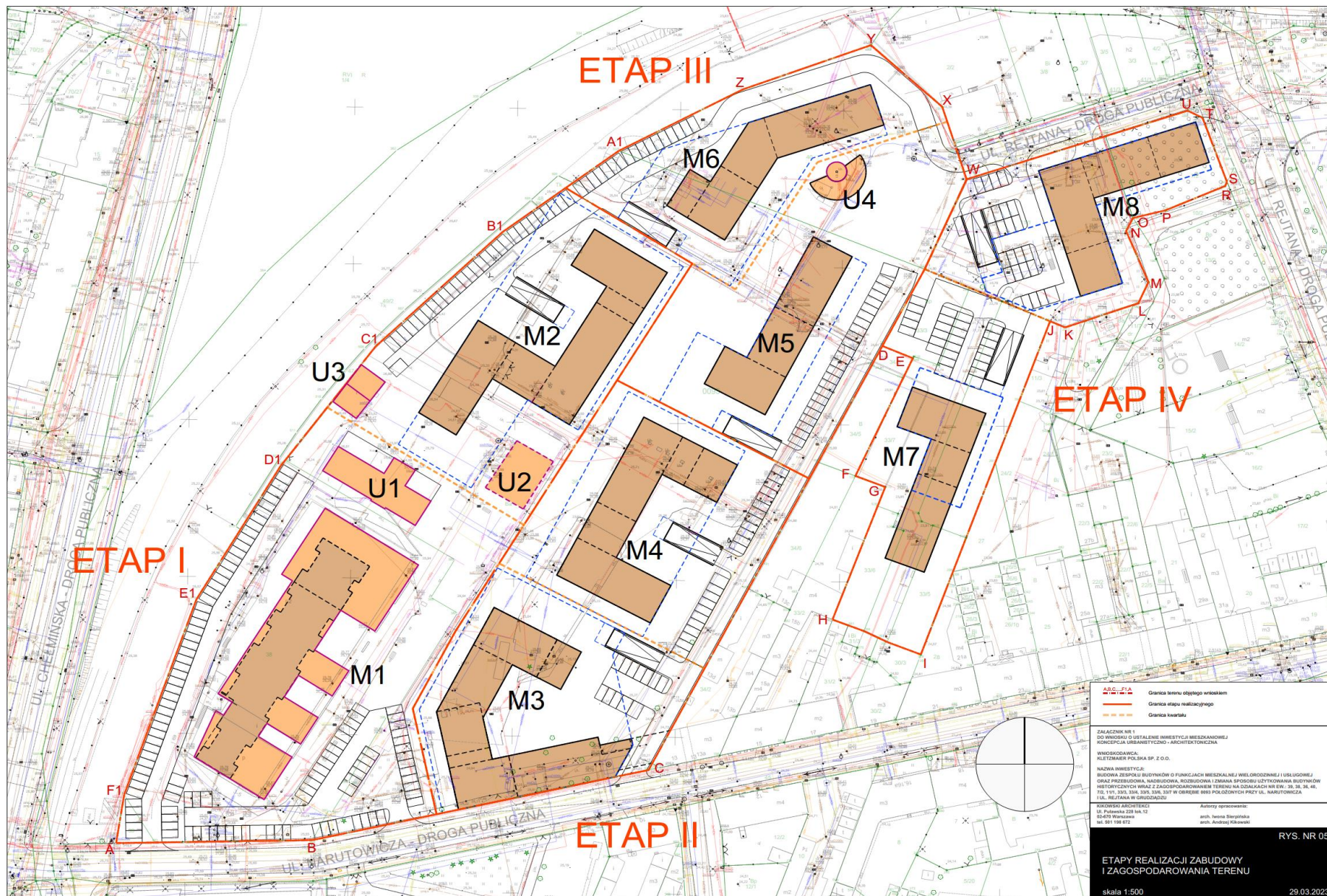
Dodatkowo obszarem oddziaływania objęto działki o numerach: 34/2, 33/2, 31/2, 31/3, 30/3, 28, 11/3, 2/2 ze względu na istniejącą sąsiadującą zabudowę zlokalizowaną bezpośrednio przy granicy inwestycji.

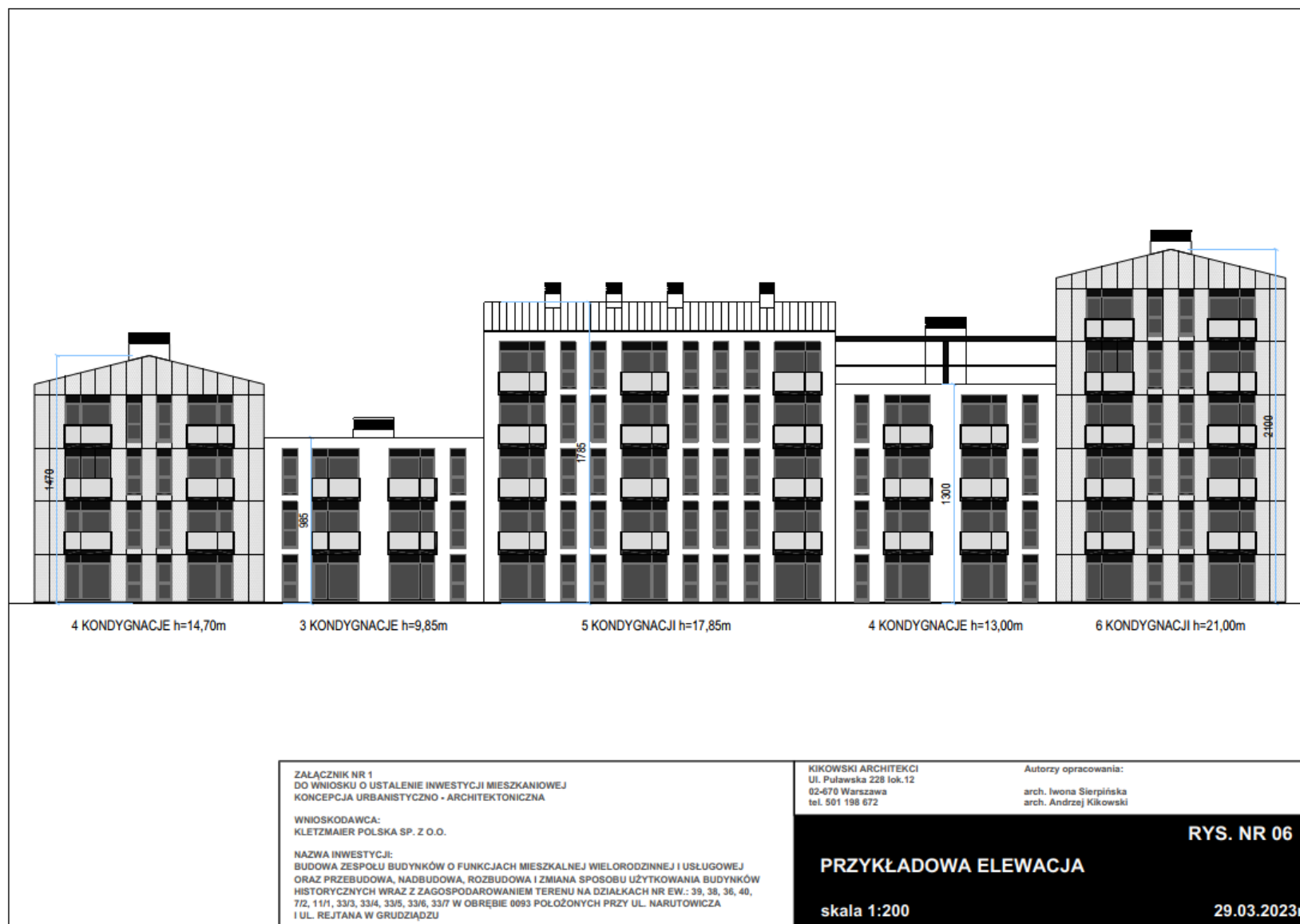
Ponadto obszarem oddziaływania objęto niezabudowaną działkę nr 34/5 ze względu na fakt, że inwestycja otacza ją z trzech stron.













ZALĄCZNIK NR 1
DO WNIOSKU O USTALENIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

WNIOSKODAWCA:
KLETZMAIER POLSKA SP. Z O.O.

NAZWA INWESTYCJI:
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW O FUNKCJACH MIESZKALNEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
ORAZ PRZEBUDOWA, NADBUDOWA, ROZBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW
HISTORYCZNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NA DZIAŁKACH NR EW.: 39, 36, 36, 40,
7/2, 11/1, 33/3, 33/4, 33/6, 33/6, 33/7 W OBRĘBIE 6093 POŁOŻONYCH PRZY UL. NARUTOWICZA
I UL. REJTANA W GRUDZIĄDZU

KIKOWSKI ARCHITEKCI
Ul. Puławska 228 lok.12
02-670 Warszawa
tel. 501 198 672

Autorzy opracowania:
arch. Iwona Sierpińska
arch. Andrzej Kikowski

NR 07

WIZUALIZACJA Z LOTU PTKA 1



ZALACZNIK NR 1
DO WNIOSKU O USTALENIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

WNIOSKODAWCA:
KLETZMAIER POLSKA SP. Z O.O.

NAZWA INWESTYCJI:
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW O FUNKCJACH MIESZKALNEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
ORAZ PRZEBUDOWA, NADBUDOWA, ROZBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW
HISTORYCZNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NA DZIAŁKACH NR EW.: 39, 38, 36, 40,
7/2, 11/1, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7 W OBRĘBIE 0093 POŁOŻONYCH PRZY UL. NARUTOWICZA
I UL. REJTANA W GRUDZIĄDZU

KIKOWSKI ARCHITEKCI
Ul. Puławska 228 lok.12
02-670 Warszawa
tel. 501 198 672

Autorzy opracowania:
arch. Iwona Sierpińska
arch. Andrzej Kikowski

NR 08

WIZUALIZACJA Z LOTU PTAKA 2



ZALĄCZNIK NR 1
DO WNIOSKU O USTALENIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

WNIOSKODAWCA:
KLEZMAIER POLSKA SP. Z O.O.

NAZWA INWESTYCJI:
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW O FUNKCJACH MIESZKALNEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
ORAZ PRZEBUDOWA, NADBUDOWA, ROZBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW
HISTORYCZNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NA DZIAŁKACH NR EW.: 39, 38, 36, 40,
7/2, 11/1, 33/3, 33/4, 33/6, 33/6, 33/7 W OBRĘBIE 0093 POŁOŻONYCH PRZY UL. NARUTOWICZA
I UL. REJTANA W GRUDZIĄDZU

KIKOWSKI ARCHITEKCI
Ul. Puławska 228 lok.12
02-670 Warszawa
tel. 501 198 672

Autorzy opracowania:
arch. Iwona Sierpińska
arch. Andrzej Kikowski

NR 09

WIDOK NA UBOJNIĘ



ZALĄCZNIK NR 1
DO WNIOSKU O USTALENIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

WNIOSKODAWCA:
KLETZMAIER POLSKA SP. Z O.O.

NAZWA INWESTYCJI:
BUDOWA ZESPÓŁU BUDYNKÓW O FUNKCJACH MIESZKALNEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
ORAZ PRZEBUDOWA, NADBUDOWA, ROZBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW
HISTORYCZNYCH WRAZ Z ŻAGOSPODAROWANIEM TERENU NA DZIAŁKACH NR EW.: 39, 38, 36, 40,
72, 111, 330, 334, 335, 336, 337 W OBRĘBIE 0093 POŁOŻONYCH PRZY UL. NARUTOWICZA
I UL. REJTANA W GRUDZIĄDZU

KIKOWSKI ARCHITEKCI
Ul. Puławska 228 lok.12
02-670 Warszawa
tel. 501 198 672

Autorzy opracowania:
arch. Iwona Sierpińska
arch. Andrzej Kikowski

NR 10

WIDOK NA PASAŻ OGÓLNODOSTĘPNY



ZALĄCZNIK NR 1
DO WNIOSKU O USTALENIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

WNIOSKODAWCA:
KLETZMAIER POLSKA SP. Z O.O.

NAZWA INWESTYCJI:
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW O FUNKCJACH MIESZKALNEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
ORAZ PRZEBUDOWA, NADBUDOWA, ROZBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW
HISTORYCZNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NA DZIAŁKACH NR EW.: 39, 38, 36, 40,
7/2, 11/1, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7 W OBRĘBIE 0093 POŁOŻONYCH PRZY UL. NARUTOWICZA
I UL. REJTANA W GRUZIĄDZU

KIKOWSKI ARCHITEKCI
Ul. Puławska 228 lok.12
02-670 Warszawa
tel. 501 195 672

Autorzy opracowania:
arch. Iwona Sierpińska
arch. Andrzej Kikowski

NR 11

WIDOK NA TRYBOWNIĘ I SZLAMIARNIĘ



ZALĄCZNIK NR 1
DO WNIOSKU O USTALENIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

WNIOSKODAWCA:
KLETZMAIER POLSKA SP. Z O.O.

NAZWA INWESTYCJI:
BUDOWA ZESPÓŁU BUDYNKÓW O FUNKCJACH MIESZKALNEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
ORAZ PRZEBUDOWA, NADBUDOWA, ROZBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW
HISTORYCZNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU NA DZIAŁKACH NR EW.: 39, 38, 36, 40,
7/2, 11/1, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7 W OBRĘBIE 0093 POŁOŻONYCH PRZY UL. NARUTOWICZA
I UL. REJTANA W GRUDZIADZU

KIKOWSKI ARCHITEKCI
Ul. Puławska 228 lok.12
02-676 Warszawa
tel. 501 198 672

Autorzy opracowania:
arch. Iwona Sierpińska
arch. Andrzej Kikowski

NR 12

WIDOK NA KOMIN OD STRONY UL. REJTANA

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawartego między ulicami:
Chelmińską, Narutowicza, Hallera i linią kolejową w Grudziądzu

Autor prognozy środowiskowej:

mgr Magdalena Radkowska

SPIS TREŚCI

1.0.	PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PROGNOZY.....
2.0.	MATERIAŁY WYJŚCIOWE, METODA PRZYJĘTA W OPRACOWANIU PROGNOZY.....
2.1.	Dokumenty stanowiące podstawę do sporządzenia projektu planu.....
2.2.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w sąsiedztwie opracowania.....
2.3.	Programy i plany w zakresie ochrony środowiska.....
2.4.	Przepisy prawa dotyczące ochrony środowiska.....
2.5.	Inne materiały i opracowania wykorzystane do opracowania prognozy.....
3.0.	OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA.....
3.1.	Charakterystyka środowiska przyrodniczego.....
3.2.	Stan środowiska i zagrożenia.....
3.3.	Uwarunkowania ekofizjograficzne.....
4.0.	ANALIZA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....
4.1.	Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....
4.2.	Analiza rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.....
4.3.	Wpływ ustaleń planu na elementy środowiska we wzajemnym powiązaniu...
4.4.	Ocena wpływu na obszary Natura 2000 i tereny chronione.....
5.0.	INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.....
6.0.	PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ OGRANICZAJĄCYCH NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO ORAZ ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH.....
7.0.	POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU.....
8.0.	METODY ANALIZY REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU....
9.0.	PROGNOZA ZMIAN ŚRODOWISKA W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO...
9.1.	Przyjęte założenia.....
9.2.	Prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze.....
9.3.	Oddziaływanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poza obszarem opracowania.....
10.0.	PODSUMOWANIE.....

1.0. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PROGNOZY

Poniższa prognoza oddziaływania na środowisko (zwana dalej prognozą) jest sporządzana na potrzeby postępowania prowadzonego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z artykułem 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn.zm.).

Niniejsze opracowanie wykonano na potrzeby sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Chełmińską, Narutowicza, Hallera i linią kolejową w Grudziądzu, podjętego na podstawie stwierdzenia zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza przyjętego uchwałą Nr VII/31/11 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 30 marca 2011 r.

Podstawą prawną do podjęcia opracowania jest zlecenie z dnia 28 maja 2012 r. przez Biuro Urbanistyczne Artur Składanek, Grudziądz.

Cały obszar obejmuje powierzchnię około 9,83 ha, a jego granice wyznaczają kolejno:

- od północnej części analizowanego terenu, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar ograniczony 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. Chełmińską, terenami byłej fabryki „Unia”, ul. Portową, ul. Rybacką (Uchwała Nr XXII/86/00 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 27 września 2000 r. - Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 14 grudnia 2000 r. Nr 99, poz. 847);
- od wschodniej części analizowanego terenu, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Przyczółek mostowy” obejmującego obszar zawarty między rzeką Wisłą, basenem portowym, terenami byłego zakładu „Stal-Met”, ulicą Chełmińską i nabrzeżem Wisły (Uchwała Nr LI/8/10 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 4 lutego 2010 r. - Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 12 maja 2010 r. Nr 86, poz. 1019).
- od południa: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, szkoła;
- od zachodu: ulica Hallera, Park Miejski.

Wykonano dokumentacją zdjęciową terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

PÓŁNOCNA CZĘŚĆ ANALIZOWANEGO M.P.Z.P.



- wiadukt drogowy,
- linia kolejowa relacji Grudziądz - Laskowice,
- ogrody działkowe.

ZACHODNIA CZĘŚĆ ANALIZOWANEGO M.P.Z.P



Ulica Chelmińska



Ogrody działkowe



Linia kolejowa relacji Grudziądz-Toruń

POŁUDNIOWA CZĘŚĆ ANALIZOWANEGO M.P.Z.P.



Ulica Narutowicza



Historyczne budynki dawnej rzeźni



Zabudowa mieszkaniowa przy ulicy Narutowicza

WSCHODNIA CZĘŚĆ ANALIZOWANEGO M.P.Z.P



Fragment ulicy Hallera



Budynek Wojewódzkiego Zakładu Usług Wodnych przy ul. Rejtana



Budynki mieszkalne przy ulicy Hallera

Podstawowym zadaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.) terenu zawartego między ulicami: Chełmińską, Narutowicza, Hallera i linią kolejową w Grudziądzu, będzie przeznaczenie terenu pod usługi handlu, obiekty o powierzchni powyżej 2000 m².

Zakres merytoryczny prognozy jest bardzo szeroki i obejmuje kompleks zagadnień związanych z problematyką ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, ochroną zdrowia mieszkańców i zasobów naturalnych, kształtowaniem i ochroną walorów krajobrazowych.

W trakcie sporządzania prognozy przeanalizowano rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i pozostałe ustalenia projektu planu pod kątem ich zgodności z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym oraz pod kątem ochrony walorów środowiska kulturowego. Analizie poddano również ustalenia projektu planu dotyczące warunków zagospodarowania terenu. Podjęto również próbę oceny stanu i funkcjonowania środowiska, jego walorów i zasobów, określonych w opracowaniu ekofizjograficznym.

Prognozę wykonano w zakresie i stopniu szczegółowości uzgodnionym przez:

- Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 29 lutego 2012 r., znak WOO.411.19.2012.KJ;
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grudziądzu z dnia 21 lutego 2012 r., znak N.NZ-422b/7/2012.

Opracowanie składa się z:

- części graficznej:

- zał. graf. Nr 1 - Schemat projektu m.p.z.p. obejmujący teren zawarty między ulicami: Chełmińską, Narutowicza, Hallera i linią kolejową w Grudziądzu w skali 1:1000;
- części tekstowej zawierającej następujące rysunki:
Wrys ze zmiany do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza;
 - rys. Nr 1 - "Uwarunkowania rozwoju",
 - rys. Nr 2 - "Struktura przyrodnicza miasta Grudziądza i zasoby środowiska",
 - rys. Nr 3 - "Waloryzacja przyrodnicza i wskazania do sporządzanej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza",
 - rys. Nr 4 - "Przekształcenia antropogeniczne i główne źródła zagrożeń".

2.0. MATERIAŁY WYJŚCIOWE, METODA PRZYJĘTA W OPRACOWANIU

2.1. Dokumenty stanowiące podstawę do sporządzenia projektu planu

Miasto Grudziądz posiada opracowaną Ekofizjografię podstawową wykonaną na użytek sporządzanej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza (uzupełnienie i aktualizacja 2009 r.). W opracowaniu tym dokonano między innymi analizy zgodności użytkowania terenów z predyspozycjami środowiska oraz niezbędnym stopniem jego zasobów. Przeanalizowane zostały również zagrożenia środowiska. W wyniku przeprowadzonych analiz stanu zachowania wartości przyrodniczych oraz predyspozycji terenów wykazano obszary, na których zagospodarowanie i użytkowanie (ze względu na cechy zasobów środowiska) powinno być podporządkowane funkcjom środowiska i zachowaniu różnorodności biologicznej.

Projekt planu uwzględnił proponowane w opracowaniu funkcje i predyspozycje terenów.

Podstawowym dokumentem planistycznym do sporządzenia planu jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Grudziądza Nr VII/31/11 z dnia 30 marca 2011 r.

Obszar objęty planem znajduje się poza obszarami chronionej przyrody i krajobrazu, w oparciu o krajowe przepisy ustawy o ochronie przyrody (tekst jednolity w Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn.zm.):

- obszarem specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 - „Dolina Dolnej Wisły” (kod: PLB040003) - około 0,4 km na zachód od granicy planu;
- obszarem specjalnej ochrony siedlisk NATURA 2000 - „Cytadela Grudziądz” (kod: PLH040014) - siedlisko nietoperzy - około 2,4 km na północny-zachód od granicy planu;
- obszarem Dolina Osy (kod: PLH40033) - około 8 km na wschód od granicy planu.

Inne formy ochrony przyrody:

- Wschodni Obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich - około 17 km na północny-zachód;
- Nadwiślański Park Krajobrazowy - około 1,5 km na zachód;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Dolnej Wisły około 3,0 km na południe oraz 3,7 km na wschód;
- Rezerwat „JAMY” gm. Rogóžno, pow. Grudziądz - oddalony od terenu inwestycji około 13,0 km;
- Rezerwat „ROGÓŻNO ZAMEK” pow. Grudziądz - oddalony od terenu inwestycji około 15,0 km na północny wschód;
- Rezerwat "Dolina Osy" - oddalony od terenu inwestycji około 15,0 km.

Na terenie miasta Grudziądza znajduje się około 49 pomników przyrody. Żaden z pomników nie jest zlokalizowany na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie znajdują się również obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Tereny w granicach planu nie znajdują się w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne.

Analizowany obszar planu położony jest na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych Nr 129 „Dolina rzeki dolna Osa”, lecz 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. z dnia 15 kwietnia 2008 r. Nr 59, poz. 966), zmienionego Rozporządzeniem Nr 2/2010 z dnia 1 marca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 14 kwietnia 2010 r. Nr 73, poz. 820).

2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w sąsiedztwie opracowania

Obszar terenu objęty planem zawartego między ulicami: Chełmińska, Narutowicza, Hallera i linią kolejową w Grudziądzu posiada:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu między ulicami: Chełmińskiej, Narutowicza, Hallera, Rejtana i linią kolejową (Uchwała Nr XXV/73/08 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 25 czerwca 2008 r. - Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 5 sierpnia 2008 r. Nr 104, poz. 1659).

Przedmiotem ustaleń planu jest teren przeznaczony pod usługi handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², funkcję mieszkaniową wielorodzinną, komunikacyjną, tereny zamknięte i zieleń.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sąsiadujące z terenem objętym opracowaniem planistycznym dla terenu ograniczonego ulicami Chełmińska, Narutowicza, Hallera i linią kolejową:

- od północnej części analizowanego terenu, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar ograniczony 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. Chełmińska, terenami byłej fabryki „Unia”, ul. Portową, ul. Rybacką (Uchwała Nr XXII/86/00 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 27 września 2000 r. - Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 14 grudnia 2000 r. Nr 99, poz. 847);
- od wschodniej części analizowanego terenu, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Przyczółek mostowy” obejmującego obszar zawarty między rzeką Wisłą, basenem portowym, terenami byłego zakładu „Stal-Met”, ulicą Chełmińska i nabrzeżem Wisły (Uchwała Nr LI/8/10 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 4 lutego 2010 r. - Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 12 maja 2010 r. Nr 86, poz. 1019).

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren ograniczonego ulicami Chełmińska, Narutowicza, Hallera i linią kolejową, będący przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko - tracą moc ustalenia zawarte w:

- uchwale Nr XXV/73/08 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 25 czerwca 2008 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu między ulicami: Chełmińskiej, Narutowicza, Hallera, Rejtana i linią kolejową - (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 5 sierpnia 2008 r. Nr 104, poz. 1659)

Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala na analizowanym obszarze teren pod zabudowę usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Ustalono, że na terenie:

- 1UC-U - powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² minimum 10%; dla usług minimum 15%;
- 2MW-U - powierzchnia terenu biologicznie czynna minimum 25%;
- 3E - powierzchnia terenu biologicznie czynna minimum 15%;
- 4U - powierzchnia terenu biologicznie czynna minimum 15%;
- 7ZD,U - powierzchnia terenu biologicznie czynna minimum 75% związanej z funkcją ogrodów działkowych i 15% związanej z funkcją usługową.

W ustaleniach planu tereny te nie podlegają ochronie według przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie ze stanem faktycznym tereny zostały przekwalifikowane na cele budowlane.

2.3. Programy i plany w zakresie ochrony środowiska

Ustalenia m.p.z.p. wymagają uwzględnienia zapisów następujących programów i planów w zakresie ochrony środowiska:

- Polityka Ekologiczna Państwa na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2016;
- Uchwała Nr XXVI/118/2004 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 15 września 2004 r. przyjmująca Program ochrony środowiska i Plan gospodarki odpadami dla gminy-miasto Grudziądza na lata 2004-2007;
- Uchwała Nr LVI/65/10 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 28 lipca 2010 r. przyjmująca aktualizację Program ochrony środowiska i Plan gospodarki odpadami dla gminy-miasto Grudziądza na lata 2008-2011 z perspektywą na 2012-2015.

Cele ochrony środowiska na terenie miasta Grudziądza ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym uwzględnione zostały w Programie ochrony środowiska dla gminy-miasto

Grudziądz. Główne cele polityki zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądz m. in. w zakresie ochrony środowiska określone zostały w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego miasta Grudziądz”.

2.4. Przepisy prawa dotyczące ochrony środowiska

Projekt planu wymaga uwzględnienia podstawowych regulacji prawnych dotyczących ochrony środowiska, to jest:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity w Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 26 lipca 2002 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (Dz. U. Nr 122, poz. 1055);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity w Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. Nr 14, poz. 81);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1765);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 r. w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie (Dz. U. Nr 92, poz. 1029);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 237, poz. 1419);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity w Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity w Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (tekst jednolity w Dz. U. z 2003 r. Nr 106, poz. 1002, z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. Nr 112, poz. 1206);
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity w Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008 z późn. zm.) (wygaśnięcie);
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 października 2002 r. w sprawie rodzajów odpadów, które mogą być składowane w sposób nieselektywny (Dz. U. Nr 191, poz. 1595);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. Nr 192, poz. 1883);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- Ustawa o drogach publicznych z dn. 21 marca 1985 r. (tekst jednolity w Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.).

2.5. Inne materiały i opracowania wykorzystane do opracowania prognozy

- Raport o stanie środowiska w województwie kujawsko-pomorskim w 2010 r., Biblioteka Monitoringu Środowiska, Bydgoszcz 2011 r.;
- Mapy obszarów głównych zbiorników wód podziemnych, (GZWP) PIG, 2005,
- Arkusza Grudziądz (245) Mapy hydrogeologicznej Polski w skali 1:200 000, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa, 2007 r.;
- Informacje dotyczące obszarów Natura 2000 na stronie internetowej Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (www.gdos.gov.pl);
- Informacje dotyczące obszarów Natura 2000 na stronie internetowej Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (www.geoportel.rdos-bydgoszcz.pl).

Podstawową metodą zastosowaną w opracowaniu jest opisywanie prognozowanych oddziaływań. Oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i zabytki zainwestowania przewidzianego projektem planu miejscowego oceniano, posługując się następującymi kryteriami:

- charakterem zmian (bardzo korzystne, korzystne, niekorzystne, niepożądane, bez znaczenia),
- intensywności przekształceń (nieistotne, nieznaczące, zauważalne, duże, zupełne),
- bezpośredniości oddziaływania (bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane),
- okresu trwania oddziaływania (długoterminowe, średnioterminowe, krótkoterminowe),
- częstotliwości oddziaływania (stałe, okresowe, epizodyczne),
- zasięgu oddziaływania (miejscowe, lokalne, ponadlokalne, regionalne, ponadregionalne),
- trwałości przekształceń (nieodwracalne, częściowo odwracalne, odwracalne, możliwe do rewitalizacji).

3.0. OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

3.1. Charakterystyka środowiska przyrodniczego

Położenie geograficzne i administracyjne

Według regionalizacji fizycznogeograficznej (Kondracki, 2001), analizowany obszar znajduje się w następujących jednostkach:

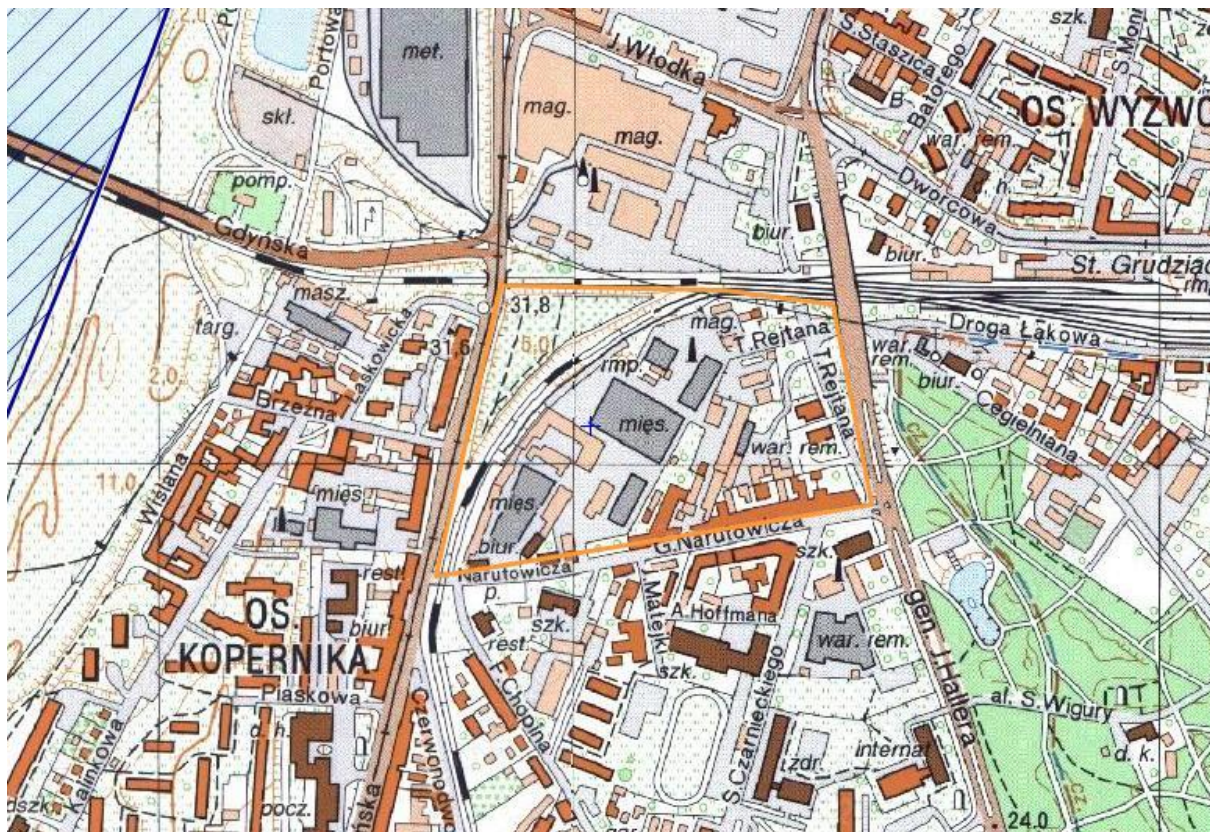
- megaregion: Europa Zachodnia: Pozaalpejska Europa Środkowa (3),
- prowincja: Niż Środkowoeuropejski (31),
- podprowincja: Pojezierza Południowobałtyckie (314),
- makroregion: Dolina Dolnej Wisły (314.8),
- mezoregiony: Kotlina Grudziądzka (314.82).

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, leży w Kotlinie Grudziądzkiej, która stanowi część makroregionu zwanego Doliną Dolnej Wisły. Jest to obszar którego cechą charakterystyczną są „wyspy wysoczyznowe” tzw. kępy, które wznoszą się ponad 60 m nad poziom dolnej Wisły. Na terenie dominuje wysoczyzna polodowcowa płaska, sporadycznie trafia się na fragmenty wysoczyzny morenowej falistej. Pod względem rzeźby terenu jednostki te różnicowane są poprzez dolinki erozyjne oraz dolinki denudacyjne.

Kotlina Grudziądzka to niewielki mezoregion fizycznogeograficzny w środkowo północnej Polsce stanowiący centralną część Doliny Dolnej Wisły. Kotlina Grudziądzka leży w całości w obrębie woj. kujawsko-pomorskiego i bierze swą nazwę od Grudziądza - jedyne miasto regionu. Region stanowi kotlinowate rozszerzenie doliny Wisły (około 15 km szerokości), ciągnące się po obu brzegach rzeki na wysokości do 20 m n.p.m. Region został utworzony w miejscu zmiany kierunku wód lodowcowych w późnym plejstocenie. Występują tu m.in. 9-stopniowe tarasy, piaszczyste starorzecza, rynny podlodowcowe i wodne wytopiska. W południowej części Kotliny Grudziądzkiej leżą odizolowane kępy wysoczyznowe: Strzemięcińska, Forteczna i Grupska. Grudziądz leży na 835 kilometrów biegu Wisły. Szerokość koryta rzeki w obrębie miasta wynosi od 320 do 500 m, a spadek rzeki - 0,18%. Głębokość koryta dochodzi do 9 m.

Na terenie dominuje wysoczyzna polodowcowa płaska, sporadycznie trafia się na fragmenty wysoczyzny morenowej falistej. Pod względem rzeźby terenu jednostki te są różnicowane są poprzez dolinki erozyjne oraz dolinki denudacyjne.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zawartego pomiędzy ulicami: Chełmińską, Narutowicza, Hallera i linią kolejową w Grudziądzu znajduje się w środkowej części miasta Grudziądza.



Charakterystyka sytuacji hydrogeologicznej

Pod względem hydrogeologicznym rejon Grudziądza zaliczony został do regionu północno-mazowieckiego makroregionu wschodniego Nizy Polskiego.

Występowanie wód podziemnych na tym obszarze związane jest przede wszystkim z utworami wodnolodowcowymi czwartorzędu oraz utworami wapienno – marglistymi kredy. Poziomy te stanowią podstawę zaopatrzenia pobliskich terenów. Na ogół poziom czwartorzędowy jest eksploatowany przez wodociągi wiejskie i obiekty o niewielkim zapotrzebowaniu na wodę.

Na całym terenie najważniejszym źródłem zaopatrzenia w wodę są poziomy wodonośne w utworach czwartorzędowych – wody przypowierzchniowe eksploatowane w studniach kopanych oraz wody głębsze ujęte studniami wierconymi. Punktowo pobierane są wody z utworów paleogeńsko-neogeńskich i osadów marglistych górnokredowo-paleoceńskich.

Poziom wodonośny w utworach czwartorzędowych charakteryzuje się dużą zmiennością w zależności od warunków geologicznych poszczególnych obszarów Basenu Grudziądzkiego. Woda występuje w piaskach i żwirach wodnolodowcowych oraz utworach aluwialnych. Poziom ten o zwierciadle swobodnym lub jak w przypadku głębszych poziomów przykrytych gliną – (napiętym zwierciadle wody) stwierdzony jest powszechnie niemal na całym terenie. Na podstawie terenowych pomiarów studziennych, obserwacji cieków i źródeł rozpoznano płytkie wody gruntowe poziomu naglinowego, występujące w osadach późnego plejstocenu i holocenu. Głębokość 0-2 m obejmuje doliny rzeczne i obszary w jej okolicy. Na pozostałym obszarze wysoczyznowym przeważają głębokości 2-5 m. Wody tych poziomów są zasilane bezpośrednio poprzez infiltrację z opadów atmosferycznych do grunty, dopływem lateralnym z obszaru wysoczyzny bądź jak w przypadku poziomów podglinowych zasilane są poprzez przesiąkanie z innych poziomów wodonośnych, poprzez okna hydrogeologiczne bądź na wychodniach. Wody występujące w czwartorzędowym poziomie użytkowym posiadają zróżnicowaną mineralizację ogólną. W nielicznych wypadkach stwierdzono przekroczenie wskaźnika barwy i żelaza ogólnego. Zawartość chlorków i innych związków mineralnych jest w normie, są to więc wody miękkie i średniotwarde. Pierwszy poziom wodonośny stwierdza się na głębokości do 20 m pod powierzchnią terenu, miąższość tego pierwszego poziomu wynosi od 5 do 25 m.

Realizowana inwestycja w całości znajduje się w zasięgu GZWP 129 Zbiornik rzeki Dolnej Osy zakwalifikowanego jako Obszar Najwyższej Ochrony (ONO). Jak widać na załączonym poniżej rysunku analizowana inwestycja w całości znajduje się na terenie najwyższej ochrony (ONO). Otoczenie Obszaru Najwyższej Ochrony (ONO) stanowi Obszar Wysokiej Ochrony (OWO). Jest to zbiornik wód

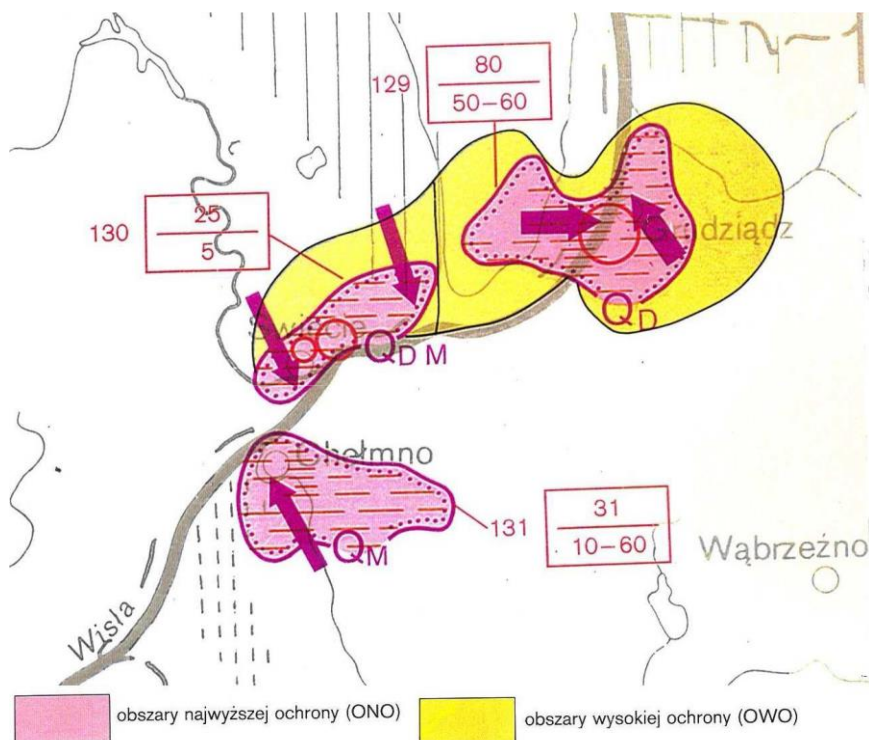
czwartorzędowych, z wodami o jakości Ic, Id; średnia głębokość ujęć tych wód to 50–60 m, natomiast szacunkowe zasoby dyspozycyjne to 80 tys. m³. Analizowany odcinek drogi nie stwarza zagrożenia dla wód tego zbiornika. Wody o klasie czystości Ic są bardzo nieznacznie zanieczyszczone, łatwe do uzdatnienia, a wody klasy Id są znacznie odbiegające od normy, wymagające uzdatnienia.

Dolny typ zbiornika wód podziemnych występujący na tym obszarze obejmuje poziom wodonośny doliny Wisły - wodonośne są tu piaski rzeczne. Miąższość utworów wodonośnych wynosi średnio 15-20 m. Zwierciadło wód na ogół jest swobodne i występuje na głębokości od 0 - 2 m, lokalnie 5 m, miejscami jest pod ciśnieniem 0,5 atm. Występowanie tego poziomu wodonośnego na znacznej głębokości (miejscami zbiornik przykryty jest od powierzchni warstwą glin), brak przekroczeń oraz wysoką skuteczność zastosowanych rowów pozwalają stwierdzić, że planowany odcinek drogi nie wpłynie w żaden sposób negatywnie na jakość wód tego zbiornika.

Poziom trzeciorzędowy budują piaski i piaski mułkowate należące do miocenu (południe omawianego terenu) i oligocenu (północ omawianego terenu). Poziom ten występuje na głębokości 70-120 metrów i zawiera wody pod ciśnieniem 700-1000 kPa. Wydajność warstwy wynosi 10-30 m³/h, miejscami nawet 90 m³/h, przy czym poziom trzeciorzędowy nie tworzy ciągłej warstwy na omawianym terenie i występuje tylko lokalnie. Generalnie brak go w wielu miejscach środkowej i południowej części rejonu. Pomimo tego, że największe użytkowe znaczenie mają wody z utworów czwartorzędowych w okolicach Grudziądza występuje szereg innych starszych poziomów wodonośnych (permski, triasowy, jurajski, kredowy).

Poziomy paleozoiczne i mezozoiczne to warstwy solankowe, z których na uwagę zasługuje poziom jurajski leżący ponad 1 600 m p.p.t. z mineralizacją 8 g/l i temperaturą 50°C.

Poziom kredowy obejmuje margle i wapienie margliste i występuje tylko lokalnie. Warstwa wodonośna występuje z reguły 90-100 metrów pod powierzchnią terenu. Wody kredowe są pod ciśnieniem około 1 100 kPa. Stwierdzona wydajność mieści się w przedziale 20-40 m³/h. Poziom ten ma niewielkie znaczenie eksploatacyjne, ujmowany jest przez jedną studnię w rejonie miejskich wodociągów w Grudziądzu.



Lokalizacja Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 129

Na podstawie analizy archiwalnych materiałów dotyczących likwidacji na terenie Zakładów Mięśnych w Grudziądzu przy ulicy Narutowicza dwóch nieczynnych studni wierconych - ustalono, że:

- „Na głębokości 16,70 m do 23,40 m występują plejstoceny piaski średnio i gruboziarniste. Utwory od powierzchni terenu na głębokość kilkudziesięciu metrów pochodzą z holocenu z dalej do głębokości 16,70 m z plejstocenu tj. glina piaszczysta przedzielona piaskami różnoziarnistymi. Na tym terenie czwartorzęd występuje do około głębokości 80 m a dalej utwory trzeciorzędowe miaceńskie i oligoceny.

- Podczas wiercenia woda wystąpiła już na głębokości 16,70 m od powierzchni terenu, której zwierciadło ustabilizowało się na głębokości 11,10 m od terenu.
- Jak wynika z profilu geologicznego warstwy niższe poniżej 21 m do 25 m zalegają piaski średnioziarniste niżej do 31 m piaski gruboziarniste i głębiej do 35 m pospółka.

Charakterystyka wód powierzchniowych

Tereny w pobliżu Grudziądza posiadają bogatą sieć hydrograficzną. Główną rzeką badanego terenu jest rzeka Wisła znajdująca się w odległości około 0,4 km na zachód od projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar planu znajduje w zasięgu zlewni Wisły - I rzędu.

W odległości około 0,5 km na północ od obszaru objętego planem znajduje się Rów Hermana którego początek znajduje się na gruntach wsi Pastwiska, a do Wisły uchodzi w nabrzeżu basenu portu rzecznoego w Grudziądzu. Jego długość wynosi około 7,9 km, a przepływ 0,14 m³/s. Rów ten jest prawdopodobnie zmeliorowanym odcinkiem dawnego ciekę Gać. Zasilają go wody dwóch rowów melioracyjnych (z rejonu Tuszewa i Węgrowa).

W obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują naturalne i sztuczne formy występowania wód powierzchniowych. Teren planowanego obszaru planu nie znajduje się w granicach obszaru ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych.

Charakterystyka budowy geologicznej

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w dolinie rzeki Wisły w obrębie jednego z tarasów zalewowych (20–30 m n.p.m.). Po obu stronach doliny Wisły rozciągają się wysoczyzny polodowcowe, których rzędne sięgają 130–150 m n.p.m. po stronie zachodniej i 60–100 m n.p.m. na wschodzie. Obszary wysoczyzn urozmaiczone są szeregiem form geomorfologicznych tj.: ciągi wzgórz morenowych, kemy, ozy, rynny subglacjalne oraz zagłębienia wytopiskowe. Obszar planu objęty był ostatnim zlodowaczeniem - północnopolskim. Szerokość doliny rzeki waha się od 3 do 15 km, miąższość utworów aluwialnych sięga kilkunastu metrów. Meandrująca dawniej rzeka poszerzając i zmieniając bieg swojego koryta pozostawiła stare zakola dolin wypełnione piaskami, na których powstawały wydmy i zabagnienia (okolice Grudziądza). Ponieważ obszar planu znajduje się na jednym z tarasów rzecznych wierzchnią warstwę budują głównie utwory piaszczyste rzeczne tj. mułki, piaski i żwiry rzeczne, ale również spotykamy tu piaski eoliczne

w wydmach i miejscami grunty organiczne.

Analizowany obszar planu pod względem geologicznym znajduje się w zasięgu niecki brzeźnej. Strop krystaliniku opada w kierunku południowo zachodnim osiągając w okolicach Bydgoszczy około 10 km p.p.t. Na skałach krystalicznych osadziły się utwory paleozoiku i mezozoiku, w pokrywach tych spotykamy szereg luk sedymentacyjnych spowodowanych procesami erozyjnymi bądź brakiem depozycji w danym okresie.



Lokalizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tle jednostek geologicznych

Z uwagi na małą istotność znaczenia utworów starszych od kredy oraz ich słabe rozpoznanie ich opis zostanie pominięty. Występujące w podłożu paleogeńsko-neogeńskim najstarsze i najlepiej rozpoznane na tym terenie utwory górnej kredy składają się głównie z miękkich plastycznych margli z glaukonitem, twardych margli z krzemionką oraz rzadziej wapieni i kredy piaszczystej. Nad utworami górnej kredy występują utwory paleocenu, oligoceńskie, mioceńskie oraz plejstocieńskie i holocieńskie.

Kreda - utwory dolnej kredy wykształcone w postaci serii piaszczysto-mułowcowo-ilastej oraz gez i margli zostały rozpoznane w rejonie Bydgoszczy. Utwory górnej kredy zostały wykształcone w postaci osadów morskich, składają się głównie z osadów węglanowych, margli, gez oraz opok z podrzędnymi wkładkami wapieni, piasków i piaskowców glaukonitowych. W powyższych utworach mogą występować pewne ilości szczelinowych wód podziemnych. Wody występujące w bliskim sąsiedztwie wału kujawsko - pomorskiego mogą być zasolone, odstręcza to ludzi od eksploatacji wód tego poziomu. W przypadku występowaniu wód w powyższym poziomie występują one pod ciśnieniem hydrostatycznym do 1 100 kPa. Poziom użytkowy na głębokości 90-100 m. Maksymalna miąższość osadów kredy górnej w niecce brzeżnej wynosi 236 m.

Trzeciorzęd (okres paleogeńsko-neogeński) - w okresie tym kontynuowana była akumulacja w starym zbiorniku kredowym, gdzie osadzały się osady piaszczysto - mułowcowi. Osady tego wieku występują na dość dużym obszarze za wyjątkiem miejsc, gdzie procesy erozji, denudacji i egzaracji w późnym plejstocenie zniszczyły te utwory. Pod koniec paleocenu nastąpiło ostateczne wyniesienie związane z orogenezą laramijską sprzyjało to niszczeniu powstałych osadów i powstaniu kolejnych luk sedymentacyjnych (eocen).

Paleocen - Osady te tworzą rozległe wychodnie w utworach czwartorzędowych. Występują w postaci piasków drobno- i średnio- lub gruboziarnistych ziarnistych. W Mniszku, gdzie miąższość nawierconych osadów wynosi 10 m składają się one z margli piaszczystych z wkładką piaskowca.

Oligocen - utwory te wykształciły się w postaci piasków drobnych, średnich i gruboziarnistych z ziarnami glaukonitu. Osady te wykształciły się w środowisku jeziornym lub lagunowym, niekiedy bagnistym podczas powolnej akumulacji w wodzie płytkiej i spokojnej. Powyższe morskie utwory występują tylko lokalnie bezpośrednio na górnej kredzie lub na łałach toruńskich ich miąższość wynosi od kilku do kilkunastu metrów. Warunku hydrogeologiczne w powyższych utworach nie należą do korzystnych.

Miocen - osady te występują zwarta powłoką w postaci utworów formacji lignitowej, składające się z ilastych piasków drobnoziarnistych oraz piasków kwarcowo - mikowych zanieczyszczonych domieszką pyłu węgla brunatnego. Miejscami spotykamy białe gruboziarniste piaski kwarcowe. Wewnątrz tego kompleksu spotykamy rozległe wytracenia iłów bezwapniastych nie przepuszczalnych dla wody oraz warstwy węgla brunatnego. Duże deniwelacje stropowej powierzchni miocenu są wywołane procesami erozyjnymi i glacitektonicznymi. Miąższość utworów mioceńskich waha się od kilku (Toruń) do około 100 m (Rywałd Królewski, Jarantowice, Świecie). Rozpatrując miocen jako całość tylko lokalnie jest wodonośny. Pozostałe obszary mimo częstej wodonośności utworów mioceńskich ich wydajność jest znikoma, w najlepszym przypadku poziom ten eksploatowany jest przez pojedyncze studnie.

Czwartorzęd - w profilu czwartorzędu występują osady wszystkich zlodowaceń plejstocieńskich, których zasięgi objęły obszar Polski oraz utwory holocieńskie. Powyższe utwory zlodowaceń rozdzielone są osadami pochodzącymi z okresów interglacjałów głównie mazowieckiego i eemskiego. Budowa geologiczna tego okresu jest bardzo skomplikowana, co

wynika z wielokrotnie nakładających się na siebie w przeszłości procesów akumulacji, egzaracji lodowcowej i deformacji glacitektoniczne.

Strop podłoża wyraźnie wskazuje, że osady te zostały usunięte przez wkraczający łądolód zlodowacenia południowopolskiego, którego potężny łob egzarował podłoże aż po osady paleoceńskie. Łądolód wkraczał na ten teren dwukrotnie wypełniając i wyrównując podłoże, co wyrażone jest akumulacją dwóch poziomów glacialnych rozdzielonych osadami wodnolodowcowymi i zastoiskowymi. Okres interglacialny zaznaczył się wzmoczoną erozją rzeczną, miejscami erozja niszczyła osady zlodowacenia południowopolskiego nie docierając podłoża. Jednocześnie na obszarach wysoczyznowych rozwijały się procesy denudacyjne. Kolejnemu zlodowaceniowi środkowopolskiemu towarzyszyła akumulacja serii osadów wodnolodowcowych. Łądolód pokrywający pobliskie tereny przyniósł kolejne materiały oraz spowodował kolejne niszczenie i egzarowanie osadów starszych. Zlodowacenie to pozostawiło po sobie poziomy glin zwałowych i niewielkiej miąższości osady wodnolodowcowe z okresu recesji. Po wycofaniu łądolodu na wielu obszarach w okresie ocieplenia

powstały zbiorniki wodne. ostatnie najmłodsze zlodowacenie podobnie jak poprzednie niszczyło i akumulowało utwory (gliny lodowcowe i utwory wodnolodowcowe).

Plejstocen - reprezentują osady lodowcowe (gliny zwałowe, żwiry, piaski) i wodnolodowcowe (żwiry, piaski, ropy) oraz zastoiskowe (mułki, ropy).

Holocen - utwory te występują tylko lokalnie są to głównie piaski eoliczne (wydmy w pradolinie Wisły), utwory akumulacji jeziornej i bagiennej (piaski, torfy, namuły) oraz osadów aluwialnych i deluwialnych (piaski, mułki, mady) na zboczach i dolinach rzek. Miąższość czwartorzędu w pobliżu Torunia wynosi od 0 do 30 m i wzrasta w kierunku północnym do 100-150 m (Gołębiewko koło Grudziądza 162,5 m). Warunki hydrogeologiczne są bardzo różnorodne poprzez urozmaiconą budowę geologiczną i rzeźbę terenu. W dolinie Wisły występuje płytki aluwialny poziom wodonośny.

Poniżej przedstawiono przekrój hydrologiczny (zaczepnięty: Mapa Hydrogeologiczna Polski 1:2000 000 arkusz Grudziądz).

Uwarunkowania geotechniczne dla zabudowy

Na obszarze arkusza Grudziądz warunki podłoża budowlanego określono z pominięciem: terenów leśnych, rolnych klasy I-VIa, łąkach na glebach pochodzenia organicznego, terenów zieleni urządzonej, zwartej zabudowy miejskiej oraz przyrodniczych obszarów chronionych (rezerwat przyrody „Dolina Osy”).

Na pozostałym terenie, około 12% powierzchni arkusza, wyróżniono dwa rodzaje obszarów tzn. o warunkach korzystnych lub niekorzystnych, utrudniających budownictwo. Warunki korzystne dla budownictwa występują na gruntach spoistych: zwartych, półzwartych i twaroplastycznych oraz gruntach niespoistych piaszczystych średnio zagęszczonych i zagęszczonych, w których zwierciadło wody zalega na głębokości poniżej 2 m od powierzchni terenu.

Warunki korzystne dla budownictwa występują na obszarze wysoczyzny polodowcowej Pojezierza Chełmińskiego, zbudowanej w stropowej części (przypowierzchniowej) w przewodzie ze spoistych gruntów morenowych, stadiału głównego fazy poznańskiej zlodowaceń północnopolskich. Stanowią je gliny zwałowe, piaszczyste i zwarte o konsystencji twaroplastycznej i półzwartej oraz piaski gliniaste. Grunty spoiste zlodowaceń północnopolskich są małoskonsolidowane i nieskonsolidowane, co wpływa na obniżenie wartości parametrów geotechnicznych w stosunku do glin starszych (Kaczyński, Trzcíński, 2000). Warunki korzystne dla budownictwa, występują również na obszarach zalegania osadów wodnolodowcowych i rzecznych, reprezentowanych przez grunty niespoiste, w stanie, co najmniej średnio zagęszczonym. Należą do nich wodnolodowcowe piaski różnej granulacji, pospółki i żwiry, które występują w strefach krawędziowych wysoczyzny polodowcowej oraz piaski i żwiry rzeczne budujące wyższe tarasy doliny rzeki Wisły.

Warunkami niekorzystnymi, utrudniającymi budownictwo, charakteryzują się obszary występowania gruntów słabonośnych. Wśród utworów spoistych są to grunty, znajdujące się w stanie plastycznym i miękkoplastycznym, a wśród niespoistych w stanie luźnym. Niekorzystne warunki występują również na terenach, gdzie zwierciadło wody zalega na głębokości mniejszej niż 2 m, terenach zalewanych w czasie powodzi oraz powierzchniach o nachyleniu powyżej 12%.

Na obszarze arkusza do utworów słabonośnych, należy zaklasyfikować głównie osady najmłodszego czwartorzędu - holocenu. Są to grunty organiczne niespoiste w stanie luźnym oraz grunty spoiste plastyczne i miękkoplastyczne. Występują one na niższych tarasach dolinnych systemu dopływów Wisły. Budują je mady rzeczne, składające się z iłów, mułków (pyłów), glin i luźnych piasków drobnych. Są to grunty z reguły nieskonsolidowane, często z domieszką części organicznych, najczęściej zawodnione. Największe rozprzestrzenienie tego rodzaju osadów, występuje na południowy wschód i południe od Grudziądza. Niekorzystne warunki dla budownictwa stanowią grunty luźne, niespoiste - pokrywy piasków eolicznych i piaski eoliczne w wydmach, występujące na plejstocenijskich, erozyjno-akumulacyjnych tarasach doliny Wisły położonych na południe od Grudziądza. Tereny o warunkach niekorzystnych dla budownictwa, spotykane są też na wysoczyźnie morenowej, w otoczeniu jezior oraz w nieckach morfologicznych. W miejscach tych, przeważają grunty organiczne (namuły i torfy) oraz osady jeziorne, znajdujące się w stanie plastycznym i miękkoplastycznym ily i mułki oraz luźne piaski. Utwory tego rodzaju występują w sposób nieregularny na wysoczyźnie na całym omawianym terenie. Generalnie teren wysoczyznowy ma bardzo urozmaicony relief, co stanowić może utrudnienie w posadowieniu obiektów budowlanych.

Na całym terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego występują korzystne dla budownictwa warunki geologiczno-inżynierskie.

Topoklimat

Obszar objęty planem położony jest w strefie klimatycznej umiarkowanej, która leży między strefą klimatu morskiego (Europa Zachodnia), a strefą klimatu kontynentalnego (Europa Wschodnia). Napływ różnorodnych mas powietrza (od podzwrotnikowego do arktycznego) powoduje, że teren ten odznacza się dużą zmiennością pogody oraz dużymi wahaniami przebiegu typów pogody w kolejnych latach i poszczególnych porach roku.

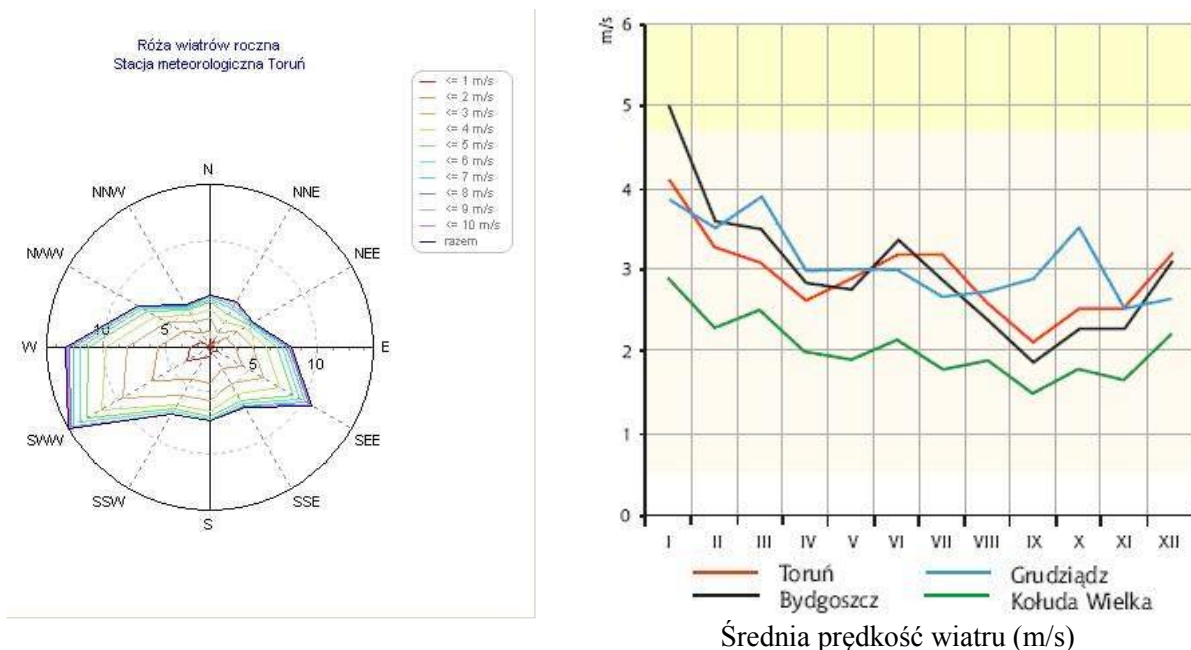
Istotną rolę dla klimatu odgrywa także kotlina forma obszaru i znaczne różnice wysokości w poszczególnych częściach basenu. W klimatycznym podziale Polski Grudziądz znajduje się w Dzielnicy Bydgoskiej, której klimat ma cechy przejściowe między chłodniejszą i o większej rocznej sumie opadów Dzielnicą Pomorską, a cieplejszą i suchszą Dzielnicą Środkową.

Przy omawianiu klimatu z reguły wyróżnia się następujące elementy:

- nasłonecznienie (ilość dostarczonej energii cieplnej): średnie roczne dzienne
- nasłonecznienie waha się od 4 do 5 godzin. Największe jest w maju (7-8 godzin), a najmniejsze w grudniu (1,3 godziny). Roczna ogólna ilość godzin ze słońcem wynosi około 1.600 godzin;
- zachmurzenie: pod tym względem poszczególne lata nie wykazują znaczniejszych różnic. Średnie roczne wahają się od 6 do 8,5. Największe zachmurzenie jest mierzone w listopadzie, najmniejsze w czerwcu;

- temperatura powietrza: jest ona ściśle połączona z wartościami nasłonecznienia i zachmurzenia. Średnia roczna temperatura wynosi 7-9°C. Najcieplejszym miesiącem roku jest lipiec (17,5-20,7°C), a najzimniejszym styczeń (-3,7°C). Średnie miesięczne i roczne temperatury notowane w Grudziądzu
- opady atmosferyczne: średnie roczne opady atmosferyczne wynoszą około 500 mm. Jest to jednak parametr o dużym rocznym wahaniu; Średnia roczna ilość dni z opadami wynosi ok. 140 dni. Jednak rozkład częstości opadów w roku jest dość wyrównany: liczba dni z opadami waha się od 9 w kwietniu i maju do 15 w lipcu. Liczba dni z pokrywą śnieżną waha się od 26 (1961) do 99 (1970) przy rocznej ok. 60.
- wiatry: w skali roku najczęściej wiatry wieją z kierunku południowo-zachodniego (19,4%), są one formowane pod wpływem kierunku biegu doliny Wisły. Wiatry z zachodu stanowią 17,5%. Natomiast z wiatrami wschodnimi (7,2%) wiąże się suchość pogody i małe opady. Duży udział w różnicy wiatrów dla Grudziądza mają okresy bezwietrzne, których jest w skali roku aż 17,6%. Wiatry wiejące z pozostałych stron świata stanowią 7-8% różnicy wiatrów. Średnia roczna prędkość wiatrów wynosi około 3 m/s. Największe średnie prędkości notuje się w lutym i marcu (3,5 m/s), a najmniejsze w lipcu i sierpniu (2,1 m/s).
- wilgotność powietrza. Średnia roczna wilgotność powietrza wynosi 80%, największą notuje się w grudniu (87%), najmniejszą w maju (67%).

Największą częstotliwością na terenie miasta Grudziądza charakteryzują się wiatry z sektora zachodniego (W i SW), ich udział w Grudziądzu wyniósł 35,5%. Znaczny udział miały również wiatry z kierunku południowego (S), ich udział wyniósł 11%.



Największa średnia prędkość wiatru odnotowana w Grudziądzu wyniosła 3,5 m/s z kierunku SW, średnia roczna prędkość wiatru wyniosła 3,1 m/s.

Temperatury powietrza w roku 2005 odbiegała od średnich miesięcznych wieloletnich. Najzimniejszym miesiącem roku był luty -2,7°C najcieplejszym miesiącem był miesiąc lipiec. Rozkład średnich temperatur w poszczególnych miesiącach przedstawiono na rysunku.

Opady atmosferyczne to jeden z najważniejszych elementów klimatu. W 2005 r. rozkład opadów atmosferycznych na terenie województwa był bardzo zróżnicowany. Na większej części województwa roczna suma opadów była mniejsza lub zbliżona od 500 mm.

Na obszarze opracowania nie panują korzystne warunki bioklimatyczne. Jest to obszar położony na terenach zurbanizowanych otoczony ze wszystkich stron ulicami o bardzo dużym natężeniu pojazdów. Na warunki klimatyczne na badanym terenie z pewnością wpływa brak terenów zielonych, z wyjątkiem niewielkiego terenu ogrodów działkowych położonych po zachodniej stronie planu. Na klimat wpływa sąsiedztwo Parku Miejskiego - strona wschodnia planu.

Gleby

Basen Grudziądzki charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem budowy geologicznej, rzeźby terenu oraz stosunków wodnych, a co za tym idzie różnorodnością typologiczną i rodzajową gleb. Ogólnie ujmując ze względu na geomorfologiczne, omawiany teren można podzielić na 3 strefy:

- pierwszą obejmującą wschodnią część Basenu Grudziądzkiego, jego wyższe terasy rzeczne oraz Kępę Strześcińską oraz Kępę Forteczną z charakterystycznymi dla niej glebami autogenicznymi,
- drugą obejmującą obszar równiny zalewowej Wisły i pierwszej terasy zalewowej, dolinę rzeki Osy, Maruszy-Rudniczanki, zlewnię górnego i środkowego Rowu Hermana z charakterystycznymi dla niej glebami semihydrogenicznymi, hydrogenicznymi i napływowymi,
- trzecią obejmującą obszary zainwestowane miasta (zabudowa, infrastruktura, zieleńce itd.) z charakterystycznymi dla niej glebami antropogenicznymi.

Analizując obszar miasta pod względem pokrycia i użytkowania terenu w wyróżnionych powyżej strefach można wydzielić obszary z glebami o cechach naturalnych oraz obszary z glebami antropogenicznymi w tym kulturoziemnymi, charakterystycznymi dla obszarów intensywnej gospodarki i wysokiej kultury rolnej (w tym terenów zabudowanych), oraz glebami urbano- i industroziemnymi charakterystycznymi dla terenów silnie przekształconych.

Gleby antropogeniczne (kulturoziemne i urbanoziemne)

Do gleb kulturoziemnych zalicza się gleby typologiczne przeobrażone pod wpływem intensywnej gospodarki i wysokiej kultury rolnej. Poziom akumulacyjny tych gleb osiąga miąższość 40-60 cm i ma charakter antropogeniczny (poziom diagnostyczny anthropic). Racjonalna uprawa gleby, intensywne nawożenie mineralne i organiczne może przekształcić profil gleby tak silnie, że pierwotne poziomy lub warstwy - zwłaszcza powierzchniowe - ulegną całkowitemu przeobrażeniu. Gleba nabiera nowych właściwości biofizykochemicznych wyjątkowo korzystnych z punktu widzenia żywności i produktywności. Przykłady kulturoziemów są gleby ogródki działkowe, gdzie człowiek poprzez wieloletnie intensywne nawożenie organiczne (komposty, torf itp.) i mineralne bądź głęboką uprawę mechaniczną przekształcił warstwę uprawną tak silnie, że jedynie poniżej poziomu A został zachowany naturalny układ poziomów genetycznych. Stosowane zabiegi agrotechniczne (uprawa, nawożenie itp.) zmieniają takie właściwości gleby jak: odczyn, zawartość składników mineralnych oraz wpływają na ilość i jakość próchnicy, na pojemność sorpcyjną, zawartość fosforu itd.

Na terenie Grudziądza występują:

- hortisole (albo gleby ogrodowe) czyli gleby, których przeobrażony profil glebowy upodabnia je do gleb czarnoziemnych (czarnoziemów antropogenicznych lub czarnych ziem antropogenicznych),
- urbano i –industroziemy, czyli gleby przeobrażone w wyniku oddziaływania zabudowy i zainwestowania (głównie komunalnego i przemysłowego). Szczególnie niebezpieczne są te ostatnie ze względu na kumulację substancji toksycznych (kadmu, ołowiu, tlenków siarki).

Pomimo braku badań umożliwiających ich jednoznacznie położenia, można przypuszczać, że na terenie Grudziądza industroziemy występują na terenach przemysłowych dużych zakładów. Urbanoziemy charakterystyczne są z kolei dla zwartej zabudowy części miasta – ich przemiany są głównie związane z przekształceniami chemicznymi jak: zasolenie, zakwaszenie, alkalizacji czy nagromadzenie metali ciężkich.

Ponadto gleby skażone przez gazy spalinowe, pyły oraz cząstki materiału drogowego występują wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych w pasie od kilku do kilkudziesięciu metrów. Zachodzi w nich głównie nagromadzenie metali ciężkich, choć zachowują cechy morfologiczne gleb nie zanieczyszczonych.

Wprowadzenie zabudowy usługowej, w tym obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000 m² spowoduje ograniczenie powierzchni biologicznie czynnych. Przekształceniu ulegnie rzeźba terenu w wyniku prowadzonych prac ziemnych przygotowujących tereny na posadowienie nowej zabudowy. Częściowo rekompensatą są zapisy przeznaczające minimum 10-25% powierzchni terenu na powierzchnię biologicznie czynną oraz obowiązek zachowania istniejącej zieleni. Wprowadzony został zapis, że podczas prac projektowych oraz realizacji inwestycji dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, przy czym ubytki należy zrekomensować w formie nowych nasadzeń takich gatunków jak: kasztanowce, lipy, brzozy, buki, jawory dęby w granicach objętych niniejszym planem - ustalenie nie dotyczy drzew i krzewów owocowych.

Walory szaty roślinnej i świata zwierzęcego (Potencjalna i rzeczywista roślinność naturalna oraz fauna na obszarze objętym m.p.z.p. nie będących obszarami chronionymi)

Flora - Według mapy „Potencjalna roślinność naturalna” (Matuszkiewicz, Degórska) analizowany obszar leży w zasięgu subkontynentalnych grądów lipowo - dębowo - grabowych w odmianie środkowopolskiej [Tilio -

Carpinetum (sarmaticum)] oraz subkontynentalnych borów mieszanych dębowo-sosnowych, zwykle bez buka (Quercus - Pinetum, Serratulo - Pinetum).

Według geobotanicznego podziału Polski (Szafer) Grudziądz zaliczany jest do obszaru Euro - Syberyjskiego, prowincji środkowoeuropejskiej niżowo-wyżynnej, działu bałtyckiego.

Kotlina Grudziądzka należy do Krainy Zachodniopomorskiego Pasa Przejściowego. Na rozpatrywanym obszarze powinna występować głównie roślinność łąkowa, głównie gatunki psammofilne: turzyce, turówka rozlogowa, kostrzewa poleska, rojnik pospolity. Jest to również obszar występowania roślinności stepowej, która występuje na południowych zboczach. Do gatunków tych należy zaliczyć: ostnicę włosowatą i ostnicę Jana, miłek wiosenny, wężymord stepowy, goryczka krzyżowa, ostrołódka kosmata, zawilec wielkokwiatowy czy sasanki.

Krajobraz rzeczywisty - Otoczenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stanowi obszaru cennego pod względem przyrodniczym. W związku z intensywną działalnością człowieka roślinność rzeczywista znacznie odbiega od roślinności potencjalnej.

Planowany obszar planu przebiega przez obszary o różnym charakterze i sposobie zagospodarowania i wykorzystania terenu. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zinventaryzowano następujące zbiorowiska roślinne:



Tereny zajęte przez ogródki działkowe - roślinność ogrodów działkowych to rośliny ozdobne jednoroczne, dwuletnie, byliny, drzewa i krzewy liściaste, iglaste oraz owocowe, a także towarzyszące im chwasty.



Nieurządzone tereny zielone od strony ulicy Hallera
(drzewa gatunek: klony zwyczajne, lipa, jesiony)



Drzewo dąb od strony ulicy Rejtana



Pas zieleni na terenie dawnej rzeźni miejskiej
(gatunek drzew: klony zwyczajne, lipa
świerki).

Wzdłuż ulic: Chełmińskiej i Narutowicza nie występuje zadrzewienie. Od strony wschodniej poza obszarem objętym planem znajduje się Park Miejski.

Plan zakłada, że podczas prac projektowych oraz realizacji inwestycji dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów, przy czym ubytki należy zrekomensować w formie nowych nasadzeń takich gatunków jak: kasztanowce, lipy, brzozy, buki, jawory dęby w granicach objętych niniejszym planem - ustalenie nie dotyczy drzew i krzewów owocowych

Rozpoznania faunistyczne nie wskazują na obecność zwierząt, zinwentaryzowano drobne gryzonie (myszy). Podczas wizji terenowej nie zinwentaryzowano żadnych gatunków chronionych zarówno w świecie roślin jak i zwierząt. Jest to teren silnie już zurbanizowany.

Fauna - Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje zniszczenia chronionych gatunków oraz siedlisk zarówno chronionych prawem polskim jak i unijnym. Na podstawie inwentaryzacji stwierdza się również brak negatywnego oddziaływania na nie. Poprzez zapis dotyczący nie stwierdzenia na obszarze planowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego chronionych gatunków zwierząt rozumie się, brak gniazdujących gatunków chronionych na mocy Dyrektywy Ptasiej, Dyrektywy Siedliskowej, jak również zwierząt wpisanych do Polskiej Czerwonej Księgi Zwierząt, wymagających ochrony strefowej, ochrony czynnej lub innych specjalnych form ochrony. Na wyżej wspomnianym obszarze nie występują zwierzęta objęte ochroną gatunkową, ochrona częściową, oraz gatunki zwierząt łownych. Nie zaobserwowano przelotne ptaki wymagające specjalnych form ochrony. Badany obszar nie ma żadnego znaczenia dla ich populacji.

OBSZARY NATURA 2000

Obszar planu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zawartego pomiędzy ulicami: Chełmińską, Narutowicza, Hallera i linią kolejową w Grudziądzu znajduje się poza granicami obszaru Natura 2000:

- obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Wisły” PLB040003, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

Powierzchnia zajmowana przez obszar - 33 559,04. Obszar obejmuje odcinek doliny Wisły w jej dolnym biegu, od Włocławka do Przegaliny, zachowujący naturalny charakter i dynamikę rzeki swobodnie płynącej. Rzeka

płyń w dużym stopniu naturalnym korytem, z namuliskami, łachami piaszczystymi i wysepkami. W dolinie zachowane są starorzecza i niewielkie torfowiska niskie; brzegi pokryte są mozaiką zarośli wierzbowych i lasów łągowych, a także pól uprawnych i pastwisk. Miejscami dolinę Wisły ograniczają wysokie skarpy, na których utrzymują się murawy kserotermiczne i grądy zboczowe. Wisła przepływa w granicach obszaru przez kilka dużych miast, jak: Toruń, Bydgoszcz, **Grudziądz**, Tczew.

Dolina Dolnej Wisły jest ostoją ptasią o randze europejskiej E 39. Występują tu co najmniej 46 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej oraz 4 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Gniazduje w niej ok. 180 gatunków ptaków, jest bardzo ważna ostoja dla ptaków migrujących i zimujących, bardzo ważny teren zimowiskowy bielika. W okresie łągowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej takich gatunków ptaków jak: nurogęś, ohar (PCK), rybitwa białoczelna (PCK), rybitwa rzeczna, zimorodek, ostrygojad (PCK); w stosunkowo wysokim zagęszczeniu występuje derkacz, mewa czarnogłowa, sieweczka rzeczna. W okresie wędrówek ptaki wodno-błotne występują w koncentracjach do 50 000 osobników. W okresie zimy występuje co najmniej 1% populacji szlaku wędrówkowego takie gatunki jak: bielik, gągoł, nurogęś; stosunkowo licznie występuje bielaczek; ptaki wodno-błotne występują w koncentracjach do 40 000 osobników. Obszar odznacza się również bogatą fauną innych zwierząt kręgowych, bogatą florą roślin naczyniowych (około 1350 gatunków) z licznymi gatunkami zagrożonymi i prawnie chronionymi, silnie zróżnicowane zbiorowiska roślinne, w tym zachowane różne typy łągów,

a także cenne murawy kserotermiczne.

Zagrożeniem dla obszaru może być niszczenie morfologicznej różnorodności międzywału, zanieczyszczenie wód (przemysłowe i komunalne), zabudowa brzegów, zalesianie muraw, spontaniczna sukcesja roślinności wskutek zaprzestania lub zmniejszenia intensywności wypasu zwierząt w międzywałach, zamiana użytków zielonych na pola orne w międzywałach. Obszar podlega działaniom z zakresu ochrony przeciwpowodziowej.

Istniejące obiekty i urządzenia związane z ochroną przeciwpowodziową oraz koryta rzeczne wymagają utrzymywania ich w należytych stanie technicznym. Na obszarze będą prowadzone działania zapewniające swobodny spływ wód oraz lodu. Przy wykonywaniu powyższych zadań zachowana zostanie dbałość o utrzymanie dobrego stanu ekologicznego doliny.

Wykonywanie tych prac obejmuje różne fragmenty doliny rzecznej i nie ma istotnego wpływu na całość obszaru Natura 2000. Potencjalnym zagrożeniem jest projekt budowy stopnia wodnego w Nieszawie.

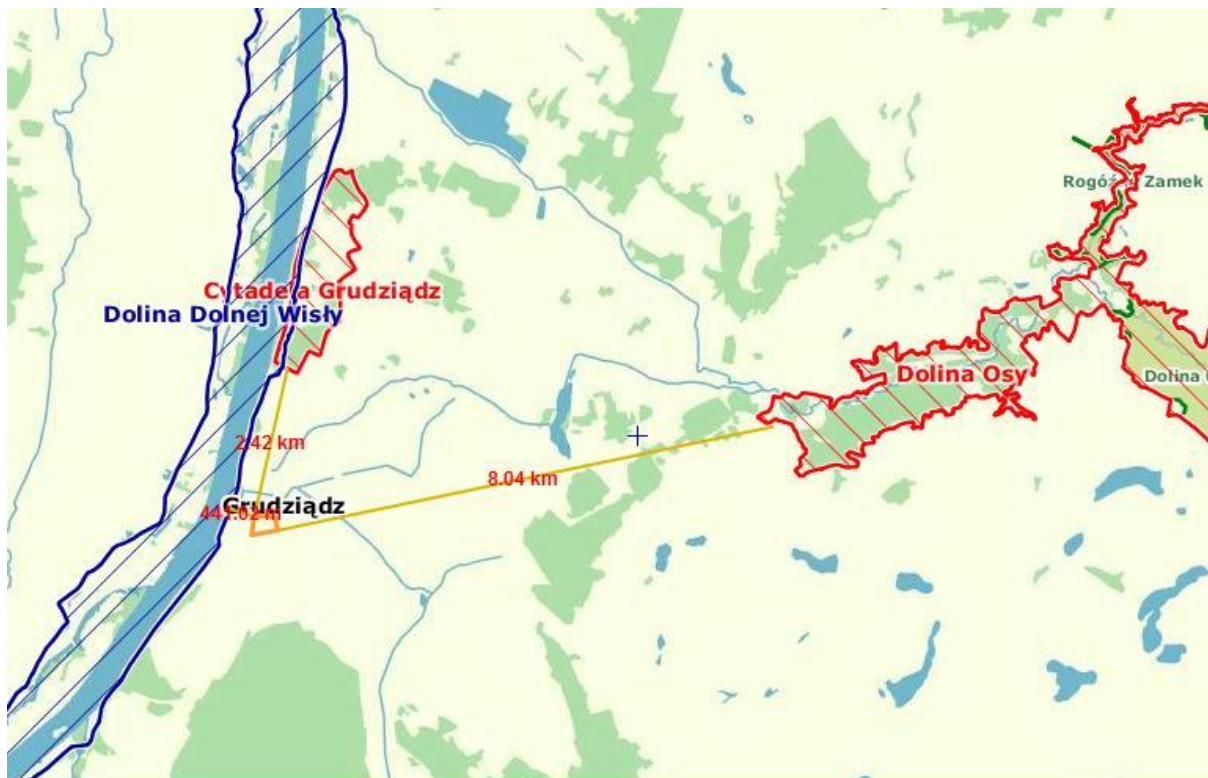
- obszarem specjalnej ochrony siedlisk NATURA 2000 - „Cytadela Grudziądz” (kod: PLH040014) - siedlisko nietoperzy;

Cytadela grudziądzka to kompleks umocnień pochodzących z drugiej połowy XVIII w. W jej skład wchodzi zespół potężnych budowli obronnych zbudowanych z cegły i kamienia, pod ziemią zaopatrzonych w liczne korytarze i chodniki minerskie. Ogólna długość wszystkich budowli wynosi (wg planów z 1840 r.) 12,7 km, obecnie dostępnych jest ok. 7 km (sporą część pozostałej części zajmuje Wojsko Polskie). W obiekcie stwierdzono

ok. 2500 nietoperzy z 7 gatunków. W obszarze znajduje się zimowisko dwóch gatunków nietoperzy z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej (nocek duży i mopek).

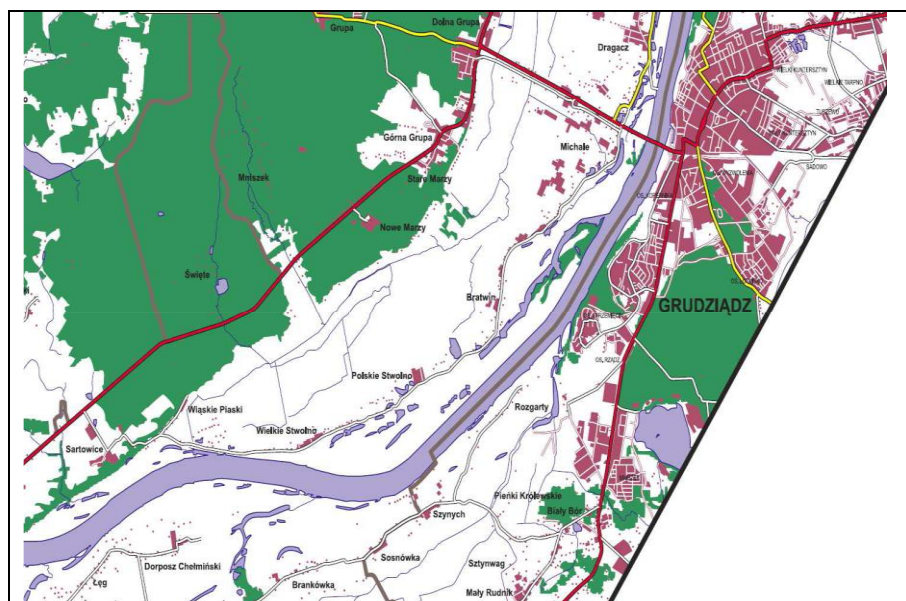
Dla lokalizacji elektrowni wykonano analizę potencjalnego negatywnego wpływu na biocentra i korytarze ekologiczne. W okresach migracyjnych (wiosną i jesienią) wykonano monitoring chiropterologiczny polegający na rejestracji nietoperzy i analizie spektralnej ich echolokacji. Następnie przeanalizowano, czy planowany kierunek zmiany zagospodarowania terenu może ograniczyć możliwość ich migracji lokalnym korytarzem ekologicznym łączącym lasy wokół Doliny Maruszy z Laskiem Miejskim i Doliną Wisły. Zbadano teren pod kątem siedlisk ptaków łągowych stosując metodę kartograficzną. Wyniki monitoringu wskazują na typowy skład awifauny terenów zadrzewionych. Jeden z gatunków lerka *Lullula arborea* jest wymieniony w Dyrektywie ptasiej; zagrożony utratą siedlisk łągowych, lecz przez zalesianie otwartych terenów śródleśnych.

Największe zimowisko nietoperzy na Pomorzu (do 2500 naliczonych osobników), mieszczące się w chodnikach minerskich fortyfikacji. Zimują tu 2 gatunki wymienione w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG: mopek *Barbastella barbastellus* i nocek duży *Myotis myotis*. Oprócz tego występuje tu zimą 6 innych gatunków nietoperzy: mroczek późny *Eptesicus serotinus*, nocek brandta *Myotis brandtii*, nocek rudy *Myotis daubentonii*, nocek łydkowłosy *Myotis mystacinus*, nocek naterera *Myotis nattereri*, gacek brunatny *Plecotus auritus*.



Obszar objęty planem znajduje się poza pozostałymi obszarami chronionej przyrody i krajobrazu, w oparciu o krajowe przepisy ustawy o ochronie przyrody (tekst jednolity w Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz.1220 z późn.zm.):

- Obszarem Chronionego Krajobrazu „Strefy Krawędziowej Doliny Wisły”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.



Jest on częścią ekologicznego systemu obszarów chronionych, którego zadaniem jest ochrona najcenniejszych walorów przyrodniczo - krajobrazowych środowiska.

Na przedmiotowym obszarze podejmuje się, m. in. następujące działania w zakresie czynnej ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych: utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych, nieleśnych korytarzy ekologicznych. Na podstawie Uchwały Nr VI/106/11 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 marca 2011 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu

uchwalonej na podstawie art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 roku, Nr 151, poz. 1220, Nr 215, poz. 1664 i z 2010 roku, Nr 76, poz. 489) wprowadza się następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
 - 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
 - 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
 - 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
 - 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalnej gospodarcie wodnej lub rybackiej;
 - 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnobłotnych;
 - 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.
- Zespołem Parków Krajobrazowych Chełmińskiego i Nadwiślańskiego;



Park o powierzchni ponad 55 tys. ha położony jest w województwie kujawsko-pomorskim. W środowisku przyrodniczym Parku można wyróżnić trzy podstawowe typy krajobrazu naturalnego: dno doliny, strefę zboczną i wysoczyznę morenową. Szczególne walory przyrodnicze i krajobrazowe sprawiły, że teren Parku w „Ogólnoeuropejskiej strategii ochrony różnorodności biologicznej i krajobrazowej” na lata 1996-2000 uznano za jeden z 10 najcenniejszych obiektów w kategorii cieków wodnych. Wobec niekorzystnych zjawisk zachodzących w przyrodzie znaczenie Wisły i jej doliny jako korytarza ekologicznego łączącego Bałtyk z Karpatami jest coraz większe.

Stwierdzono tu ponad 1000 gatunków roślin naczyniowych (w tym wiele rzadkich lub ginących) oraz ponad 1000 gatunków chrząszczy (dwukrotnie więcej niż w całych Borach Tucholskich), co najlepiej świadczy o mozaikowości siedlisk.

- Obszarem Dolna Wisła PLH220033;

Obszar obejmuje dolny odcinek Wisły, od południowej granicy województwa pomorskiego do mostu na Wiśle, na południe od Tczewa, jest to fragment stosunkowo dobrze zachowanej doliny wielkiej rzeki z naturalnym układem roślinności. Rzeka płynie tu korytem naturalnym, z namuliskami, łachami piaszczystymi, starorzeczami, zaroślami wierzbowymi i łęgowymi lasami, pola uprawne, pastwiska. Na krawędzi teras występują wysokie skarpy, na których rosną ciepłolubne murawy napiaskowe i grądy zboczowe. Na obszarze występują siedliska: łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe, olsy źródliskowe; starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne; niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie; grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny; ciepłolubne, śródłądowe murawy napiaskowe; zalewane muliste brzegi rzek; murawy kserotermiczne ze stanowiskami storczyków; ziołorośla górskie i nadrzeczne; ciepłolubne dąbrowy. Występują tutaj zwierzęta: ssaki - bóbr europejski, wydra, wilk, mopek, nocek duży; płazy - kumak nizinny, traszka grzebieniasta; ryby - boleń, ciosa, głowacz białopłetwy, koza, łosoś atlantycki, piskorz, różanka, minóg rzeczny.

- Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Osy i Gardęgi;
- PLH040034 Kościół w Śliwicach;
- PLH040025 Zamek Świecie;
- Wschodnim Obszarem Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich.

3.2. Stan środowiska i zagrożenia

POWIETRZE ATMOSFERYCZNE

Dopuszczalne wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu, określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 r. (Dz. U. z 2008 r. Nr 47, poz.281) przedstawiono w tabeli poniżej.

Poziomy dopuszczalne dla niektórych substancji w powietrzu, zróżnicowane ze względu na ochronę zdrowia ludzi i ochronę roślin dla terenu kraju, z wyłączeniem uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej, termin ich osiągnięcia, okresy, dla których uśrednia się wyniki pomiarów, dopuszczalne częstotliwości przekraczania tych poziomów oraz marginesy tolerancji (wg załącznika nr 1 do rozporządzenia)

Lp	Nazwa substancji	Okres uśredniania wyników pomiarów	Poziom dopuszczalny substancji w powietrzu [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Dopuszczalna częstość przekraczania poziomu dopuszczalnego w roku kalendarzowym	Margines tolerancji [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]				Termin osiągnięcia poziomów dopuszczalnych
					2007 r.	2008 r.	2009 r.	od 2010 r.	
1	Benzen	rok kalendarzowy	5 ^{a)}	-	3	2	1	0	2010 r.
2	Dwutlenek azotu	jedna godzina	200 ^{a)}	18 razy	30	20	10	0	2010 r.
		rok kalendarzowy	40 ^{a)}	-	6	4	2	0	2010 r.
3	Dwutlenek siarki	Tlenki azotu	rok kalendarzowy	30 ^{b)}	-	0	0	0	2003 r.
		jedna godzina	350 ^{a)}	24 razy	0	0	0	0	2005 r.
		24 godziny	125 ^{a)}	3 razy	0	0	0	0	2005 r.
4	Olów	rok kalendarzowy i pora zimowa (okres od 01 X do 31 III)	20 ^{b)}	-	0	0	0	0	2003 r.
4	Olów	rok kalendarzowy	0,5 ^{a)}	-	0	0	0	0	2005 r.
5	Pył zawieszony PM10	24 godziny	50 ^{a)}	35 razy	0	0	0	0	2005 r.
		rok kalendarzowy	40 ^{a)}	-	0	0	0	0	2005 r.
6	Tlenek węgla	osiem godzin ^{c)}	10000 ^{a)}	-	0	0	0	0	2005 r.

- a) – poziom dopuszczalny ze względu na ochronę zdrowia ludzi
- b) – poziom dopuszczalny ze względu na ochronę roślin
- c) – maksymalna średnia ośmiogodzinna spośród średnich kroczących

Poziomy docelowe dla niektórych substancji w powietrzu, zróżnicowane ze względu na ochronę zdrowia ludzi i ochronę roślin, termin ich osiągnięcia, okresy, dla których uśrednia się wyniki pomiarów oraz dopuszczalne częstotliwości przekraczania tych poziomów (wg załącznika nr 3 do rozporządzenia)

L.p.	Nazwa substancji	Okres uśredniania wyników pomiarów	Poziom docelowy substancji w powietrzu	Dopuszczalna częstość przekroczenia poziomu docelowego w roku kalendarzowym	Termin osiągnięcia docelowego poziomu substancji w powietrzu
1	Arsen ^{c)}	rok kalendarzowy	6 ^{a)} ng/m ³	-	2013 r.
2	Benzo(a)piren ^{c)}	rok kalendarzowy	1 ^{a)} ng/m ³	-	2013 r.
3	Kadm ^{c)}	rok kalendarzowy	5 ^{a)} ng/m ³	-	2013 r.
4	Nikiel ^{c)}	rok kalendarzowy	20 ^{a)} ng/m ³	-	2013 r.
5	Ozon	Osiem godzin	120 ^{a)d)} µg/m ³	25 dni	2010 r.
		Okres wegetacyjny (1 V – 31 VII)	18000 ^{b)e)} µg/m ³ h	-	2010 r.

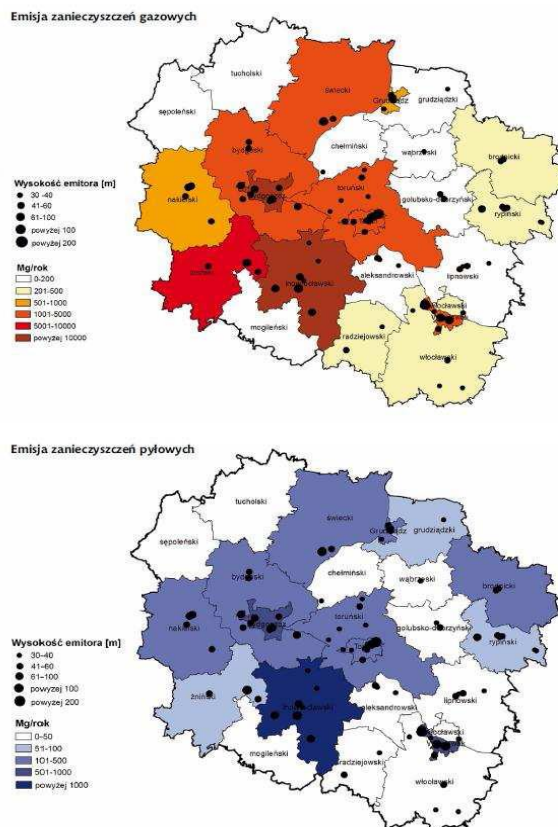
- a) – poziom docelowy ze względu na ochronę zdrowia ludzi
b) – poziom docelowy ze względu na ochronę roślin
c) – całkowita zawartość w pyłe zawieszonym PM10,
d) – maksymalna średnia ośmiogodzinna spośród średnich krocących
e) - wyrażony jako AOT 40, które oznacza sumę różnic pomiędzy stężeniem średnim jednogodzinnym wyrażonym w µg/m³ a wartością 80 µg/m³, dla każdej godziny w ciągu doby pomiędzy godziną 8.00 a 20.00 czasu środkowoeuropejskiego, dla której stężenie jest większe niż 80 µg/m³; wartość tę uznaje się za dotrzymaną, jeżeli nie przekracza jej średnia z takich sum obliczona dla okresów wegetacyjnych z pięciu kolejnych lat

Według danych WIOŚ Bydgoszcz na terenie województwa kujawsko-pomorskiego, wśród siedmiu normowanych zanieczyszczeń powietrza, cztery: pył zawieszony PM10, benzen, dwutlenek azotu i tlenek węgla, przekraczają poziomy dopuszczalne. W województwie obserwuje się bardzo niekorzystny stan zanieczyszczenia powietrza pyłem zawieszonym. Dotyczy to zarówno miast największych, jak i mniejszych miejscowości. Utrzymuje się korzystna tendencja zmian (obniżenie stężeń w powietrzu) dwutlenku siarki. Obserwuje się jednak, podwyższenie stężenia dwutlenku siarki w mniejszych miastach i miejscowościach o zwartej zabudowie, gdzie przyczyna tego jest tzw. niska emisja związana z energetycznym spalaniem paliw (węgiel) w obiektach ogrzewanych. W roku 2005 wyemitowano do powietrza atmosferycznego o 37,8% mniej zanieczyszczeń pyłowych i gazowych w porównaniu z 1993 r., a w odniesieniu do 2004 roku - o 8,6%. Mimo spadku ogólnej emisji zanieczyszczeń, stwierdzono niewielki wzrost emisji pyłów w Bydgoszczy (o 10,5%) oraz gazów w Toruniu (o 11,3%). Poniżej przedstawiono emisje zanieczyszczeń z obszaru Grudziądz w 2010 r.

Emisja zanieczyszczeń do powietrza z powiatu grudziądzkiego w 2010

Emisja zanieczyszczeń do powietrza [Mg/rok]				
Wyszczególnienie	Pyły	Gazy	Ze spalania paliw	
			Pyły	Gazy
Miasto Grudziądz	182,4	609,6	164,6	605,7
Województwo kujawsko-pomorskie	5012	53185	3638	48867

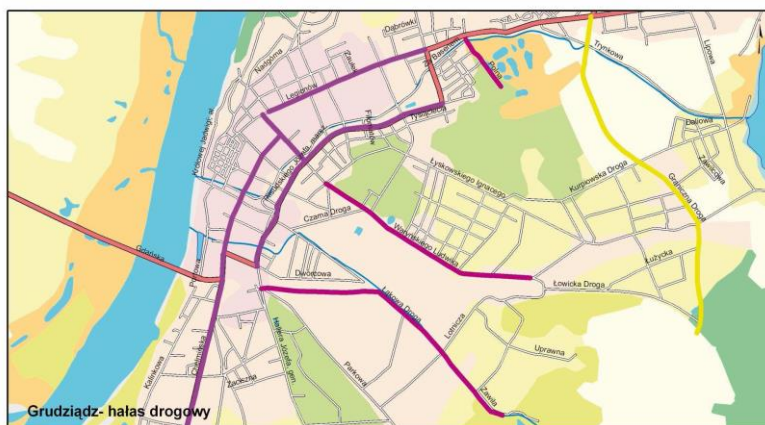
Na rysunku poniżej przedstawiono emisje zanieczyszczeń pyłowych i gazowych z poszczególnych powiatów województwa kujawsko-pomorskiego w 2010 r. (WIOŚ Bydgoszcz 2011).



Czynnikiem szkodliwym na terenie objętym planem będzie emisja związków azotu oraz węglowodorów aromatycznych i alifatycznych pochodzących z dużego natężenia ruchu samochodowego wzdłuż ul. Chełmińskiej, Narutowicza, Hallera oraz wiaduktu drogowego.

KLIMAT AKUSTYCZNY

Na terenie Grudziądza dominującym źródłem hałasu - zakłóceniem klimatu akustycznego, jest hałas komunikacyjny. Na rysunku poniżej przedstawiono monitoring hałasu komunikacyjnego w Grudziądzu (WIOŚ Bydgoszcz 2011).



W 2009 roku na terenie miasta Grudziądz, w ramach monitoringu szczególnej uciążliwości hałasu, pomiarów dokonano w trzech miejscach (wybrano je ze względu na wysoki poziom hałasu w tych miejscach spowodowany przez przejeżdżające w bliskim sąsiedztwie budynków mieszkalnych samochody i tramwaje).

Wyniki pomiarów natężenia dźwięku prowadzone w 2009 roku na obszarze miasta Grudziądz wykazały znaczne przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu. Największe przekroczenia odnotowano na stanowisku pomiarowym zlokalizowanym przy ulicy Focha. Tam, w trakcie pomiarów kwietniowych, przekroczenie wyniosło aż 14,8 dB. Najniższe przekroczenia odnotowano na ulicy Legionów, gdzie wyniosły one maksymalnie 12,3 dB, ale mimo wszystko przekroczenia te są znaczne. Najwyższe przekroczenia na ulicy Focha wynikają z tego, że ruch panujący w tym miejscu jest znacznie większy niż na ulicach, gdzie zlokalizowano dwa pozostałe stanowiska pomiarowe. Oczywiście przekroczenia te nie mogą być podstawą do oceny klimatu akustycznego całego miasta. Informują jedynie o sytuacji w rejonach w znacznym stopniu narażonych na hałas komunikacyjny. Spadek liczby pojazdów przejeżdżających przez centrum miasta i poziomu równoważnego emisji dźwięku dla czasu odniesienia 16 h pory dziennej na przestrzeni dwóch lat świadczy o poprawie klimatu akustycznego w tych miejscach.

Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z późn.zm.) określa standardy akustyczne w środowisku dla terenów o różnych funkcjach. Obowiązujące w Polsce kryterium oceny hałasu wprowadzone wyżej wymienionym rozporządzeniem ustala dopuszczalny poziom hałasu L_{Aeq} wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A (dB), który zależy zarówno od charakteru terenu jak i od rodzaju źródła hałasu, a także od pory doby.

W tabeli 1 tego rozporządzenia określono - Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych oraz linie elektroenergetyczne, wyrażone wskaźnikami $L_{Aeq D}$ i $L_{Aeq N}$, które to wskaźniki mają zastosowanie do ustalania i kontroli warunków korzystania ze środowiska, w odniesieniu do jednej doby.

Lp.	Przeznaczenie terenu	Dopuszczalny poziom hałasu w (dB)			
		Drogi lub linie kolejowe ¹⁾		Pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu	
		$L_{Aeq D}$ przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom	$L_{Aeq N}$ przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom	$L_{Aeq D}$ przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym	$L_{Aeq N}$ przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy
1	a) Strefa ochronna „A” uzdrowiska b) Tereny szpitali poza miastem	50	45	45	40
2	a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej b) Tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży c) Tereny domów opieki społecznej d) Tereny szpitali w miastach	61	56	50	40
3	a) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego b) Tereny zabudowy zagrodowej c) Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem d) Tereny mieszkaniowo-usługowe	65	56	55	45
4	Tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców	68	60	55	45

Obszar objęty planem zaliczony będzie do kilku rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 2 ustawy PoŚ. Dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu.

Obecnie w obszarze planu występują znaczące źródła hałasu – drogi o dużym natężeniu pojazdów, linie kolejowe.

Emisja hałasu nie może spowodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zarówno dla pory dziennej jak i nocnej, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz.826), na terenach w sąsiedztwie przedsięwzięcia, dla których takie poziomy są ustalone tj. dla terenów sklasyfikowanych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”. Należy zaznaczyć, że wpływ na rzeczywiste warunki akustyczne, występujące na terenach podlegających ochronie akustycznej, będzie miał

również hałas pochodzący od istniejących oraz projektowanych ciągów komunikacji samochodowej.

JAKOŚĆ WÓD PODZIEMNYCH I POWIERZCHNIOWYCH, ZAGROŻENIE POWODZIOWE

Wody powierzchniowe - rzeki

Na terenie opracowania nie występują wody powierzchniowe płynące. Najbliżej znajduje się rzeka Wisła (około 0,5 km w kierunku zachodnim) oraz Rów Hermana (odległość około 0,4 km w kierunku północnym).

W roku 2006 na terenie miasta Grudziądza prowadzony był monitoring jakości wód Rowu Hermana wraz z ujściem Rowu Tarpnieńskiego. Ocenę jakości wód płynących przeprowadzono w oparciu o Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 11.02.2004 r. (Dz.U. 04.32.284) w sprawie klasyfikacji dla prezentowania stanu wód powierzchniowych i podziemnych, sposobu prowadzenia monitoringu oraz sposobu interpretacji wyników i prezentacji stanu tych wód. Rozporządzenie zawiera 5-stopniową klasyfikację jakości wód powierzchniowych.

W myśl w/w rozporządzenia, określenia jakości wód powierzchniowych dokonuje się na podstawie badań prowadzonych w jednym punkcie pomiarowym badanego ciek. Dla każdego wskaźnika jakości wody wyznacza się wartość stężenia odpowiadającą percentylowi 90. W myśl ustawy, określenia klasy jakości wód powierzchniowych dokonuje się, porównując wyznaczone wartości stężeń poszczególnych wskaźników jakości wody, z wyłączeniem wskaźników jakości wód występujących w warunkach naturalnych w podwyższonych stężeniach, z wartościami granicznymi określonymi w załączniku nr 1 do rozporządzenia, przyjmując klasę obejmującą 90 % wartości.

Rów Hermana odwadnia centralne obszary miasta. Jest to sztuczny cieki o długości około 8 km i o niewielkim spadku. W zlewni ciek występuje dużo obszarów z płytko zalegającą wodą gruntową. Częściowo Rów płynie korytem dawnej Gaci i na tym odcinku sporadycznie wysycha. Rów Tarpnieński jest największym dopływem Rowu Hermana, odwadniającym centralną część miasta.

Badania prowadzono na 4 stanowiskach pomiarowo-kontrolnych, w tym 1 na ujściu Rowu Tarpnieńskiego (Tab. 1). Próby pobierane były raz w kwartale, a analizy laboratoryjne obejmowały wskaźniki fizykochemiczne (organiczne, biogenne, mineralne, specyficzne), bakteriologiczne i hydrobiologiczne.

Wykaz punktów pomiarowo-kontrolnych
na terenie miasta Grudziądza w roku 2006

Lp.	Nazwa ciek	km	lokalizacja	szerokość	długość
1.	Rów Hermana	5,5	Grudziądz, ul. Warszawska	53 ⁰ 27'29,5"	18 ⁰ 46'45,1"
2.	Rów Hermana	1,0	Grudziądz, ul. Rapackiego	53 ⁰ 29'08,9"	18 ⁰ 45'37,3"
3.	Rów Hermana	0,1	Grudziądz, ujście do Wisły	53⁰29'09,5"	18⁰44'51,3"
4.	Rów Tarpieński	0,1	Grudziądz, ujście do Rowu Hermana	53 ⁰ 29'12,0"	18 ⁰ 45'32,4"

Stanowisko 3 - ujście do Wisły

Stanowisko zlokalizowano przy ul. Portowej, tuż ujściu do Wisły. W dolnym odcinku Rowu wody również prowadzone są w głęboko wciętych, uregulowanym korycie. W okresie wiosennym zastrzeżenia budził znaczny stopień zaniedbania i zaśmiecienia koryta ciek. W kolejnych tygodniach służby sprząające teren oczyściły. Stan czystości wód Rowu Hermana na ujściu do Wisły nadal odpowiadał normom IV klasy. Najwyższy poziom zanieczyszczenia wykazywały wskaźniki azotu Kjeldahla i bakteriologiczny. W stosunku do poprzedniego stanowiska notowano wzrost stężenia substancji biogennej oraz zanieczyszczenia bakteriologicznego. Nie stwierdzono natomiast obecności pestycydów chloroorganicznych, detergentów i wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych. Porównanie z badaniami z roku 2002 wykazało, że poziom zanieczyszczenia wód Rowu Hermana nie uległ istotnym zmianom.

Wody podziemne

Na badanym terenie występują wody podziemne czwartorzędowe. W 2008 roku w na terenie Grudziądza kontrolowano jakość wód z odwiertu komunalnego Nr 13, znajdującego się na terenie Miejskich Wodociągów i Oczyszczalni, Sp. z o.o., ujmującego czwartorzędowe piętro wodonośne (GZWP nr 129). Zakres badań obejmował następujące wskaźniki: azot amonowy, azot azotanowy, azot azotynowy, azotany, azotyny, chlorki, elektryczną przewodność, fosforany, magnez, mangan, odczyn, potas, siarczany, sól, tlen rozpuszczalny, wapń, wodorowęglany, żelazo.

Ocenę jakości wód przeprowadzono w oparciu o nowe Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 23 lipca 2008 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych" (Dz. U. Nr 143, poz. 896).

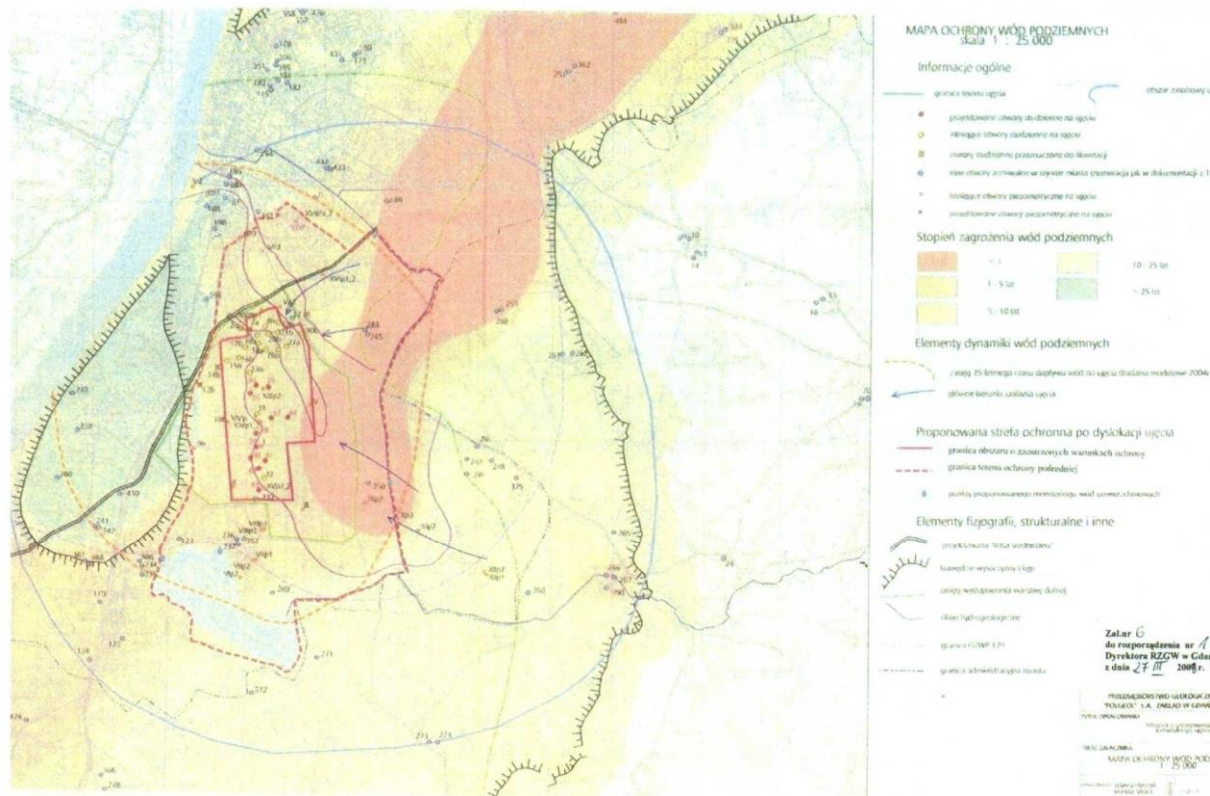
Rozporządzenie zawiera 5-stopniową klasyfikację jakości wód podziemnych. Stwierdzono, że woda spełniała wymogi klasy III - zadowalającej jakości. Decydujący wpływ miały niskie natlenienie oraz podwyższona zawartość azotu amonowego, żelaza, wapnia i wodorowęglanów. W porównaniu z badaniami z lat 2004-2007 nie stwierdzono wyraźnych zmian jakości wód podziemnych. W niewielkim stopniu zmniejszyła się zawartość wodorowęglanów.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się poza strefą ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wód podziemnych miasta Grudziądza.

W rozporządzeniu Nr 1/2008 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wód podziemnych w Grudziądzu określono następujące zakazy:

Na terenie ochrony pośredniej zakazuje się:

- 1) wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych z wyjątkiem oczyszczonych ścieków technologicznych ze stacji uzdatniania wody oraz wód opadowych odprowadzanych na podstawie pozwolenia wodnoprawnego;
- 2) rolniczego wykorzystania ścieków i osadów ściekowych oraz gnojowicy;
- 3) stosowania środków ochrony roślin innych niż dopuszczone do stosowania w strefach ochronnych ujęć wody;
- 4) stosowania wyższych niż zalecane dawek środków ochrony roślin dopuszczonych do stosowania w strefach ochronnych ujęć wody;
- 5) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 6) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych;
- 7) lokalizowania magazynów i rurociągów do transportu produktów ropopochodnych oraz magazynów substancji, o których mowa w:
 - a) załączniku nr 11 do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 137, poz.984);
 - b) rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2005 r. w sprawie wykazu substancji priorytetowych w dziedzinie polityki wodnej (Dz. U. Nr 233, poz.1987);
 - c) rozporządzeniu Ministra Transportu z dnia 4 czerwca 2007 r. w sprawie towarów niebezpiecznych, których przewóz drogowy podlega obowiązkowi zgłoszenia (Dz. U. Nr 107, poz.742);
- 8) lokalizowania nowych stacji paliw;
- 9) urządzania obozowisk i parkingów (z wyjątkiem istniejących parkingów osiedlowych i przyulicznych oraz na terenie firm);
- 10) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwłok zwierzęcych;
- 11) eksploatacji kopalni;
- 12) lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych z zastrzeżeniem, że zakaz nie dotyczy modernizacji i rozbudowy ujęcia komunalnego wód podziemnych w Grudziądzu,
- 13) budowy autostrad i dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym z zastrzeżeniem, że zakaz nie dotyczy modernizacji dróg istniejących, budowy dróg na istniejących osiedlach oraz budowy projektowanej „trasy średnicowej” z zastrzeżeniem zawartym w ust.3 ;
- 14) przewozu drogowego towarów niebezpiecznych, o których mowa w rozporządzeniu w sprawie towarów niebezpiecznych, których przewóz drogowy podlega obowiązkowi zgłoszenia



- strefa ochrony pośredniej zaostrojonej
- - - - - strefa ochrony pośredniej

Strefa ochronna komunalnego ujęcia wód podziemnych w Grudziądzu

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostanie zlokalizowany w obszarze dorzecza Wisły zaliczonym do regionu wodnego Dolnej Wisły, dla którego obowiązuje plan gospodarowania wodami przyjęty uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011 r. ogłoszony w Monitorze Polskim Nr 49, poz. 549 z dnia 21 czerwca 2011 r. Zamierzenie znajduje się w następującym obszarze jednolitej części wód podziemnych (zgodnie z definicją podaną w Ramowej Dyrektywie Wodnej, jednolite części wód podziemnych - (groundwater bodies) obejmują te wody podziemne, które występują w warstwach wodonośnych o porowatości i przepuszczalności, umożliwiającą pobór znaczący w zaopatrzeniu ludności w wodę lub przepływ o natężeniu znaczącym dla kształtowania pożądanego stanu wód powierzchniowych i ekosystemów lądowych) oznaczonym europejskim kodem JCWPd: 40, zaliczonej do regionu wodnego Dolna Wisła.

USYTUOWANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WZGLĘDEM ZLEWNI I JEDNOLITYCH CZĘŚCI WÓD

Charakterystyka jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) w miejscu lokalizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan znajduje się na terenie następujących jednolitych części wód powierzchniowych:

1. JCWP rzeczne

- JCWP oznaczona europejskim kodem PLRW 2000172954 o nazwie: **Rów Hermana DW 1301**, zaliczonym do regionu wodnego Dolnej Wisły, RZGW w Gdańsku.
Typ JCWP – potok nizinny piaszczysty (17), status – sztuczna część wód, stan JCWP oceniono jako zły. Rozpatrywana jednolita część wód powierzchniowych jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.
- JCWP oznaczona europejskim kodem PLRW 2000172952451 o nazwie: **Rudniczanka do wpływu do Jeziora Rudnickiego DW1302**, zaliczonym do regionu wodnego Dolnej Wisły, RZGW w Gdańsku.

Typ JCWP – potok nizinny piaszczysty (17), status – silnie zmieniona część wód, stan JCWP oceniono jako zły. Rozpatrywana jednolita część wód powierzchniowych jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

- c) JCWP oznaczona europejskim kodem PLRW 2000172956 o nazwie: **Kanał Trynka** DW1301, zaliczonym do regionu wodnego Dolnej Wisły, RZGW w Gdańsku.

Typ JCWP – potok nizinny piaszczysty (17), status – sztuczna część wód, stan JCWP oceniono jako zły. Rozpatrywana jednolita część wód powierzchniowych jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

2. JCWP jeziorne

JCWP oznaczona europejskim kodem PLLW 20562 o nazwie: **Rudnickie Wielkie** DW 1302, zaliczona do regionu wodnego Dolnej Wisły, RZGW w Gdańsku.

Typ JCWP – jeziora o wysokiej zawartości wapnia, o dużym wypływie zlewni, stratyfikowane (3a), status – naturalna część wód, stan JCWP oceniono jako zły. Rozpatrywana jednolita część wód powierzchniowych jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych

Derogacje 4 (4) -3-6 lat jest okresem zbyt krótkim, aby mogła nastąpić poprawa stanu wód, nawet przy założeniu całkowitej eliminacji presji. W jeziorach zanieczyszczenia kumulują się, głównie w osadach dennych, które w jeziorach eutrofizycznych są źródłem związków biogennych oddawanych do jezior jeszcze przez bardzo wiele lat po zaprzestaniu dopływu zanieczyszczeń.

Charakterystyka jednolitej części wód podziemnych (JCWP) w miejscu lokalizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obszar planu znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonych europejskim kodem JCWPd: PLGW 240040, nazwa JCWPd 40, region wodny Dolnej Wisły, kod 2000, RZGW w Gdańsku, ekoregion Równiny Wschodnie (16)

W wyżej wymienionym planie, w oparciu o rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 23 lipca 2008 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych (Dz. U. Nr 142, poz. 896), stan ilościowy i chemiczny JCWPd: 40 oceniono jako dobry. Ocena ryzyka – niezagrożony.

Nr JCWPd: 40

Powierzchnia: 7539.5 km²

Region: Dolnej Wisły

Województwo: pomorskie, kujawsko-pomorskie, warmińsko-mazurskie

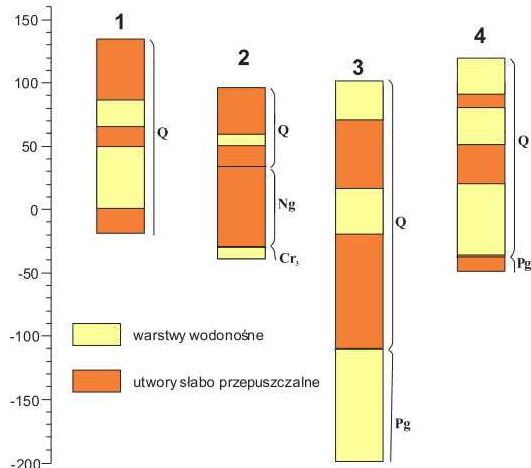
Powiaty:

elbląski, ostródzki, olsztyński, sztumski, iławski, działdowski,
nowomiejski, kwidzyński, grudziądzki, wąbrzeski, brodnicki,
rypiński, golubsko-dobrzyński, toruński, lipnowski



Profile:

m n.p.m.



Symbol całej JCWPd uwzględniający wszystkie profile:

Q₁₋₃, (Pg), Cr

Opis symbolu: w czwartorzędzie występuje jeden, dwa lub trzy poziomy nie mające kontaktu z lokalnym poziomem paleogeńskim. Piętro kredowe nie jest w kontakcie z poziomami wyższymi.

Q - wody porowe w utworach piaszczystych

Ng - wody porowe w utworach piaszczystych

Pg - wody porowe w utworach piaszczystych

Cr -wody szczelinowe w utworach węglanowych

Cecha szczególna JCWPd: Obszar JCWPd 40 obejmuje zlewnie Drwęcy i Osy. Z uwagi na rozległość JCWPd obejmuje on różne jednostki morfologiczne i hydrogeologiczne. W związku z tym występowanie wód podziemnych i warunki hydrogeologiczne są także zróżnicowane. System wodonośny jest wielopiętrowy; obok poziomów międzymorenowych obecne są również warstwy wodonośne miocenu, oligocenu i paleocenu. W południowo-zachodniej części obszary wody podziemne występują również w osadach kredy. Główne obszary zasilania systemu wodonośnego znajdują się w północnej i wschodniej części JCWPd. GZWP występujące w obrębie JCWPd: 129, 131, 141, 210, 214, 215.

Plan określa warunki:

- zaopatrzenia w wodę (nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do miejskiej sieci wodociągowej; należy zapewnić odpowiednią ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- zaopatrzenie w kanalizację sanitarną (nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do miejskiej sieci kanalizacyjnej);
- odprowadzanie wód opadowych wody opadowe - z dachów i powierzchni utwardzonych (placów, zorganizowanych parkingów, ciągów komunikacyjnych itp.), należy zagospodarować w granicach terenu na potrzeby gospodarcze (np. nawadnianie terenów zielonych) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odprowadzić poprzez kolektory deszczowe do sieci miejskiej

Na obszarze objętym planem nie występują tereny bezpośrednio zagrożone niebezpieczeństwem powodzi.

STAN SANITARNY ŚRODOWISKA GLEBOWEGO

Największą część miasta zajmują tereny, dla których nie można oznaczyć klasy bonitacyjnej gleb (50,95%). Są to tereny zajęte przez budownictwo mieszkaniowe, przemysłowe, drogi, linie kolejowe, tereny wojskowe, parki, zieleńce, częściowo rowy, nieużytki. Wśród gleb o oznaczonej klasie, przeważają grunty klas najniższych V i VI zajmujące łącznie ponad 27% powierzchni, brak jest zupełnie klasy I, a klasa II zajmuje tylko 0,17%. Gleby o średniej przydatności rolniczej III i IV klasa, łącznie stanowią 14,3%, czyli tyle co klasa V. Grunty orne (w dosłownym znaczeniu) zajmują 1370,766 ha, co stanowi 23,72% pow. miasta. Gleby V i VI klasy zajmują niewielkie rozrzucone obszary w południowej części miasta, na wschód od Lasu Rudnickiego i w Węgrowie. Są one uprawiane rolniczo. Otaczające pola uprawne łąki prawdopodobnie też są na glebach najniższych klas. Dość znaczne obszary gleb V i VI klasy występują na południe i zachód od Jeziora Wielkiego Rudnickiego (Mniszek). Gleby o największej przydatności rolniczej, tworzą kompleks ciągnący się od północnej granicy miasta. Znaczący pas gleb IV klasy znajduje się na granicy osiedla Lotnisko z gruntami wsi Gać. Gleby tego kompleksu należą do rzędu gleb pobagiennych. Poza tym zespołem, gleby III i IV klasy zajmują małe powierzchnie w rejonie wsi Pastwiska, na osiedlu Rządź i na południowym skraju miasta w Mniszku.

Badania gleb w ogrodach działkowych na zawartość wybranych metali ciężkich (kadm, ołów, miedź, cynk, chrom) w Grudziądzu prowadzone były w ramach monitoringu środowiska województwa toruńskiego. Okres badawczy obejmował cztery odmienne sezony wegetacyjne i trwał od 20.07.1994 r. do 20.06.1996 r. Brak wyników późniejszych.

W glebach ogrodów działkowych Grudziądz występuje znaczne zróżnicowanie zawartości kadmu. Średnie jego stężenie wynosi 0,698 mg/kg/sm, jest, więc znacznie wyższe od średniej koncentracji w glebach całej Polski, wynoszącej 0,2 mg/kg/sm. Słabe i średnie zanieczyszczenia gleb kadmem w skali 5-cio stopniowej, opracowanej przez JUNG Puławy, posiadają najstarsze ogrody w centrum miasta przy ul. Parkowej. Wyniki zawartości kadmu w glebach pozostałych 10-ciu kompleksów ogrodów działkowych należy uznać za tło, mieszczące się w zawartościach naturalnych, pięciostopniowej skali zanieczyszczeń gleb opracowanej przez JUNG Puławy.

Obszar opracowania możemy zaliczyć do strefy silnie zurbanizowanej. Jest to obszar położony w środkowej części miasta, gdzie dominują gleby podwyższonej zawartości metali ciężkich (grunty położone wzdłuż ulicy Chełmińskiej).

STAN SANITARNY SZATY ROŚLINNEJ

Stan szaty roślinnej na terenie opracowania ogólnie można określić jako dobry. Dominującym typem środowiska planowanego obszaru objętego planem są zadrzewienia klonu zwyczajnego i lipy. Od strony ulicy Rejtana rośnie bardzo ładny okaz dębu.

Na terenie ogrodów działkowych przewaga drzew i krzewów owocowych.

PROMIENIOWANIE ELEKTROMAGNETYCZNE

Pole elektromagnetyczne to pole elektryczne, magnetyczne i elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0 Hz do 300 GHz (ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, zmiana do ustawy Dz. U. z 2008 r., Nr 25, poz. 150).

Źródłem pól elektromagnetycznych są m.in. przesyłowe napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, stacje transformatorowe.

Szczegółowe wartości dopuszczalnych natężeń pól promieniowania określone zostały w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. Nr 192, poz. 1883).

Zachowanie dopuszczalnych wartości wskaźników pola elektrycznego w przypadku elektroenergetycznych linii przesyłowych ma zapewnić przestrzeganie odległości skrajnych przewodów od wystających części budynków mieszkalnych, które ustalono w zarządzeniu Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 28 stycznia 1985 r. w sprawie szczegółowych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego (M.P. z 1985r. Nr 3, poz. 24). Ostatecznie jednak o zachowaniu norm rozstrzygać mają stosowne pomiary.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, §2.1. pkt 6 oraz §3.1. pkt 7:

Do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć: stacje elektroenergetyczne lub napowietrzne linie elektroenergetyczne, o napięciu znamionowym nie mniejszym niż 220 kV, o długości nie mniejszej niż 15 km.

Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć: stacje elektroenergetyczne lub napowietrzne linie elektroenergetyczne, o napięciu znamionowym nie mniejszym niż 110 kV, inne niż wymienione w §2 ust.1 pkt 6.

Wobec powyższego planowane linie elektroenergetyczne zaliczamy do:

- napowietrzne linie o napięciu 400 kV i długości ok. 0,5 km - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- kablowe linie o napięciu 400 kV i długości ok. 0,5 km oraz kablowa linia o napięciu 110 kV i długości ok. 0,7 km - przedsięwzięcie nie wymienione w Rozporządzeniu jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

Oddziaływania pola elektrycznego i magnetycznego stacji emitowane przez planowane linie elektroenergetyczne nie przekroczą wartości dopuszczalnych, podanych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów z dnia 30 października 2003 r. Dz. U. Nr 192, poz. 1883.

Rozporządzenie określa następujące poziomy:

- Wartość dopuszczalna pola elektrycznego o częstotliwości 50 Hz dla terenów dostępnych dla ludności – 10 kV/m,
- Wartość dopuszczalna pola elektrycznego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – 1 kV/m,
- Wartość dopuszczalna pola magnetycznego o częstotliwości 50 Hz w środowisku - 60 A/m.

Wartości te są podawane dla wysokości 2 m nad powierzchnią ziemi lub innymi powierzchniami, na których mogą przebywać ludzie.

Oddziaływanie od linii kablowych jest bardziej ograniczone i mniej różnorodne niż w przypadku linii napowietrznych. Specjalna konstrukcja kabli (żyła powrotna stanowiąca ekran) ogranicza emisję pola elektrycznego praktycznie do zera. Pole magnetyczne nie jest w żaden sposób ograniczane poprzez budowę kabla. Dla linii kablowych pograżonych na zbyt małych głębokościach przy jednocześnie wysokim prądzie obciążenia, wartości składowej pola magnetycznego mogą stanowić znaczące wartości, ale poniżej dopuszczalnych.

W przypadku linii kablowej o napięciu 110 kV, jeżeli obciążenie linii nie przekroczy 100 A, poziom pola magnetycznego jest znikomy i stwierdza się, że dopuszczalne poziomy pól elektrycznego i magnetycznego nie zostaną przekroczone.

ZABYTKI I KRAJOBRAZ KULTUROWY

Na terenie objętym sporządzeniem planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych o wartości kulturowej, podlegających ochronie, jednak w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w strefie „B” - ochrony historycznej i zespołów architektury zabudowy średniejskiej (granica określona na rysunku planu), w obrębie której znajdują się obiekty dziedzictwa kulturowego, które obejmuje się ochroną na podstawie niniejszego planu, są to:

- a) historyczne budynki dawnej rzeźni miejskiej (zgodnie z rysunkiem planu) położone na terenie zawartym między ul. Narutowicza, a torami kolejowymi; wzniesione w latach 1885- 1918 r. wraz z zielenią towarzyszącą,
- b) zabudowa mieszkalna wraz z oficynami i zielenią towarzyszącą, położona przy ul. Narutowicza (nr adresowe: 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 - 33a, 35 zgodnie z rysunkiem planu) i ul. Hallera (nr: 26, 27 zgodnie z rysunkiem planu), wzniesiona pod koniec XIX w. i na pocz. XX w., znajdująca się w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- c) budynek Wojewódzkiego Zakładu Usług Wodnych przy ul. Rejtana 6 (l. 30-te XX),
- d) przebieg historycznych ulic (w tym ul. Narutowicza o zachowanej nawierzchni kamiennej pod asfaltem).

Najbliższe obiekty zabytkowe zlokalizowane poza obszarem planu, od strony północnej są w centralnej części miasta Grudziądza:

- Ruiny zamku krzyżackiego - Początki grudziądzkiej murowanej warowni na Górze Zamkowej sięgają lat 1222-1245. Rozbudowa zamku przez Krzyżaków nastąpiła po przejściu miasta na przełomie 1255/1256 r. i trwała do 1299 r. Zamek grudziądzki należał do najstarszych na terenie państwa krzyżackiego. Zamek w Grudziądzu został położony na wysokim wzniesieniu. Z dawnego systemu obronnego zachowały się od strony południowej pozostałości bramy przedzamcza z przylegającym do niej gdaniskiem, przebudowanym w XX w.
- Zespół spichrzy - Spichlerze grudziądzkie ciągną się na wzgórzu, lekko wznoszącym się w kierunku ruin zamku krzyżackiego. Usytuowane na wiślanej skarpie spichrze tworzą charakterystyczną dla Grudziądza panoramę. Ich budowę rozpoczęto w latach 1346 - 1365. Budowle te zostały włączone w system obronny miasta. Wszystkie spichlerze są ustawione kalenicowo i stanowią naturalny mur obronny o przeszło 20 m wysokości.
- Z wzmiankowanych w 1504 r. czternastu murowanych spichlerzy ocalało tylko sześć.
- Kościół Św. Ducha - Powstał około XIII w. jako kościół szpitalny dla chorych, starców, kalek i pielgrzymów. Pierwotnie był drewniany, wzmiankowany w 1345 r. prawdopodobnie w związku z budową murowanego. Obecnie kościół parafialny. Kilkakrotnie palony i przebudowywany z manierystycznym szczytem od wschodu, niemal całkowicie zatracił gotyckie cechy stylowe. Kościół jest orientowany, salowy, zbudowany na rzucie prostokąta, otynkowany. Wewnątrz kościoła znajduje się murowany chór muzyczny z XVIII w. wsparty na trzech arkadach filarów. Na elewacji wschodniej - od strony ulicy Klasztornej - barokowy krucyfiks z 2 połowy XVII w.
- Mury miejskie - Mury miejskie wzniesiono w początkach XIV wieku, kilkakrotnie je wzmacniano i podwyższano. Najlepiej zachowane fragmenty murów wraz z międzymurzem i fosą znajdują się przy ulicy Klasztornej i Małogroblowej. Widoczne jest tam przyziemie czworobocznej baszty usytuowanej w południowo-wschodnim narożniku danego obwodu oraz niewielka, czworoboczna wieżyczka, prawdopodobnie pozostałość XV-wiecznych urządzeń wodociągowych, tzw. Waserkunst. Zachowany jest nadto znaczny odcinek zewnętrznego obwodu muru oraz fosa wykorzystująca w tym miejscu przebieg kanału Trynki. Dawną fosą, w której urządzono trakt spacerowy, można przejść bezpośrednio nad Wisłę.
- Inne obiekty zabytkowe - Brama Wodna, Kościół Św. Mikołaja, Kolegium jezuickie, Kościół Św. Franciszka Ksawerego, Klasztor Benedyktynek, Pałac Opatów, Zabytkowe kamienice, Dawny Klasztor Reformatorów i Kościół p.w. św. Krzyża, Kościół p.w. Niepokalanego Serca Najświętszej Maryi Panny, ul. Mickiewicza 43, Klub "Akcent", ul. Wybickiego 28, Urząd Stanu Cywilnego, ul. Mickiewicza 28, I Liceum Ogólnokształcące, ul. Sienkiewicza 27, Poczta Gł., ul. Sienkiewicza 20, Dawne Gimnazjum Matematyczno-Przyrodnicze, ul. Sienkiewicza 22, Centrum Kształcenia Ustawicznego, ul. Legionów 2/12

W planie zostały zawarte zapisy postępowania w przypadku odkrycia przedmiotów, do których będzie istniało przypuszczenie, iż są one zabytkiem.

3.3. Uwarunkowania ekofizjograficzne

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego to tereny już zurbanizowane (byłe zakłady mięsne), zabudowa mieszkaniowa (ulica Narutowicza/Hallera), linia kolejowa Toruń-Grudziądz, linia kolejowa Grudziądz-Laskowice oraz niewielki teren ogrodów działkowych położony pomiędzy torami kolejowymi a ulicą Chełmińską. W północnej części planu znajduje się linia elektroenergetyczna 110kV ze strefą ograniczonego użytkowania oraz istniejący wiadukt drogowy (przedłużenie ul. Gdyńskiej w kierunku ul. Łąkowej).

Główne źródła uciążliwości to linie kolejowe oraz ciągi komunikacyjne: wiadukt drogowy, ulice Chełmińska, Narutowicza, Hallera, które wpływają niekorzystnie na zabudowę mieszkaniową położoną w południowej

i wschodniej części planu oraz na środowisko przyrodnicze. Zagrożony jest przede wszystkim stan atmosfery, jakość klimatu akustycznego i stan gleby. W celu utrzymania poprawnego stanu środowiska przyrodniczego oraz utrzymania walorów przyrodniczych i krajobrazowych, zagospodarowanie terenu może być realizowane pod następującymi warunkami:

- nie zaleca się wprowadzania działalności i obiektów uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- uciążliwości wynikające z istniejącego zagospodarowania powinny ograniczyć się do zajmowanej działki;
- kształtowanie układu funkcjonalno - przestrzennego powinno uwzględniać zachowanie lokalnego systemu powiązań przyrodniczych i jego zewnętrznych połączeń;
- walory krajobrazowe tego zespołu stanowią o jego wartości i powinno się je zachować oraz eksponować w planie zagospodarowania;
- zaleca się zorganizowany sposób odprowadzania ścieków komunalnych i zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu;
- zaleca się retencjonowanie czystych wód opadowych i wykorzystywanie ich do nawodnień terenów zieleni;
- zaleca się ochronę środowiska glebowo - wodnego przed zanieczyszczeniami pochodzącymi z zanieczyszczonych wód opadowych z terenów utwardzonych, wody opadowe powinny być podczyszczane i odprowadzane do odbiornika;
- w pobliżu źródeł emisji zanieczyszczeń i hałasu (trasy komunikacyjne) powinno się przewidzieć wzmocnienie zieleni izolacyjnej, a w razie potrzeby zastosować - ekrany akustyczne;
- zabudowa mieszkaniowa narażona na uciążliwy hałas komunikacyjny powinna być chroniona środkami technicznymi i budowlanymi, np. poprzez zastosowanie materiałów budowlanych i okien o podniesionej izolacyjności akustycznej;
- dla obiektów mieszkaniowo - usługowych nie powinno się stosować instalacji grzewczych powodujących wysokie zanieczyszczenie środowiska. Proponuje się wykorzystanie proekologicznych i odnawialnych źródeł energii dla celów grzewczych;
- zaleca się aby co najmniej 10-25% powierzchni terenów było zagospodarowane zielenią w tym jak najwięcej na gruntach rodzimych.

4.0. ANALIZA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami Chełmińską, Narutowicza, Hallera i linią kolejową w Grudziądzu, podjęto na podstawie stwierdzenia zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza przyjętego uchwałą Nr VII/31/11 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 30 marca 2011 r.

Cały obszar obejmuje powierzchnię około 9,83 h.

4.1. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ustalenia planu znajdują się w 3 rozdziałach zawierających:

- przepisy ogólne (rozdz. 1);
- ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów objętych planem (rozdz. 2);
- przepisy końcowe (rozdz. 3).

W **rozdziale 1** zawarto **przepisy ogólne**, w których znajdują się informacje dotyczące określeń stosowanych w uchwale planu, oznaczeń graficznych stosowanych na rysunku planu oraz kategoriach przeznaczenia terenu. Na rysunku planu stosuje się oznaczenia graficzne, które są obowiązującymi ustaleniami planu. Określają one granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, linie rozgraniczające i symbole terenów, symbole i granice wydzieleń wewnętrznych, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, miejsca zmiany rodzaju lub końca linii zabudowy, granice strefy ochrony konserwatorskiej, obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu, szpalery drzew, odcinki dojazdu do terenu.

W obszarze planu znajdują się tereny zamknięte (tereny kolejowe).

Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące grupy kategorii przeznaczeń terenów:

- **zabudowa mieszkaniowa** - wielorodzinna;
- **usługi** – w tym: kultura, nauka i oświata, służba zdrowia (w tym wszelkiego rodzaju usługi medyczne), opieka społeczna i socjalna, administracja, zakwaterowanie turystyczne (hotele), biura i obiekty konferencyjne, gastronomia, rozrywka, handel z wyłączeniem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi i naprawy pojazdów oraz stacji paliw;
- **tereny zieleni urządzonej** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska, ukształtowana funkcjonalnie i plastycznie;

- **obiekty infrastruktury technicznej** (elektroenergetyka, obiekty infrastruktury wodociągowej, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej);
- **infrastruktura drogowa**(drogi wewnętrzne, ciągi piesze, parkingi).

W **rozdziale 1** w ramach **ustaleń dla całego obszaru planu** znalazły się zapisy odnoszące się do parametrów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody, ochrony konserwatorskiej, infrastruktury technicznej oraz ilości miejsc postojowych.

W planie ustalono przeznaczenie terenów:

- 1) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) UC - usługi handlu, obiekty o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m²;
- 3) U – usługi;
- 4) ZD -ogrody działkowe;
- 5) E - elektroenergetyka – stacja transformatorowa;
- 6) KDG - główna droga publiczna;
- 7) KDZ - zbiorcza droga publiczna;
- 8) KDL - lokalna droga publiczna;
- 9) KDD - dojazdowa droga publiczna;
- 10) KK - transport kolejowy.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustalono:

- 1) zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska wynikający z prowadzonej działalności w ramach usług powinien być ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, za wyjątkiem obiektów liniowych, obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony jest w obszarze komunalnego ujęcia wody dla miasta Grudziądz i w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 129 o nazwie „Dolina rzeki dolnej Osy” w związku z tym użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków a także dóbr kultury współczesnej ustalono:

- 1) na terenie objętym sporządzaniem planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych o wartości kulturowej, podlegających ochronie, jednak w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty opracowaniem położony jest w strefie „B” - ochrony historycznej i zespołów architektury zabudowy śródmiejskiej (granica określona na rysunku planu), w obrębie której znajdują się obiekty dziedzictwa kulturowego, które obejmuje się ochroną na podstawie niniejszego planu (historyczne budynki dawnej rzeźni miejskiej (zgodnie z rysunkiem planu) położone na terenie zawartym między ul. Narutowicza, a torami kolejowymi; wzniesione w latach 1885- 1918 r. wraz z zielenią towarzyszącą; zabudowa mieszkalna wraz z oficynami i zielenią towarzyszącą, położona przy ul. Narutowicza (nr adresowe: 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 - 33a, 35 zgodnie z rysunkiem planu) i ul. Hallera (nr: 26, 27 zgodnie z rysunkiem planu), wzniesiona pod koniec XIX w. i na pocz. XX w., znajdująca się w wojewódzkiej ewidencji zabytków; budynek Wojewódzkiego Zakładu Usług Wodnych przy ul Rejtana 6 (l. 30-te XX); przebieg historycznych ulic (w tym ul. Narutowicza o zachowanej nawierzchni kamiennej pod asfaltem);
- 3) ustalenia planu dla terenu objętego strefą „B ochrony historycznej i zespołów architektury zabudowy śródmiejskiej;
- 4) ustalenia dla terenu dawnej rzeźni - należy zachować część murów obwodowych budynków: ubojni trzody i bydła, szlamiarni (zaznaczone w części graficznej jako nr 1 i 2), a zwłaszcza tych fragmentów, które posiadają zwieńczenia z głowami zwierząt oraz przeprowadzić prace konserwatorsko-restauratorskie; elementy bryły budynku, które zostały dobudowane i nie powinny podlegać ochronie należy usunąć; w przypadku znacznego zniszczenia substancji zabytkowej dopuszcza się odtworzenie wystroju architektonicznego elewacji, demontaż dachów oraz zmianę układów przestrzenno funkcjonalnych pomieszczeń przedmiotowych budynków; dopuszcza się rozbiórkę budynku trybowni (oznaczonego w części graficznej jako nr 4) pod warunkiem wykonania jego inwentaryzacji i odtworzenia elewacji w innym miejscu; dopuszcza się rozbiórkę budynku ambulatorium z szatniami (oznaczonego w części graficznej jako nr 5) pod warunkiem pozyskania cegły i innych autentycznych materiałów budowlanych potrzebnych do odtworzenia wystroju architektonicznego elewacji budynków dawnej rzeźni (oznaczonych

w części graficznej jako nr 1, 2, 3, 4); dopuszcza się wkomponowanie wskazanych do ochrony konserwatorskiej budynków dawnej rzeźni w nową architekturę, na zasadzie harmonii i dobrej kontynuacji zabudowy, która będzie nosiła „znamiona obecnych czasów” i prezentowała wysoki standard estetyczny elewacji;

- 5) zapisy dla zabudowy mieszkalnej przy ul. Narutowicza i Hallera oraz budynku Wojewódzkiego Zakładu Usług Wodnych przy ul. Rejtana, objętych ochroną na podstawie niniejszego planu - nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy mieszkalnej o wartości historyczno-kulturowej wraz z oficynami w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką i wyposażeniem wnętrza (np. schody, drzwi wewnętrzne, piece kaflowe, posadzki); zakaz ocieplania elewacji zabudowy o wartości historyczno-kulturowej; zakaz tynkowania ceglanych elewacji zabudowy o wartości historyczno-kulturowej; dopuszczalna kolorystyka elewacji tynkowanych zabudowy o wartości historyczno-kulturowej: stonowana, utrzymana w gamie barw powszechnie uznawanych przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej lub zachowanych przekazów ikonograficznych; nakaz zachowania i pielęgnacji zieleni towarzyszącej zabudowie; ustalenia dotyczące nowoplanowanej zabudowy: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem dostosowania jej usytuowania, gabarytu i formy architektonicznej do istniejącej zabudowy o wartości historyczno-kulturowej na zasadzie tzw. „dobrego sąsiedztwa”;
- 6) nakaz zachowania przebiegu historycznej linii kolejowej;
- 7) nakaz przywrócenia kamiennej nawierzchni ul. Narutowicza (zachowanej pod warstwą asfaltu).

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustalono:

- 1) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy spełnić niezbędne warunki do korzystania z nich przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury bez ograniczeń, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) ustalenia dotyczące lokalizowania szyldów oraz reklam - w ternie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji reklam; szyldy umieszczone wyłącznie na budynkach, w których prowadzona jest działalność w formie tablic, plafonów, wysięgników, liternictwa nakładanego lub malowanego; (reklamy oraz szyldy umieszczone wyłącznie na elewacjach lub dachach obiektów, w których prowadzona jest reklamowana działalność w formie tablic, plafonów, wysięgników, liternictwa nakładanego lub malowanego; w przypadku gdy ilość szyldów na elewacji budynku jest większa niż jeden, powinny one posiadać zbliżoną wielkość oraz winny zgrupowane być w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji; dla obiektów nowoplanowanych w terenie IUC-U dopuszcza się lokalizację dwóch pylonów z szyldami dla firm prowadzących działalność w tym terenie, pylony należy lokalizować w pobliżu wjazdu na teren, czyli od strony ul. Narutowicza i ul. Rejtana.

W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustalono:

- 1) w granicach opracowania planu znajdują się tereny kolejowe będące terenami zamkniętymi o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, które zostały ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, w zagospodarowaniu których należy przestrzegać przepisów odrębnych;
- 2) w granicach planu znajduje się część wiaduktu drogowego (przedłużenie ul. Gdyńskiej w kierunku ul. Drogi Łąkowej) - przeznaczony do zachowania;
- 3) w pasie technicznym o wymiarach po 20,0 m od osi linii elektroenergetycznej 110 kV lokalizacja zabudowy oraz nasadzenia zieleni wysokiej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono:

- 1) obszar objęty opracowaniem obsługuje sieć istniejących dróg miejskich tj. ul. Narutowicza, Rejtana Hallera i ul. Chełmińska (graniczące z obszarem planu);
- 2) przez obszar opracowania planu przebiegają linie kolejowe relacji Grudziądz - Toruń i Grudziądz - Laskowice;
- 3) szerokość terenów komunikacji w liniach rozgraniczających został określona na rysunku planu;

- 4) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych pod warunkiem zachowania minimalnych parametrów jak dla dróg publicznych - określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) adaptacja istniejących zjazdów z dopuszczeniem nowych o ile zachowane zostaną warunki techniczne oraz bezpieczeństwo ruchu wynikające z przepisów odrębnych
- 7) ustala się następujące wskaźniki ilości miejsc parkingowych (mp) jako parkingi naziemne, wbudowane w bryłę budynku, podziemne bez ograniczeń w stosunku do ilości kondygnacji przy zachowaniu maksymalnej wysokości nadziemnej budynku określonej w ustaleniach szczegółowych (usługi handlu - minimum 2 mp na 100 m² powierzchni użytkowej, na której odbywa się handel, jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal handlowy; usługi gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary itp.) - minimum 1 mp na 10 miejsc konsumpcyjnych; usługi hotelowe - minimum 1 mp na 5 łóżek; biura - minimum 2 mp na 100 m² powierzchni użytkowej (biurowej), jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal biurowy; usługi inne - minimum 2 mp na 100 m² powierzchni użytkowego lokalu (dla określonej usługi), jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal usługowy; zabudowa mieszkaniowa - ze względu na ścisły charakter zabudowy nie wymaga się zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych; należy zapewnić również miejsca postojowe dla rowerów w ilości minimum 1,5 miejsc na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 8) zaopatrzenie w wodę - nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do miejskiej sieci wodociągowej; należy zapewnić odpowiednią ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w kanalizację sanitarną - nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną - w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną n/n i s/n; w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w budynku lub wolnostojącej (parterowej) z zapewnieniem dojazdu; docelowo należy wymienić napowietrzne linie elektroenergetyczne na przewody podziemne;
- 11) zaopatrzenie w gaz – z sieci miejskiej;
- 12) zaopatrzenie w ciepło - dla istniejących budynków docelowo nakazuje się zmianę ogrzewania piecowego na energię ciepłą z ciepłowniczej sieci miejskiej lub z innych urządzeń indywidualnych; dla nowoplanowanych budynków zapewniając energię ciepłą z ciepłowniczej sieci miejskiej lub z urządzeń indywidualnych);
- 13) wody opadowe - z dachów i powierzchni utwardzonych (placów, zorganizowanych parkingów, ciągów komunikacyjnych itp.), należy zagospodarować w granicach terenu na potrzeby gospodarze (np. nawadnianie terenów zielonych) lub odprowadzić poprzez kolektory deszczowe do sieci miejskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 14) telekomunikacja - z projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną;
- 15) na terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 16) w granicach działki budowlanej lub terenu funkcjonalnego należy zabezpieczyć i urządzić miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 17) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów wyznaczone poza obszarem opracowania planu, pozostałe odpady zagospodarowywać, unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze; tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi; tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych; obszary przestrzeni publicznych wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Grudziądzka.

W granicach planu znajdują się:

- 1) tereny kolejowe będące terenami zamkniętymi o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- 2) tereny, o których mowa w pkt 1 zostały ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu i w związku z tym w ustaleniach szczegółowych określono dla nich odpowiednie zapisy. Nie występuje potrzeba określania granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

Ponadto ustalono:

1. Granice obszarów wymagających przekształceń: teren po dawnej rzeźni miejskiej wymaga dokonania przekształceń zabudowy.
2. Granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² stanowią linie rozgraniczające wyznaczone dla terenu 1UC-U.

W **rozdziale 2** znajdują się **szczegółowe ustalenia** dla poszczególnych terenów.

W planie ustalono obowiązujące zasady szczególnie przy inwestowaniu i zagospodarowywaniu terenów w zakresie infrastruktury technicznej: w zakresie zaopatrzenia w wodę; w zakresie hydrografii; w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych; w zakresie odprowadzania wód opadowych; w zakresie zaopatrzenia w gaz; w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną; w zakresie zaopatrzenia w ciepło; w zakresie usuwania odpadów stałych.

Dominującym przeznaczeniem projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren zawarty pomiędzy ulicami: Chełmińską, Narutowicza, Hallera i linią kolejową w Grudziądzu jest **handel o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z dopuszczeniem usług (1UC-U)**

Na terenie oznaczonym symbolem **1UC-U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- handel o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z dopuszczeniem usług;
- przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się mieszkania służbowe.

Dla terenu ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) teren po dawnej rzeźni miejskiej wymaga uporządkowania odpowiednio z § 9, włącznie z przeprowadzeniem niezbędnych robót rozbiórkowych;
- 2) zabudowę funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² można realizować jako obiekty samoistnie lub razem z funkcją usługową, przy czym zabudowę usługową dopuszcza się także jako osobne obiekty w granicach terenu lub działki budowlanej;
- 3) budynki dawnej rzeźni wskazane do ochrony konserwatorskiej wraz z nowoplanowaną zabudową powinny tworzyć kompozycyjnie spójne założenie architektoniczno-urbanistyczne;
- 4) dla nowoprojektowanych budynków, których długość elewacji przekracza 60,0 m ustala się wymóg zastosowania środków architektonicznych zapewniających urozmaicenie elewacji – poprzez akcenty pionowe, wycofanie fragmentów elewacji, zróżnicowanie faktury itp.;
- 5) materiały i rozwiązania technologiczne zastosowane w nowoplanowanej zabudowie winny zapewniać możliwość utrzymania wysokiej jakości estetycznej obiektów, w całym okresie ich użytkowania (np. szkło, stal nierdzewna, metale kolorowe, cegła, kamień, beton itp.), głównie od strony wiaduktu drogowego, ul. Chełmińskiej oraz ul. Narutowicza;
- 6) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni;
- 7) w terenie należy urządzić miejsce na tablicę informacyjną o opisującą historię tego miejsca, a zwłaszcza jego poprzednie zagospodarowanie;
- 8) wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy (wg rysunku planu);
- 9) intensywność zabudowy (minimalna - nie ustala się, maksymalna - 3,0);
- 10) maksymalna wysokość budynków (do 15,0 m dla części terenu w granicach określonych na rysunku planu; do 25,0 m na pozostałym terenie);
- 11) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie - do 6,0;
- 12) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub działki budowlanej: dla handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - minimum 10%; dla usług - minimum 15%;
- 13) dachy: bez ograniczeń;
- 14) dostępność komunikacyjna z rozgraniczeniem (dla ruchu pojazdów do 3,5 tony z ul. Narutowicza; dla ruchu pojazdów powyżej 3,5 tony z ul. Rejtana);
- 15) zasady podziału nieruchomości (minimalna powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych - 10000 m²; nie występuje potrzeba określenia minimalnej szerokości frontu działki; dla potrzeb urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Dopuszczono: lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

Nakazano: urządzenia terenu o charakterze przestrzeni publicznej, w szczególności dla korzystania przez dzieci oraz młodzież, na powierzchni minimum 500 m².

Zakazano: stosowania typowych powtarzalnych projektów architektoniczno-budowlanych;

Na obszarze objętym planem wyznaczono **teren z zabudową usługową** o symbolu (**4U**) oraz **teren ogrodów działkowych z docelową zmianą funkcji na usługową** o symbolu (**7ZD,U**)

Na terenie oznaczonym symbolem **4U** plan ustala podstawowe przeznaczenie:

- zabudowa usługowa.

Dla terenów ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością prowadzenia robót budowlanych;
- 2) wyznacza się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy (wg rysunku planu);
- 3) intensywność zabudowy - dla budynku historycznego objętego ochroną - bez zmian; dla budynków nowoplanowanych - minimalna – nie ustala się, maksymalna – 1,4;
- 4) maksymalna wysokość budynków - dla budynku historycznego objętego ochroną - bez zmian; dla budynków nowoplanowanych, nie wyższa niż budynek objęty ochroną, położony w granicach niniejszego terenu funkcjonalnego);
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych - dla budynku historycznego objętego ochroną - bez zmian; dla budynków nowoplanowanych: maksymalnie - 3,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub na działki budowlanej - minimum 15%;
- 7) kształt dachu - dla budynku historycznego objętego ochroną - bez zmian; dla budynków nowoplanowanych: wielospadowe o kącie nachylenia połąci od ulicy w przedziale 25⁰ - 40⁰, płaskie o kącie nachylenia połąci do 15⁰;
- 8) dostępność komunikacyjna: z ul. Rejtana i ul. Hallera
- 9) zasady podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – 500 m²; minimalna szerokość frontu działki – nie występuje potrzeba określania.

Dopuszczono: wyłącznie ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6 m z wyjątkiem osłon placów gospodarczych, dla których maksymalnej wysokości nie ustala się; dla potrzeb urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych..

Na terenie oznaczonym symbolem **7ZD,U** plan ustala podstawowe przeznaczenie:

- ogrody działkowe z docelową zmianą funkcji na usługową.

Dla terenów ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, także w przypadku terenów kolejowych (wg rysunku planu);
- 2) ustalona na rysunku planu linia zabudowy dotyczy docelowej zabudowy usługowej;
- 3) intensywność zabudowy - dla budynków (altan) związanych z funkcją ogrodów działkowych: zgodnie z przepisami odrębnymi; dla budynków nowoplanowanych związanych z funkcją usługową: minimalna - nie ustala się, maksymalna - 1,4; maksymalna wysokość budynków: dla budynków (altan) związanych z funkcją ogrodów działkowych: zgodnie z przepisami odrębnymi; dla budynków nowoplanowanych związanych z funkcją usługową do 15,0 m;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych - dla budynków (altan) związanych z funkcją ogrodów działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi; dla budynków nowoplanowanych związanych z funkcją usługową do 4,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub działki budowlanej: związanej z funkcją ogrodów działkowych minimum 75%; związanej z funkcją usługową minimum 15%;
- 6) kształt dachu - dla budynków (altan) związanych z funkcją ogrodów działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi; dla budynków nowoplanowanych związanych z funkcją usługową - płaskie o kącie nachylenia do 15⁰;
- 7) dostępność komunikacyjna - z ul. Chełmińskiej oraz ul. Narutowicza poprzez teren 1UC-U;
- 8) zasady podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych (w przypadku funkcji usługowej) - 3000 m²; minimalna powierzchnia dla działek ogrodów działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi; nie występuje potrzeba określania minimalnej szerokości frontu działki;

dla potrzeb urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Dopuszczono: wyłącznie ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6 m z wyjątkiem barierek (ogrodzeń) ochronnych związanych z bezpieczeństwem terenów kolejowych i ul. Chełmińskiej, osłon placów gospodarczych, dla których maksymalnej wysokości nie ustala się.

Na obszarze objętym planem wyznaczono **teren z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług** o symbolu **(2MW-U)**

Na terenie oznaczonym symbolem **2MW-U** plan ustala podstawowe przeznaczenie:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z dopuszczeniem usług.

Dla terenów ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejące budynki z możliwością prowadzenia robót budowlanych;
- 2) zabudowę funkcji mieszkaniowej można realizować jako obiekty samoistnie lub razem z funkcją usługową, przy czym zabudowę usługową dopuszcza się także jako osobny obiekt w granicach terenu lub działki budowlanej;
- 3) wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy (wg rysunku planu);
- 4) intensywność zabudowy - dla budynków historycznych objętych ochroną - bez zmian; dla budynków nowoplanowanych: minimalna – nie ustala się, maksymalna - 2,0;
- 5) maksymalna wysokość budynków - dla budynków historycznych objętych ochroną - bez zmian; dla budynków nowoplanowanych, nie wyższa niż budynek objęty ochroną, który położony jest na działce objętej inwestycją lub najbliższej działce sąsiedniej;
- 6) liczba kondygnacji - dla budynków historycznych objętych ochroną - bez zmian; dla budynków nowoplanowanych: maksymalnie 4,0;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub na działki budowlanej - minimum 25%;
- 8) kształt dachu - dla budynków historycznych objętych ochroną - bez zmian; dla budynków nowoplanowanych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci od ulicy w przedziale 25⁰ - 60⁰, płaskie o kącie nachylenia połaci do 15⁰;
- 9) dostępność komunikacyjna - z ul. Narutowicza, ul. Rejtana i ul. Hallera
- 10) zasady podziału nieruchomości - nie ogranicza się parametrów geometrycznych nowo wydzielonych działek; dla potrzeb urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Dopuszczono: lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

Zakazano: budowy wszelkich ogrodzeń za wyjątkiem osłon placów gospodarczych.

W ramach infrastruktury technicznej na obszarze planu wyznaczono **tereny pod stację transformatorową** o symbolu **(3E)**

Na terenie oznaczonym symbolem **3E** plan ustala podstawowe przeznaczenie:

- elektroenergetyka - stacja transformatorowa.

Dla terenu ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejący budynek z możliwością prowadzenia robót budowlanych;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna - 0,2;
- 3) maksymalna wysokość budynku do 3,5 m;
- 4) liczba kondygnacji: 1,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub działki budowlanej – minimum 15%;
- 6) kształt dachu: płaski o kącie nachylenia do 15⁰;
- 7) dostępność komunikacyjna: należy zapewnić z ul. Hallera poprzez drogę wewnętrzną nie wydzieloną na rysunku planu;
- 8) zasady podziału nieruchomości: nie ogranicza się parametrów geometrycznych nowo wydzielonych działek.

Dopuszczono: wyłącznie ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6 m;

W ramach terenów komunikacyjnych w obszarze planu wyznaczono: **tereny pod transport kolejowy** o symbolach (**5KK, 6KK, 8KK**) oraz **tereny dróg głównych** o symbolu (**01KDG**), **tereny dróg zbiorczych** o symbolu (**02KDZ, 03KDZ, 04KDZ**), **tereny dróg lokalnych** o symbolu (**05KDL**), **tereny dróg dojazdowych** o symbolu (**06KDD**).

Na terenach oznaczonych symbolem **5KK, 6KK i 8KK** plan ustala podstawowe przeznaczenie:

- transport kolejowy (5KK i 8KK - linia kolejowa relacji Grudziądz-Toruń, 6KK linia kolejowa relacji Grudziądz-Laskowice).

Dla terenu ustalono parametry i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejących linii kolejowych - parametry i przebieg linii kolejowych bez zmian,
- 2) w terenie 5KK i 6KK adaptuje się istniejący wiadukt drogowy;
- 3) w terenie 6KK dopuszcza się lokalizację – przystanku kolejki szynowej (postulowana lokalizacja na rysunku planu); drogi o szerokości minimum 6,0 m; miejsc parkingowych; chodnika przynajmniej jednostronnego o szerokości minimum 1,5 m;
- 4) dostępność komunikacyjna - nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady podziału nieruchomości: dla potrzeb urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Dopuszczono: bariery (ogrodzenia) ochronne związane z bezpieczeństwem bez ograniczeń, co do wysokości.

Na terenie oznaczonym symbolem **01KDG** plan ustala podstawowe przeznaczenie:

- fragment głównej drogi publicznej ulicy Hallera.

Dla terenu ustalono parametry i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejących zjazdów, nowe zjazdy w formie obniżonego chodnika;
- 2) dostępność komunikacyjna - nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady podziału nieruchomości: dla potrzeb urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Dopuszczono: lokalizację miejsc postojowych; lokalizację chodnika o szerokości minimum 1,5 m.

Na terenach oznaczonych symbolami **02KDZ, 03KDZ i 04KDZ** plan ustala podstawowe przeznaczenie:

- 02KDZ - fragment skrzyżowania ulicy Chełmińskiej z ulicą Narutowicza i ulica Chopina;
- 03 KGZ i 04KDZ - fragmenty drogi głównej publicznej (wiadukt drogowy).

Dla terenu ustalono parametry i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach rozwiązania kolizji w związku z przebiegiem linii kolejowej dopuszcza się na skrzyżowaniu (w terenie 02KDZ) odpowiednią sygnalizację świetlną;
- 2) adaptacja przebiegu istniejącego wiaduktu drogowego w istniejących parametrach;
- 3) dostępność komunikacyjna - nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady podziału nieruchomości - dla potrzeb urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Na terenie oznaczonym symbolem **05KDA** plan ustala podstawowe przeznaczenie:

- lokalna droga publiczna ulicy Narutowicza.

Dla terenu ustalono parametry i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejących zjazdów, nowe zjazdy w formie obniżonego chodnika;
- 2) dostępność komunikacyjna: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady podziału nieruchomości - dla potrzeb urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Dopuszczono: lokalizację miejsc postojowych; lokalizację chodnika o szerokości minimum 1,5 m.

Na terenie oznaczonym symbolem **06KDD** plan ustala podstawowe przeznaczenie:

- dojazdowa droga publiczna ulicy Rejtana.

Dla terenu ustalono parametry i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejących zjazdów, nowe zjazdy w formie obniżonego chodnika;
- 2) dostępność komunikacyjna: nie występuje potrzeba określania;

- 3) zasady podziału nieruchomości: dla potrzeb urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Dopuszczono: lokalizację miejsc postojowych; lokalizację chodnika (jednostronnie) o szerokości minimum 1,5 m.

W **rozdziale 3** znajdują się przepisy przejściowe i końcowe:

- 1) Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu między ulicami: Chełmińskiej, Narutowicza, Hallera, Rejtana i linią kolejową ustanowionego Uchwałą Nr XXV/73/08 Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 25 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 104, poz. 1659 z dnia 5 sierpnia 2008 r.).
- 2) Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Grudziądz.

4.2. Analiza rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych

1. Pod kątem zgodności z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu, ekofizjograficznym.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego to tereny już zurbanizowane (byłe zakłady mięsne), zabudowa mieszkaniowa (ulica Narutowicza/Hallera), linia kolejowa Toruń-Grudziądz, linia kolejowa Grudziądz-Laskowice oraz niewielki teren ogrodów działkowych położony pomiędzy torami kolejowymi a ulicą Chełmińską. W północnej części planu znajduje się linia elektroenergetyczna 110kV ze strefą ograniczonego użytkowania oraz istniejący wiadukt drogowy (przedłużenie ul. Gdyńskiej w kierunku ul. Łąkowej).

W opracowaniu ekofizjograficznym zwraca się uwagę na konieczność skutecznej ochrony przed degradacją środowiska przyrodniczego w wyniku planowanego zagospodarowania.

W celu zachowania prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i pozostawienia jego walorów w jak najmniej zmienionej formie w opracowaniu ekofizjograficznym postuluje się konieczność pozostawienia jak największych powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub działki budowlanej minimum:

- dla handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - 10%; dla usług - 15% powierzchni działki o symbolu 1UC-U;
- 25% powierzchni działki o symbolu 2MW-U;
- 15 % powierzchni działki o symbolu: 3E;
- 15% powierzchni działki o symbolu: 4U;
- związanej z funkcją ogrodów działkowych - 75%; związanych z funkcją usługową - 15% powierzchni działki o symbolu: 7ZD,U.

Ponadto plan określając:

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego wprowadził następujące zapisy:

- a) zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska wynikający z prowadzonej działalności w ramach usług powinien być ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, za wyjątkiem obiektów liniowych, obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) teren położony jest w obszarze komunalnego ujęcia wody dla miasta Grudziądz i w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 129 o nazwie „Dolina rzeki dolnej Osy” w związku z tym użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wprowadził następujący zapis:

- a) nakaz zachowania i pielęgnacji zieleni towarzyszącej zabudowie.

Plan zakłada, że w terenach 1UC-U; 2MW-U; 4U; 7ZD,U mogą być lokalizowane usługi w tym: kultura, nauka i oświata, służba zdrowia (w tym wszelkiego rodzaju usługi medyczne), opieka społeczna i socjalna, administracja, zakwaterowanie turystyczne (hotele), biura i obiekty konferencyjne, gastronomia, rozrywka, handel z wyłączeniem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi i naprawy pojazdów oraz stacji paliw.

Podstawowe przeznaczenie terenu o symbolu 1UC-U - handel o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Obszar objęty planem powinien być wolny od inwestycji szczególnie uciążliwych dla środowiska oraz obiektów generujących wysoką emisję do atmosfery.

W związku z koniecznością zachowania właściwego stanu środowiska gruntowo - wodnego nie należy dopuścić do odprowadzania do gruntu nieoczyszczonych ścieków i wód opadowych z terenów utwardzonych. Dlatego też, plan wprowadził następujące zapisy w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę (nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do miejskiej sieci wodociągowej, należy zapewnić odpowiednią ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie w kanalizację sanitarną - nakazuje się przyłączenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- wody opadowe - z dachów i powierzchni utwardzonych (placów, zorganizowanych parkingów, ciągów komunikacyjnych itp.), należy zagospodarować w granicach terenu na potrzeby gospodarcze (np. nawadnianie terenów zielonych) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odprowadzić poprzez kolektory deszczowe do sieci miejskiej;

Cały obszar objęty planem posiada sieć wodociągową i kanalizację sanitarną.

Ustalenia planu docelowo nakazują zmianę ogrzewania piecowego na energię cieplną z urządzeń indywidualnych a dla nowo zlokalizowanych budynków energię cieplną z urządzeń indywidualnych (należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie niskoemisyjne lub beze misyjne, gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi głównie ochrony środowiska).

W zakresie gospodarki odpadami plan zakłada, że w granicach działki budowlanej lub terenu funkcjonalnego należy zabezpieczyć i urządzić miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji a odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów wyznaczone poza obszarem opracowania planu, pozostałe odpady zagospodarowywać, unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

Ustalenia planu realizują postulaty zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym.

2. Pod kątem rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne wpływy na środowisko

Ustalenia planu w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody odnoszą się jedynie do określenia standardów akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Pośrednio do zapisów o ochronie środowiska odnoszą się zapisy nakazujące przeznaczenie, co najmniej 10-25% powierzchni działki na powierzchnie biologicznie czynną.

Działania w zakresie ochrony środowiska dotyczą także zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną w tym obowiązek przyłączenia budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi do miejskiej sieci wodociągowej oraz przyłączenie do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan zakłada odprowadzanie wód z dachów i powierzchni utwardzonych (placów, zorganizowanych parkingów, ciągów komunikacyjnych itp.), należy zagospodarować w granicach terenu na potrzeby gospodarcze (np. nawadnianie terenów zielonych) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odprowadzić poprzez kolektory deszczowe do sieci miejskiej.

Wzrost powierzchni terenów utwardzonych może doprowadzić do wzrostu ilości zanieczyszczonych wód opadowych.

Budowa obiektów na handel o powierzchni powyżej 2000 m² (teren o symbolu 1UC-U) oraz rozbudowa układu komunikacyjnego spowoduje pojawienie się uciążliwości w postaci hałasu, emisji zanieczyszczeń powietrza, konieczności odprowadzania i podczyszczania wód opadowych. Na obszarze objętym planem tereny wrażliwe na hałas komunikacyjny to obszary przeznaczone na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz szkoła położona poza planem od strony południowej.

Ustalenia planu wprowadzają dla terenów mieszkaniowych standardy akustyczne, których dotrzymanie będzie zależało od odległości zabudowy od uciążliwych tras komunikacyjnych oraz materiałów użytych do budowy (redukcja hałasu w pomieszczeniach).

Ustalenia planu docelowo nakazują zmianę ogrzewania piecowego na energię cieplną z urządzeń indywidualnych a dla nowo zlokalizowanych budynków energię cieplną z urządzeń indywidualnych (należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie niskoemisyjne lub beze misyjne, gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi głównie ochrony środowiska).

W zakresie gospodarki odpadami plan zakłada, że w granicach działki budowlanej lub terenu funkcjonalnego należy zabezpieczyć i urządzić miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji a odpady komunalne należy wywozić na składowisko

odpadów wyznaczone poza obszarem opracowania planu, pozostałe odpady zagospodarowywać, unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Uwaga: przez przepisy odrębne należy rozumieć inne przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, prawa wodnego, dróg publicznych, transportu kolejowego, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie.

Ustalenia planu oraz wykorzystanie przepisów szczególnych powinno zapewnić częściową ochronę środowiska, nie uchroni jednak przed uciążliwościami pochodzenia komunikacyjnego oraz bytowego (emisje niskie, ścieki, wody opadowe, odpady).

3. Z punktu widzenia ochrony walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, zabytków oraz kształtowania walorów krajobrazowych

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego to tereny już zurbanizowane (byłe zakłady mięsne), zabudowa mieszkaniowa (ulica Narutowicza/Hallera), linia kolejowa Toruń-Grudziądz, linia kolejowa Grudziądz-Laskowice oraz niewielki teren ogrodów działkowych położony pomiędzy torami kolejowymi a ulicą Chełmińską. W północnej części planu znajduje się linia elektroenergetyczna 110kV ze strefą ograniczonego użytkowania oraz istniejący wiadukt drogowy (przedłużenie ul. Gdyńskiej w kierunku ul. Łąkowej).

Ustalenia planu potwierdzają istniejące zagospodarowanie i wprowadzają na tereny po dawnej rzeźni miejskiej tereny pod handel o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z dopuszczeniem usług.

W celu zachowania prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i pozostawienia jego walorów w jak najmniej zmienionej formie w opracowaniu ekofizjograficznym postuluje się konieczność pozostawienia jak największych powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub działki budowlanej minimum:

- dla handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - 10%; dla usług - 15% powierzchni działki o symbolu 1UC-U;
- 25% powierzchni działki o symbolu 2MW-U;
- 15 % powierzchni działki o symbolu: 3E;
- 15% powierzchni działki o symbolu: 4U;
- związanych z funkcją ogrodów działkowych - 75%; związanych z funkcją usługową - 15% powierzchni działki o symbolu: 7ZD,U.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w strefie „B” - ochrony historycznej i zespołów architektury zabudowy śródmiejskiej (granica określona na rysunku planu), w obrębie której znajdują się obiekty dziedzictwa kulturowego, które obejmuje się ochroną na podstawie niniejszego planu, a mianowicie:

- historyczne budynki dawnej rzeźni miejskiej (zgodnie z rysunkiem planu) położone na terenie zawartym między ul. Narutowicza, a torami kolejowymi; wzniesione w latach 1885-1918 r. wraz z zielenią towarzyszącą,
- zabudowa mieszkalna wraz z oficynami i zielenią towarzyszącą, położona przy ul. Narutowicza (nr adresowe: 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 - 33a, 35 zgodnie z rysunkiem planu) i ul. Hallera (nr: 26, 27 zgodnie z rysunkiem planu), wzniesiona pod koniec XIX w. i na pocz. XX w., znajdująca się w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- budynek Wojewódzkiego Zakładu Usług Wodnych przy ul Rejtana 6 (l. 30-te XX),
- przebieg historycznych ulic (w tym ul. Narutowicza o zachowanej nawierzchni kamiennej pod asfaltem);

Plan nakazuje uzgadniania z właściwym organem ochrony konserwatorskiej planowanych inwestycji na obszarze ww. strefy w zakresie: skali, bryły, formy, lokalizacji w określonym układzie oraz ustala następujące zapisy dla terenu:

- dawnej rzeźni - należy zachować część murów obwodowych budynków: ubojni trzody i bydła, szlamiarni (zaznaczone w części graficznej jako nr 1 i 2), a zwłaszcza tych fragmentów, które posiadają zwieńczenia z głowami zwierząt oraz przeprowadzić prace konserwatorsko-restauratorskie; elementy bryły budynku, które zostały dobudowane i nie powinny podlegać ochronie należy usunąć; w przypadku znacznego zniszczenia substancji zabytkowej dopuszcza się odtworzenie wystroju architektonicznego elewacji, demontaż dachów oraz zmianę układów przestrzenno funkcjonalnych pomieszczeń przedmiotowych budynków; dopuszcza się rozbiórkę budynku trybowni (oznaczonego w części graficznej jako nr 4) pod warunkiem wykonania jego inwentaryzacji i odtworzenia elewacji w innym miejscu; dopuszcza się rozbiórkę budynku ambulatorium z szatniami (oznaczonego w części graficznej jako nr 5) pod warunkiem pozyskania cegły i innych autentycznych materiałów budowlanych potrzebnych do odtworzenia wystroju architektonicznego elewacji budynków dawnej rzeźni (oznaczonych w części

- graficznej jako nr 1, 2, 3, 4); dopuszcza się wkomponowanie wskazanych do ochrony konserwatorskiej budynków dawnej rzeźni w nową architekturę, na zasadzie harmonii i dobrej kontynuacji zabudowy, która będzie nosiła „znamiona obecnych czasów” i prezentowała wysoki standard estetyczny elewacji;
- zabudowy mieszkalnej przy ul. Narutowicza i ul. Hallera oraz budynku Wojewódzkiego Zakładu Usług Wodnych przy ul. Rejtana, objętych ochroną na podstawie niniejszego planu - nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy mieszkalnej o wartości historyczno-kulturowej wraz z oficynami w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką i wyposażeniem wnętrza (np. schody, drzwi wewnętrzne, piece kaflowe, posadzki); zakaz ocieplania elewacji zabudowy o wartości historyczno-kulturowej; zakaz tynkowania ceglanych elewacji zabudowy o wartości historyczno-kulturowej; dopuszczalna kolorystyka elewacji tynkowanych zabudowy o wartości historyczno-kulturowej: stonowana, utrzymana w gamie barw powszechnie uznawanych przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej lub zachowanych przekazów ikonograficznych; nakaz zachowania i pielęgnacji zieleni towarzyszącej zabudowie; ustalenia dotyczące nowoplanowanej zabudowy: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem dostosowania jej usytuowania, gabarytu i formy architektonicznej do istniejącej zabudowy o wartości historyczno-kulturowej na zasadzie tzw. „dobrego sąsiedztwa”;
 - nakaz zachowania przebiegu historycznej linii kolejowej;
 - nakaz przywrócenia kamiennej nawierzchni ul. Narutowicza (zachowanej pod warstwą asfaltu).

4.3. Wpływ ustaleń planu na elementy środowiska we wzajemnym powiązaniu

Wpływ na gleby i powierzchnię ziemi

Tereny objęte planem to tereny już silnie zurbanizowane. Wprowadzenie zabudowy dla handlu sprzedaży powyżej 2000 m² z dopuszczeniem usług (kultura, nauka i oświata, służba zdrowia (w tym wszelkiego rodzaju usługi medyczne), opieka społeczna i socjalna, administracja, zakwaterowanie turystyczne (hotele), biura i obiekty konferencyjne, gastronomia, rozrywka, handel z wyłączeniem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi i naprawy pojazdów oraz stacji paliw) i zachowaniem historycznych budynków dawnej rzeźni miejskiej, spowoduje przekształcenie przypowierzchniowych warstw skalnych związanych z pracami ziemnymi (wykopy pod fundamenty i podłączenia do infrastruktury technicznej).

Przekształceniu ulegnie rzeźba terenu w wyniku prowadzonych prac ziemnych przygotowujących tereny na posadowienie nowej zabudowy.

Rozwój terenów usługowych jak również rozbudowa układu komunikacyjnego spowodują możliwość pojawienia się lokalnych ognisk zanieczyszczeń gleb substancjami ropopochodnymi oraz osadami. Nie będą to jednak zagrożenia znaczące, cały obszar wyposażony jest w kanalizację sanitarną.

Dla terenu o symbolu 7ZD,U - ogrody działkowe z docelową zmianą funkcji na usługową plan zakłada udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu lub działki budowlanej: związanych z funkcją ogrodów działkowych minimum 75%; związanych z funkcją usługową minimum 15%.

W zakresie gospodarki odpadami plan zakłada, że w granicach działki budowlanej lub terenu funkcjonalnego należy zabezpieczyć i urządzić miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji a odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów wyznaczone poza obszarem opracowania planu, pozostałe odpady zagospodarowywać, unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne

Obszar planu położony jest w obszarze komunalnego ujęcia wody dla miasta Grudziądz i w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 129 o nazwie „Dolina rzeki dolnej Osy” w związku z tym nowoprojektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego.

Działania w zakresie ochrony środowiska tj. zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną w tym obowiązek przyłączenia budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi do miejskiej sieci wodociągowej oraz przyłączenie do miejskiej kanalizacji sanitarnej oraz w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan zakłada odprowadzanie wód z dachów i powierzchni utwardzonych (placów, zorganizowanych parkingów, ciągów komunikacyjnych itp.), należy zagospodarować w granicach terenu na potrzeby gospodarcze (np. nawadnianie terenów zielonych) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odprowadzić poprzez kolektory deszczowe do sieci miejskiej, powinny być wystarczające w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych

Wpływ na powietrze atmosferyczne

W obszarze planu nie przewiduje się emisję zanieczyszczeń z instalacji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W zapisach planu dotyczących zagospodarowania terenów plan uwzględniono działania zapobiegające przekroczeniom wartości dopuszczalnych poziomów stężeń zanieczyszczeń powietrza m.in. poprzez:

- ogrzewanie z urządzeń indywidualnych (należy przez to rozumieć, rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie niskoemisyjne lub bezemisyjne, gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi głównie ochrony środowiska);
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- zaopatrzenie w gaz z sieci miejskiej.

W obszarze planu powstawać będą znaczne zanieczyszczenia emitowane przez pojazdy mechaniczne (emisja gazów ze spalania paliw w środkach transportu - samochody klientów i dostawców).

W czasie prowadzenia inwestycji możliwe jest krótkoterminowe użytkowanie urządzeń mogących stanowić dodatkowe źródło zanieczyszczenia powietrza.

Wpływ na klimat akustyczny

Obszar objęty planem znajduje się w zabudowie usługowej oraz mieszkaniowej, co oznacza, że obszar ten znajduje się w ramach funkcji wymagających ochrony akustycznej. Obecnie w obszarze planu występują następujące źródła hałasu: samochody osobowe mieszkańców oraz samochody dostawcze do sklepów usytuowanych w obszarze planu.

Planowany teren handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z dopuszczeniem usług (1UC-U), zabudowa usługowa (4U) oraz ogrody działkowe z docelową zmianą funkcji na usługową (7ZD,U) może stwarzać zagrożenie dla klimatu akustycznego poza terenem obszaru objętego planem, szczególnie na najbliższych terenach chronionych akustycznie tj. na terenach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz szkołą zlokalizowaną w odległości około 30 m w kierunku południowym od granic terenu objętego planem. Emisja hałasu nie może spowodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zarówno dla pory dziennej jak i nocnej, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz.826 z późn.zm.), na terenach w sąsiedztwie przedsięwzięcia, dla których takie poziomy są ustalone tj. dla terenów sklasyfikowanych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”. Należy zaznaczyć, że decydujący wpływ na rzeczywiste warunki akustyczne, występujące na terenach podlegających ochronie akustycznej, będzie miał hałas pochodzący od istniejącej komunikacji samochodowej ulicą Narutowicza. Emisja hałasu z planowanych źródeł, stanowić będzie niewielki i nieznaczący udział w hałasie emitowanym przez ruch pojazdów ww. drogą.

Wpływ na świat roślinny i zwierzęcy

Obszar objęty planem to tereny silnie zurbanizowane, przekształcone przez człowieka.

Obszar planu i tereny otaczające nie są położone w obrębie obszarów Natura 2000. Wprowadzenie zabudowy usługowej może spowodować uciążliwości wynikające z zainwestowania i będą przejawiać się wzrostem zanieczyszczeń atmosfery oraz możliwością skażenia środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi. Obszar planu nie posiada jednak bezpośredniego powiązania hydrologicznego i ekologicznego z obszarami chronionymi, dlatego potencjalne przekształcenie niektórych elementów środowiska przyrodniczego nie powinno znacząco negatywnie oddziaływać na siedliska przyrodnicze. Pozytywnym czynnikiem jest istnienie kanalizacji sanitarnej.

Obszar objęty opracowaniem charakteryzuje się niewielkim udziałem powierzchni biologicznie czynne (ogrody działkowe od strony zachodniej planu oraz nieurządzona zieleń od strony wschodniej). W granicach objętych opracowaniem nie występują drzewa uznane za pomniki przyrody. Należy zwrócić uwagę na dąb od strony ulicy Rejtana i ewentualnie objąć go ochroną.

W granicach objętych m.p.z.p. nie stwierdzono występowania chronionych gatunków fauny w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia z dnia 12 października 2011 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 237, poz. 1419) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 r. w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie (Dz.U. Nr 92, poz. 1029).

Wpływ na klimat lokalny

Stosunkowo niska planowana zabudowa nie powinna stać się barierą dla ruchu powietrza. W wyniku realizacji planu nie przewiduje się ograniczeń istotnych dla wymiany powietrza.

W wyniku realizacji ustaleń m.p.z.p. zachowany zostanie dotychczasowy zasadniczy charakter terenów (o znaczeniu dla kształtowania poprawnych parametrów klimatu lokalnego) m. in. w zakresie: rzeźby terenu, szaty roślinnej oraz warunków gruntowo-wodnych. Przewiduje się, że topoklimat analizowanego obszaru w wyniku realizacji zapisów m.p.z.p. nie ulegnie zauważalnym zmianom podstawowych parametrów.

Wpływ na krajobraz

W wyniku realizacji zapisów m.p.z.p. na przeważającej powierzchni planu zostanie dopuszczona zabudowa dla symbolu 1UC-U – maksymalna wysokość budynków (do 15,0 m dla części terenu w granicach określonych na rysunku planu; do 25,0 m na pozostałym terenie z zachowaniem minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej dla handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i dla usług minimum 15%). Zainwestowanie nie wpłynie znacząco negatywnie na walory krajobrazu, zarówno w granicach terenów objętych opracowaniem jak i na terenach sąsiednich. Tereny przyległe do terenu objętego planem przekształcone zostały już na działalność usługową i zabudowę mieszkaniową (istniejąca wysokość zabudowy porównywalna z projektowaną) .

Wpływ na dobra materialne i zabytki

W planie zostały zawarte zapisy postępowania w przypadku odkrycia przedmiotów, do których będzie istniało przypuszczenie, iż są one zabytkiem.

Plan dokładnie ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej znajdującej się w obrębie analizowanego planu.

4.4. Ocena wpływu na obszary Natura 2000 i tereny chronione

Na obszarze planu nie ma istniejących form ochrony przyrody. Skala i rodzaj oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń planu nie zagraża jakości środowiska na terenach przyrodniczych objętych ochroną położonych w odległości około 0,4 km na zachód od terenów objętych planem. Sam obszar planu może być potencjalnie źródłem zanieczyszczeń do atmosfery, wód powierzchniowych, podziemnych, gleby jednak nie będzie wpływał w sposób znaczący na pogorszenie warunków bytowania zieleni i fauny na obszarze miasta.

Nie ma podstaw przypuszczać, by nowe zagospodarowanie terenów objętych opracowaniem miały istotne wpływ na chiropterofaunę w tym rejonie. Na terenie objętym planem nie ma terenów leśnych, zadrzewienie nie posiada charakteru elementu korytarza ekologicznego więc nie mogą pojawiać się tu osobniki na przelotach.

Powierzchnia nie posiada potencjału siedliska umożliwiającego rozród płazów. Przypuszczalne walory ornitologiczne planowanego obszaru są niskie. Brak zbiorników wodnych oraz zadrzewienia nie sprzyja wysokiej różnorodności gatunków ptaków. Można zakładać, że wpływ na populację terenów Natura 2000 odległych od terenu objętego planem będzie niewielki.

Z obszaru planu ścieki bytowe odprowadzane do kanalizacji sanitarnej trafią do oczyszczalni ścieków w Nowej Wsi, skąd odprowadzone będą poprzez rzekę Osę do Wisły. Udział ścieków z obszaru planu w ogólnej ilości ścieków oczyszczanych do Nowej Wsi będzie znikomy, wobec czego nie będą miały wpływu na pogorszenie jakości wody w Osie. Istniejące i planowane zagospodarowanie nie będą miały negatywnego wpływu na warunki występowania siedlisk na obszarach Natura 2000 oraz ich integralność.

Obszar projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza spójności krajowego systemu obszarów chronionych w zakresie powiązań ekologicznych, gdyż nie utrudni ono migracji roślin i zwierząt.

Bezpośrednie oddziaływanie emisyjne (emisja gazów i pyłów) związane z funkcjonowaniem przedsięwzięć na analizowanym terenie na ptaki nie wystąpi z uwagi na znaczną odległość od Obszaru oraz niskie emitery usytuowane na terenie planowanego przedsięwzięcia.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

Obszar objęty m.p.z.p. nie znajduje się w zasięgu tzw. obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią.

W planie nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć mogących powodować wystąpienie poważnych awarii przemysłowych.

Ponadto plan ustala, że na analizowanym obszarze nie planuje się działalność usługową i techniczną powodującą szkodliwe oddziaływanie na środowisko tj. przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji itd.).

W planie nie przewiduje się składowania odpadów niebezpiecznych (wg wykazu zawartego w ustawie o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001 r. Ustawa ta została uchylona ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. poz. 21 z 2013 r.). Ustalone w planie rozwiązania przestrzenne, realizacyjne i techniczne odpowiadają wymaganiom określonym w przepisach ochrony środowiska.

Zagospodarowanie przestrzenne i zasady jego realizacji ustalone w planie dostosowane są do uwarunkowań przyrodniczych i docelowo zapewniają zachowanie jakości życia mieszkańców oraz zapobiegają lub ograniczają negatywne oddziaływanie planu na życie i zdrowie ludzi.

W wyniku realizacji zapisów m.p.z.p. nie przewiduje się powstania zagrożeń dla ludzi na obszarze planu i w strefie jego wpływu oraz nie powstaną szczególne zagrożenia dla środowiska poza niewielkimi, których charakter jest typowy dla terenów przekształcanych urbanistycznie.

5.0. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

Zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz.1227 z późn.zm.), z rozdziału 3, działu VI dotyczącego postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania pochodzącego z terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku projektów polityk, strategii, planów i programów opracowywany dokument nie będzie miał oddziaływania transgranicznego.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zawartego między ulicami: Chełmińską, Narutowicza, Hallera i linią kolejową w Grudziądzu jest położony w odległości około 120 km od granic RP. Ze względu na dużą odległość obszaru planu od granic Polski nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.



6.0. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ OGRANICZAJĄCYCH NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO ORAZ ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

Ustalenia analizowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawartego między ulicami: Chełmińską, Narutowicza, Hallera i linią kolejową w Grudziądzu, są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska i życia człowieka, a koniecznością rozwoju urbanistycznego i społecznego miasta. Zaprezentowane rozwiązania są zgodne z ustawodawstwem odrębnym, dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie gminy-miasto Grudziądz i wykorzystują instrumenty planistyczne służące do zrównoważonego rozwoju terenów zurbanizowanych. Ustalenia planu nie ingerują w sposób znaczący w tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych i zawierają wiele rozwiązań korzystnych dla środowiska na obszarach zurbanizowanych, dlatego prognoza nie prezentuje rozwiązań alternatywnych do proponowanych w ustaleniach planu uznając, że zaproponowane ustalenia są najkorzystniejsze dla środowiska w kontekście istniejących uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy-miasto Grudziądz oraz ochrony przyrody.

7.0. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

W przypadku odstąpienia od realizacji niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawartego między ulicami: Chełmińską, Narutowicza, Hallera i linią kolejową w Grudziądzu, teren objęty planem będzie posiadał:

- a) miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu między ulicami: Chełmińskiej, Narutowicza, Hallera, Rejtana i linią kolejową (uchwała Nr XXV/73/08 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 25 czerwca 2008 r. - Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 5 sierpnia 2008 r. Nr 104, poz. 1659).

Przy zachowaniu zapisów powyższego planu w obszarze o symbolu IUC-U mogłyby być przeznaczone pod przedsięwzięcia wymagające obligatoryjnie sporządzenia raportu (tzw. I grupa). Można spodziewać się sukcesywnego niszczenia zabytkowych obiektów dawnej rzeźni miejskiej.

Potencjalne zmiany stanu środowiska wiążą się z jego odpornością na degradację i zdolnością do regeneracji. Na omawianym obszarze najbardziej narażone jest powietrze atmosferyczne (zanieczyszczenia gazami i pyłami).

8.0. METODY ANALIZY REALIZACJI POSTANOWIENÍ PROJEKTU PLANU

Przewidywane metody analizy realizacji postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawartego między ulicami: Chełmińską, Narutowicza, Hallera i linią kolejową w Grudziądzu, pod kątem wpływu na środowisko mogą się odnosić do:

1. Oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu:

W zakresie oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu na środowisko:

- w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie i metodach określonych w wydanej decyzji;
- w odniesieniu do pozostałych terenów może to być monitoring państwowy środowiska, prowadzony przez odpowiednie organy administracji państwowej, powołane do badania stanu środowiska;
- w przypadku skarg mieszkańców na uciążliwości prowadzonej działalności w oparciu o uchwalony plan, analizę realizacji m.p.z.p. i badanie skażenia środowiska powinien przeprowadzić odpowiedni organ administracji samorządowej.

2. Przestrzegania ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ochrony i kształtowania środowiska i ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W zakresie realizacji przestrzegania ustaleń m.p.z.p. powinny być okresowe przeglądy zainwestowania obszaru i realizacji m.p.z.p., wykonywane przez administrację samorządową na potrzeby oceny prowadzonej polityki przestrzennej. Częstotliwość okresowych przeglądów powinna być zgodna z przepisami szczególnymi (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

9.0. PROGNOZA ZMIAN ŚRODOWISKA W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

9.1. Przyjęte założenia

Przy sporządzaniu niniejszej prognozy jako podstawowe przyjęto założenie, że autorzy projektu m.p.z.p. uwzględnili wszystkie aspekty ochrony środowiska. Zapisy ustaleń projektu planu przygotowane zostały tak, by w możliwie maksymalnym stopniu ograniczyć negatywne oddziaływanie przyszłych aktywności na stan środowiska naturalnego i zdrowie mieszkańców.

Szczegółowe lokalizacje nowych inwestycji muszą być ustalane z uwzględnieniem przepisów szczególnych, dotyczących m.in. ochrony środowiska, co stanowi dodatkowe zabezpieczenie przed potencjalną degradacją środowiska.

Realizacja ustaleń planu nie będzie jednak neutralna dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, zwłaszcza w zakresie jakości atmosfery, hałasu i stanu środowiska gruntowo-wodnego.

W celu otrzymania metodologicznej przejrzystości prognozy oddziaływania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze dokonano klasyfikacji poszczególnych terenów pod kątem potencjalnych zagrożeń stanu środowiska, mogących wystąpić w wyniku realizacji planu. Określono również przewidywany zasięg oddziaływania, jego rodzaj oraz trwałość i odwracalność. Ponadto scharakteryzowano wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz rodzaj oddziaływania na tereny przyległe do obszaru opracowania.

Wydzielono trzy grupy, w ramach powyższej klasyfikacji, które przedstawiono na załączonej mapie w skali 1:1000 oraz opisano w niniejszym tekście.

- I** Tereny handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (**1UC-U**); tereny zabudowy usługowej (**4U**); tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (**2MW-U**); tereny ogrodów działkowych z docelową zmianą funkcji na usługową (**7ZD,U**).
- II** Tereny pod stacją transformatorową (**3E**).
- III** Tereny dróg głównych (**01KDG**), tereny dróg zbiorczych (**02KDZ**, **03KDZ**, **04KDZ**); tereny dróg lokalnych (**05KDL**); tereny dróg dojazdowych (**06KDD**); tereny linii kolejowych (**5KK**, **6KK**, **8KK**).

9.2. Prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze

Przyjęte i przedstawione powyżej założenia niniejszej prognozy opracowano w odniesieniu do wydzielonych grup. Przewiduje się następujące oddziaływania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

terenu zawartego między ulicami; Chełmińską, Narutowicza, Hallera i linią kolejową Grudziądzu na środowisko przyrodnicze, krajobraz i zdrowie mieszkańców:

- I** Tereny handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z dopuszczeniem usług, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz tereny ogrodów działkowych z docelową zmianą funkcji na usługową będą miały **uciążliwy wpływ na środowisko**.

Planowane zagospodarowanie przewiduje przede wszystkim przeznaczenie terenu na handel o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Obszar planu jest już silnie przekształcony - dawna rzeźnia miejska, zabudowa mieszkaniowa i niewielka powierzchnia ogrodów działkowych od strony zachodniej planu.

Dla terenu, na którym planuje się obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z dopuszczeniem usług, rekompensatą dla środowiska przyrodniczego i krajobrazu będzie przeznaczenie powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% dla handlu powyżej 2000 m² i 15% dla usług.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług plan zakłada przeznaczenie, minimum 25% powierzchni działek na powierzchnię biologicznie czynną.

Dla terenu zabudowy usługowej plan zakłada przeznaczenie, minimum 15% powierzchni działek na powierzchnię biologicznie czynną.

Przekształcenie powierzchni biologicznie czynnych tj. ogrodów działkowych na powierzchnie częściowo utwardzone (usługi) spowoduje zaburzenie naturalnych warunków retencji, utratę wartości produkcyjnych przez gleby, wzrost ilości odprowadzanych wód opadowych oraz wzrost ilości ścieków bytowych i komunalnych, emisji do atmosfery (komunikacyjnych), wzrost ilości odpadów i hałasu komunikacyjnego na trasach dojazdowych do planowanej zabudowy. Pewną rekompensatą dla środowiska przyrodniczego i krajobrazu będzie przeznaczenie, minimum 75% powierzchni działek na powierzchnię biologicznie czynną dla terenów związanych z funkcją ogrodów działkowych oraz 15% powierzchni działek na powierzchnię biologicznie czynną dla terenów związanych z funkcją usługową.

Ustalenia planu wprowadzają zieleń urządzoną tj. zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie.

W zakresie walorów krajobrazowych ustalono wysokość budynków:

- W obszarze planu 1UC-U maksymalna wysokość budynków: do 15,0 m wyłącznie dla części terenu w granicach określonych na rysunku planu i do 25,0 na pozostałym terenie.
- W obszarze planu 2MW-U - dla budynków objętych ochroną - bez zmian, dla budynków nowoplanowanych, nie wyższa niż budynek objęty ochroną, który położony jest na działce objętej inwestycją lub najbliższej działce sąsiedniej.
- W obszarze planu 3E - wysokość budynku do 3,5 m.
- W obszarze planu 4U - dla budynku objętego ochroną - bez zmian; dla budynków nowoplanowanych, nie wyższa niż budynek objęty ochroną, położony w granicach niniejszego terenu funkcjonalnego.
- W obszarze planu 7ZD,U - dla budynków (altan) związanych z funkcją ogrodów zgodnie z przepisami odrębnymi; dla budynków nowoplanowanych związanych z funkcją usługową - do 15,0 m.

Plan nakazuje przyłączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej do miejskiej sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej.

Ustalenia planu dopuszczają urządzenia do wytwarzania energii cieplnej na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Oznacza to możliwy wzrost emisji niskich związanych z indywidualnymi lub zbiorowymi kotłowniami.

Każde nowe zainwestowanie generuje wytwarzanie odpadów. Głównym źródłem odpadów w granicach planu staną się gospodarstwa domowe oraz usługi. Podstawową masę odpadów obecnie stanowią (i stanowiąc będą) typowe odpady komunalne: odpady organiczne (pochodzenia roślinnego, zwierzęcego i inne), papier i tektura, tworzywa sztuczne, materiały tekstylne, szkło, metale, odpady mineralne, drobna frakcja popiołowa, odpady niebezpieczne znajdujące się w strumieniu odpadów komunalnych. Obecnie w obszarze planu ilość mieszkańców jest duża (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna). Przyjmuje się (za literaturą), że wskaźnik nagromadzenia odpadów komunalnych na jednego mieszkańca wynosi 250 kg/rok. Zgodnie z planem gospodarki odpadami dla gminy-miasto Grudziądz

ilość składników odpadów powinna być zredukowana na rzecz kompostowania i wtórnego wykorzystania odpadów. Będą powstawały również odpady z usług. W wyniku realizacji zapisów planu nie przewiduje się powstawania odpadów niebezpiecznych.

W zakresie zbiorki i usuwania odpadów stałych w planie ustalono: objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zbiorki i wywozu odpadów poza obszar planu na tereny utylizacji wyznaczone dla obszaru gminy-miasto Grudziądz, obowiązek zapewnienia na terenie każdej działki budowlanej miejsca na pojemniki do zbiorki odpadów, w tym do zbiorki selektywnej. W wyniku realizacji zabudowy zwiększy się wytwarzanie dużej ilości odpadów rocznie.

W ustaleniach dotyczących ochrony środowiska i przyrody wyznacza się standardy akustyczne dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Możliwość dotrzymania standardów akustycznych będzie uzależniona od natężenia ruchu na głównych trasach komunikacyjnych. Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania nowej zabudowy na tereny objęte obszarem Natura 2000 znajdujące się w znacznej odległości na północ i zachód od obszaru planu.

Oddziaływanie planu na środowisko i krajobraz można ocenić w następujący sposób: pod względem charakteru - jako niekorzystne, pod względem intensywności przekształceń - jako duże, pod względem bezpośredniości oddziaływania - jako bezpośrednie i pośrednie, pod względem okresu trwania oddziaływania - jako stałe, pod względem częstotliwości oddziaływania - jako długoterminowe, pod względem zasięgu przestrzennego - jako lokalne, pod względem trwałości oddziaływania - jako nieodwracalne.

II Teren pod stacją transformatorową będzie miał **uciążliwy wpływ na środowisko.**

Dla stacji transformatorowej ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15% oraz ustalono maksymalną wysokość budynku do 3,5 m. Sposób zagospodarowania mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji oraz odpadów budowlanych w postaci gruzu, zostanie uwzględniony w projekcie budowlanym lub w zgłoszeniu robot budowlanych. W wyniku realizacji zapisów planu nie przewiduje się powstawania odpadów masowych bądź odpadów niebezpiecznych.

Oddziaływanie planu na środowisko i krajobraz można ocenić w następujący sposób: pod względem charakteru - jako niekorzystne, pod względem intensywności przekształceń - jako niewielkie, pod względem bezpośredniości oddziaływania - jako bezpośrednie i pośrednie, pod względem okresu trwania oddziaływania - jako stałe, pod względem częstotliwości oddziaływania - jako długoterminowe, pod względem zasięgu przestrzennego - jako lokalne, pod względem trwałości oddziaływania - jako nieodwracalne.

III Tereny dróg głównych, tereny dróg zbiorczych, tereny linii kolejowych będą miały **niekorzystny wpływ na środowisko.**

Tereny komunikacji będą głównym źródłem uciążliwości dla środowiska przyrodniczego w tym rejonie (hałas komunikacyjny, emisje do atmosfery, konieczność odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych). Intensywność ruchu na trasach komunikacyjnych w obrębie planu będzie zależeć od organizacji ruchu w obszarze planu. Uciążliwości pochodzenia komunikacyjnego będą obniżały jakość warunków zamieszkiwania na terenach mieszkaniowych (hałas, emisje). Ochrona akustyczna terenów zabudowanych przed ponadnormatywnym hałasem komunikacyjnym będzie realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu określającymi standardy akustyczne dla zabudowy chronionej przed hałasem. Dotyczy to zarówno sytuowania czynnych form ochrony przed hałasem, w postaci ekranów akustycznych (nie zalecane), ale także rozwiązań technicznych (materiały budowlane, izolacyjne okna) czy przestrzennych (wprowadzenie zieleni izolacyjnej, odsunięcie linii zabudowy, wprowadzanie usług w rejonie o najwyższej uciążliwości akustycznej).

Plan zakłada, że wody opadowe z powierzchni utwardzonych (placów, zorganizowanych parkingów, ciągów komunikacyjnych itp.), należy zagospodarować w granicach terenu na potrzeby gospodarcze (np. nawadnianie terenów zielonych) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odprowadzić poprzez kolektory deszczowe do sieci miejskiej. Tereny komunikacji są i pozostaną źródłem emisji do atmosfery oraz będą wpływały na powstawanie zjawiska miejskiej wyspy ciepła, z uwagi na znaczny stopień utwardzenia powierzchni terenu. W ustaleniach planu ze względu na brak możliwości wprowadzenia

zieleni przyulicznej nie ma konkretnych zapisów wskazujących tego typu formy zagospodarowania. Istniejące i projektowane ciągi komunikacyjne nie będą wywierać negatywnego wpływu na obszary Natura 2000 oddalonych od obszaru planu.

Oddziaływanie planu na środowisko i krajobraz można ocenić w następujący sposób: pod względem charakteru - jako niekorzystne, pod względem intensywności przekształceń - jako zupełne, pod względem bezpośredniości oddziaływania - jako bezpośrednie, pod względem okresu trwania oddziaływania - jako długoterminowe, pod względem częstotliwości oddziaływania - jako stałe i okresowe, pod względem zasięgu przestrzennego - jako lokalne, pod względem trwałości oddziaływania - jako nieodwracalne.

9.3. Oddziaływanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poza obszarem opracowania

Realizacja ustaleń planu będzie miała wpływ również na zmiany środowiska poza obszarem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rozwój zabudowy usługowej i mieszkaniowej spowoduje wzrost uciążliwości bytowych tych terenów proporcjonalny do liczby mieszkańców (zanieczyszczeń powietrza, wód opadowych, wzrostu ilości ścieków i odpadów komunalnych, wzrost zużycia wody, energii elektrycznej, ciepła i gazu w tej części miasta). Uciążliwości z tym związane zaznaczają się w miejscach obioru ścieków komunalnych oraz rejonach „produkcji” mediów i utylizacji odpadów. Plan zakłada uregulowaną gospodarkę wodno-ściekową co wpłynie korzystnie na jakość wód powierzchniowych i podziemnych na analizowanym terenie miasta. Teren obszaru planu położony jest w obszarze komunalnego ujęcia wody dla miasta Grudziądz i w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 129 o nazwie „Dolina rzeki dolnej Osy” w związku z tym nowoprojektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego.

Zwiększenie ruchu samochodowego (osobowego) na trasach dojazdowych do terenów mieszkaniowych oraz samochodów do stref usługowych spowoduje wzrost ilości zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi i emisji spalin, a także podwyższony poziom hałasu.

Intensyfikacja zabudowy zauważalnie zaburzy warunki klimatu lokalnego, zwłaszcza przewietrzanie i stosunki wodne (zmniejszona retencja) oraz przyczyni się do zwiększenia zasięgu miejskiej wyspy ciepła i uciążliwości z tym związanych (przesuszenie powietrza, zmniejszona ilość tlenu, podwyższenie średniej temperatury powietrza).

Realizacja planowanego zagospodarowania spowoduje także pozytywne przekształcenia w postaci uporządkowania struktury przestrzennej i układu komunikacyjnego. Rozwój terenów zurbanizowanych o niskiej oraz terenów usługowych nie będzie miał zauważalnego wpływu na warunki siedliskowe w oddalonych obszarach Natura 2000.

10.0. PODSUMOWANIE

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego to tereny już zurbanizowane (byłe zakłady mięsne), zabudowa mieszkaniowa (ulica Narutowicza/Hallera), linia kolejowa Toruń-Grudziądz, linia kolejowa Grudziądz-Laskowice oraz niewielki teren ogrodów działkowych położony pomiędzy torami kolejowymi a ulicą Chełmińską. W północnej części planu znajduje się linia elektroenergetyczna 110kW oraz istniejący wiadukt drogowy (przedłużenie ul. Gdyńskiej w kierunku ul. Łąkowej).

Obszar objęty planem miejscowym pod względem przyrodniczym i krajobrazowym nie posiada wysokich walorów.

Obszar planu i tereny sąsiadujące z planem nie leżą w obszarze Natura 2000.

Planowane zagospodarowanie przewiduje wprowadzenie zabudowy usługowej w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Konsekwencją takiego przeznaczenia terenów jest ograniczenie naturalnych powierzchni biologicznie czynnych na rzecz terenów utwardzonych. Rozwój usług, mieszkalnictwa i komunikacji (drogi dojazdowe) przyczyni się do wzrostu emisji niskich z zabudowy, spalin i zanieczyszczeń gazowo-pyłowych oraz wprowadzenie nowych obiektów w zasięgu hałasu komunikacyjnego i usługowego. Intensyfikacja zabudowy może mieć wpływ na przekształcenie warunków topoklimatycznych.

Ustalenia planu w pewnym stopniu ograniczają uciążliwości planowanego zagospodarowania (nasylenie terenów zielenią, standardy akustyczne dla zabudowy, obszar planu wyposażony jest w kanalizację sanitarną i wodociągową). Nie eliminują jednak uciążliwości związanych z hałasem od terenów usługowych, komunikacji, emisją spalin, odprowadzaniem zanieczyszczonych wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych, przesuszeniem gruntu oraz pogłębieniem procesu przekształcenia lokalnych warunków klimatu i zwiększeniem zasięgu miejskiej wyspy ciepła.

W ustaleniach planu przeznaczają się co najmniej 10-25% powierzchni działki na terenach usługowych i mieszkaniowych na powierzchnię biologicznie czynną oraz 75% na terenach ogrodów działkowych, co może zapewnić prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz złagodzi skutki dla klimatu lokalnego wynikające z utwardzenia terenów i będzie pozytywnie wpływać na walory krajobrazowe terenów zainwestowanych.

Ustalenia projektu planu uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze i stwarzają warunki do ograniczenia uciążliwości dla środowiska przyrodniczego, związanych z planowanym zagospodarowaniem. Nie eliminują jednak wszystkich uciążliwości, zwłaszcza w sferze emisji zanieczyszczeń gazowo-pyłowych i spalin, hałasu z terenów komunikacyjnych oraz zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego i klimatu lokalnego.

Zgodnie z metodyką prognozy na obszarze objętym planem wyznaczono trzy grupy terenów o zróżnicowanym wpływie na środowisko przyrodnicze.

W pierwszej grupie znalazły się tereny handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; tereny zabudowy usługowej; tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług; tereny ogrodów działkowych z docelową zmianą funkcji na usługową które będą miały uciążliwy wpływ na środowisko. Intensyfikacja zabudowy usługowej i mieszkaniowej spowoduje wzrost ilości wód opadowych z terenów utwardzonych, wzrost ilości ścieków bytowych i komunalnych, emisji do atmosfery (bytowych i komunikacyjnych), wzrost ilości odpadów i hałasu komunikacyjnego na trasach dojazdowych do zabudowy. Rekompensatą dla środowiska będzie przeznaczenie, co najmniej 10-25% powierzchni działek na powierzchnię biologicznie czynną oraz 75% na terenach ogrodów działkowych. Korzystnym zapisem jest obowiązek odprowadzania ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej, podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej oraz nakazanie na zmianę ogrzewania piecowego na energię ciepłą z urządzeń indywidualnych tj. takie rozwiązania gdzie zastosowano paliwa i technologie niskoemisyjne lub beze misyjne, gwarantujące nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi głównie ochrony środowiska. Wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych (placów, zorganizowanych parkingów, ciągów komunikacyjnych itp.), należy zagospodarować w granicach terenu na potrzeby gospodarze (np. nawadnianie terenów zielonych) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odprowadzić poprzez kolektory deszczowe do sieci miejskiej. W zakresie odpadów plan zakłada w granicach działki budowlanej lub terenu funkcjonalnego zabezpieczenie i urządzenie miejsc na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz, że odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów wyznaczone poza obszarem opracowania planu, pozostałe odpady zagospodarowywać, unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Działania te powinny zminimalizować, choć nie wyeliminować uciążliwości dla środowiska.

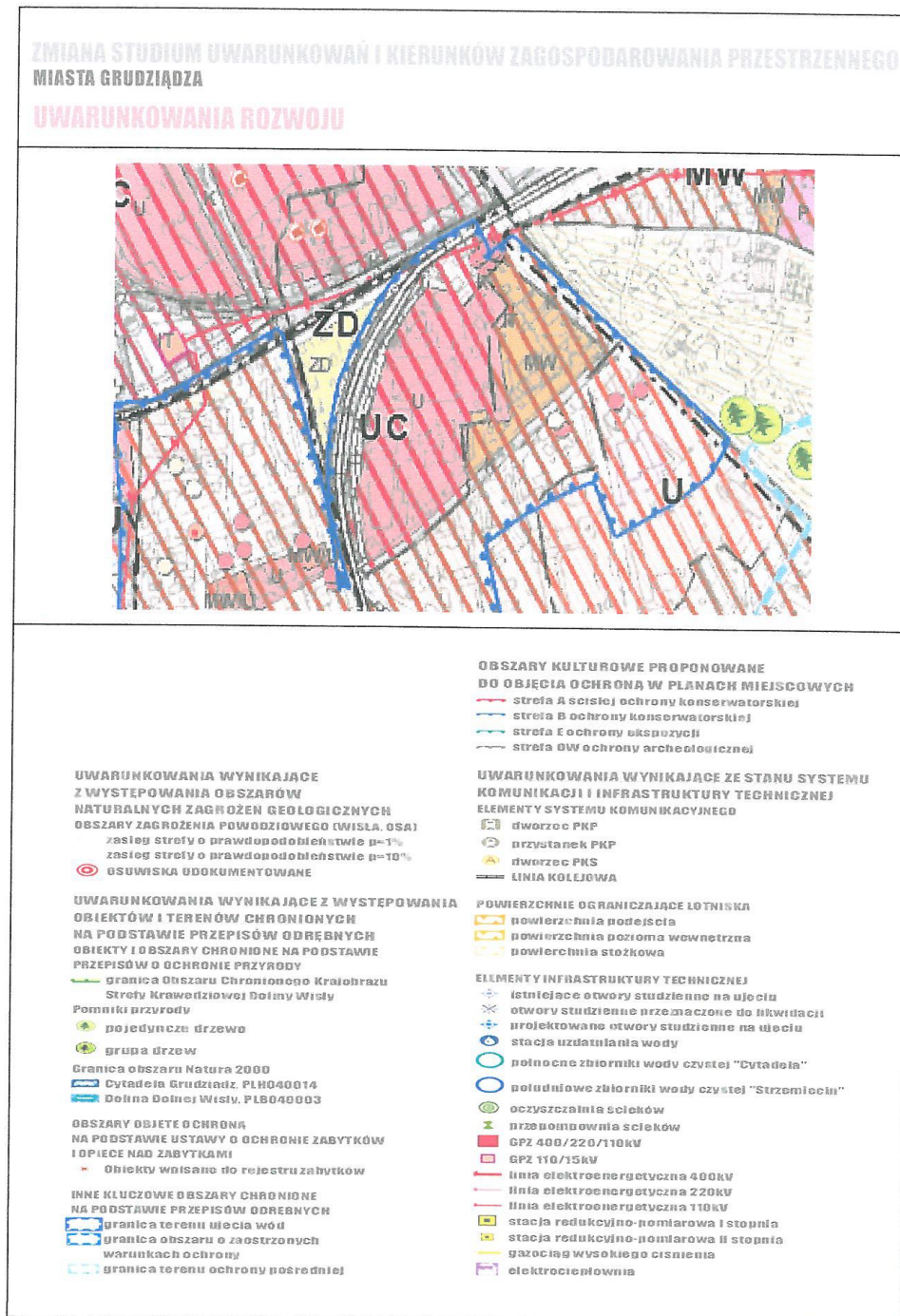
W drugiej grupie znalazł się teren pod stację transformatorową, która będą miała również uciążliwy wpływ na środowisko. Dla terenu ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15%.

Trzecią grupę stanowią tereny dróg głównych, tereny dróg zbiorczych, tereny dróg lokalnych, tereny dróg dojazdowych, tereny linii kolejowych, które będą miały niekorzystny wpływ na środowisko. Uciążliwości pochodzenia komunikacyjnego będą obniżały jakość warunków zamieszkiwania na terenach mieszkaniowych.

Projekt planu, przy wsparciu przepisów szczególnych, będzie ograniczać uciążliwości terenów mieszkaniowych na środowisko. Niemożliwe jest jednak wyeliminowanie wszystkich uciążliwości planowanego zagospodarowania. Dotyczy to zwłaszcza emisji zanieczyszczeń do atmosfery, hałasu komunikacyjnego oraz zmiany stanu środowiska gruntowo-wodnego.

Skala i rodzaj oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń planu nie zagraża jakości środowiska na terenach sąsiednich. Sam obszar planu może być potencjalnie źródłem zanieczyszczeń do atmosfery, wód powierzchniowych, podziemnych, gleby oraz emisji hałasu jednak nie będzie wpływał w sposób znaczący na pogorszenie warunków bytowania zieleni i fauny na obszarze miasta. Z obszaru planu ścieki poprzez kanalizację sanitarną trafią do oczyszczalni ścieków w Nowej Wsi, skąd odprowadzone będą do rzeki Osy i dalej do Wisły. Udział ścieków z obszaru planu w ogólnej ilości ścieków oczyszczanych do oczyszczalni w Nowej Wsi jest średni, wobec czego nie będą miały wpływu na pogorszenia jakości wody w Osie. Istniejące i planowane zagospodarowanie nie będą miały negatywnego wpływu na warunki występowania siedlisk na obszarach Natura 2000 oraz ich integralność.

Rys. nr 1



PREZYDENT GRUDZIĄDZAul. Ratuszowa 1
86-300 Grudziądz

PP-II.6721.5.2011

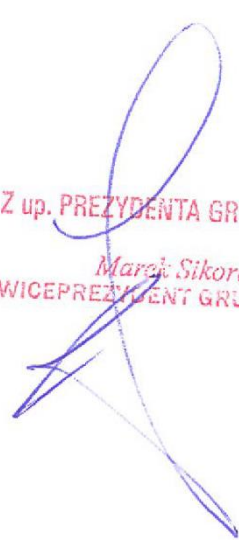
Grudziądz 20.09.2013r.

OŚWIADCZENIE

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego terenu zawartego między ulicami: Chełmińską, Narutowicza, Hallera i linią kolejową w Grudziądzu, wykorzystano opracowanie ekofizjograficzne obejmujące teren całego miasta Grudziądza, zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.).

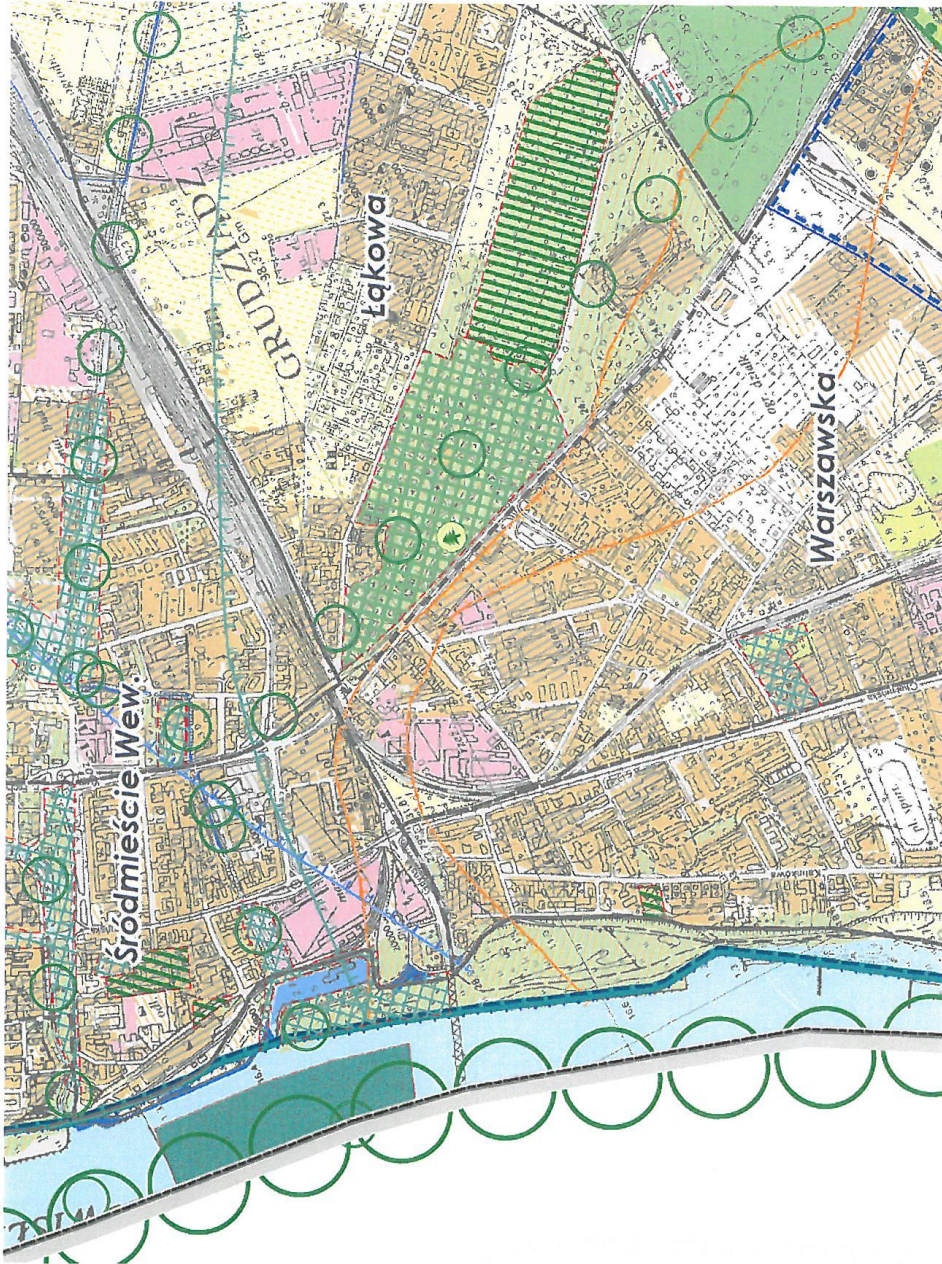
Załączniki:

1. Wyrys z zasobów środowiska naturalnego
2. Wyrys z przekształceń antropogenicznych
3. Wyrys z waloryzacji przyrodniczej




Z up. PREZYDENTA GRUDZIĄDZA
Marcel Sikora
WICEPREZYDENT GRUDZIĄDZA

STRUKTURA PRZYRODNICZA MIASTA GRUDZIĄDZA I ZASOBY ŚRODOWISKA



URZĄD MIEJSKI
w Grudziądzu
ul. Ratuszowa 1, 86-500 Grudziądz (7)

STWIERDZAM ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

data 20.09.2014 r. 

LEGENDA

Granice miasta

Granice dzielnic

Użytkowanie terenu

(na podstawie EGiB miasta Grudziądz 2009)

Użytki rolne

- grunty orne (R)
- sady (S)
- łąki trwałe (L)
- pastwiska trwałe (Ps)
- grunty rolne zabudowane (np. B-R)
- rowy (W)

Gr. leśne oraz zadrzewione i zakrzewione

- lasy (Ls)
- gr. zadrzewione i zakrzewione (Lz)
- Gr. zabudowane i zurbanizowane

tereny mieszkaniowe (B)

- tereny przemysłowe (Ba)
- inne tereny zabudowane (Bi)
- zurb. tereny niezabudowane (Bp)
- tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz)

drogi (dr)

- tereny kolejowe (Tk)
- inne tereny komunikacyjne (Ti)

użytki kopalne (K)

- Gr. pod wodami
- płynącymi (Wp)
- stojącymi (Ws)

Inne

- nieużytki (N)
- tereny różne (Tr)

Obszary cenne przyrodniczo (objęte ochroną)

Zespół Parków Krajobrazowych
Chełmińskiego i Nadwiślańskiego

Obszar Chronionego Krajobrazu
Strefy Krawędziowej Doliny Wisły

Obszary Natura 2000

- Cytadela Grudziądz, PLH040014
- Dolina Dolnej Wisły, PLB040003

Pomniki przyrody

- pojedyncze drzewo
- grupa drzew

Obszary kulturowe o wysokich walorach przyrodniczo-kulturowych

- cmentarz
- główne elementy pasa obronnego Twierdzy Grudziądz
- pozostałe elementy pasa umocnień Twierdzy Grudziądz
- parki
- istniejące obszary historycznej zieleni komponowanej

Zasoby hydrogeologiczne

- Granica GZWP 129
- Granica terenu ujęcia
- Okno hydrogeologiczne
- Zasięg występowania warstwy dolnej
- Obszar zasobowy ujęcia
- Zasięg 25-letniego czasu dopływu wód do ujęcia

Udokumentowane złoża kopalin

Zasoby gleb chronionych

Gleby wysokich klas bonitacyjnych

Ciągi przyrodnicze

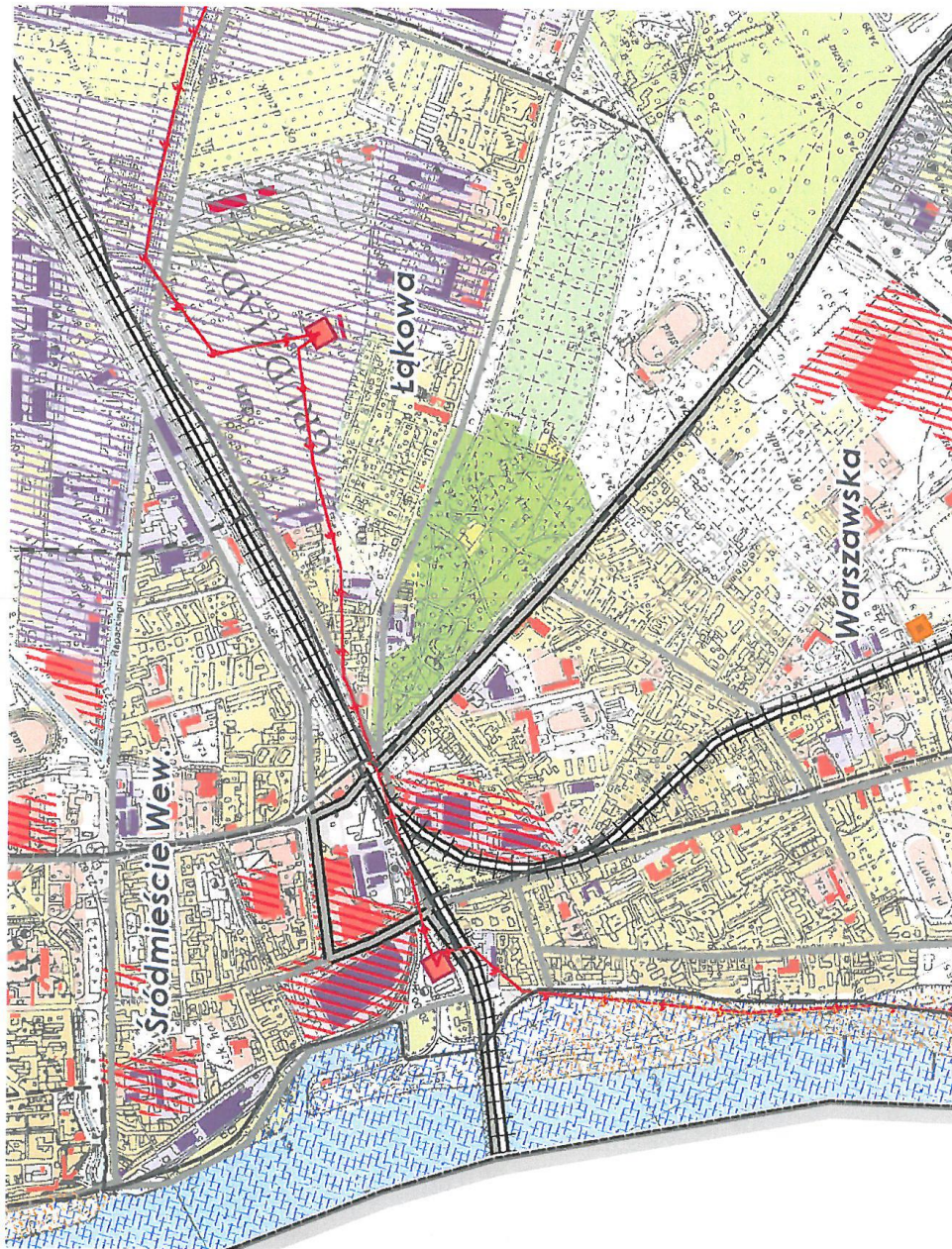
- ponadregionalny
- regionalny
- lokalny
- Biocentra

URZĄD MIEJSKI
w Grudziądzu
ul. Ratuszowa 1, 80-300 Grudziądz (77)

STWIERDZAM ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

data 20.09.2017 podpis

PRZEKSZTAŁCENIA ANTROPOGENICZNE I GŁÓWNE ŹRÓDŁA ZAGROZEŃ



URZĄD MIEJSKI
w Grudziądzu
ul. Ratuszowa 1, 86-300 Grudziądz (7)

STWIERDZAM ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

data 20.03.2014 podpis

LEGENDA

- Granice miasta
- Granice dzielnic
- Tereny zainwestowane**
(na podstawie TBD oraz inwentaryzacji urbanistycznej, 2009)
- Tereny zabudowy**
- wielorodzinnej typu śródmiejskiego
- wielorodzinnej
- jednorodzinnej
- usługowej
- letniskowej
- przemysłowo-magazynowej
- gospodarczej lub garażowej
- Inne tereny zainwestowane**
- ogródków działkowych
- cmentarzy
- komunikacyjne
- inne
- parki
- Główne tereny otwarte**
- Tereny lasów i gruntów zadrzewionych
- Grunty rolne
- Tereny wód powierzchniowych
- Istniejące obiekty (budynki) potencjalnej lokalizacji funkcji uciążliwych lub potencjalnej emisji uciążliwości**
- Funkcja budynku (na podstawie TBD)**
- obiekty usług publicznych
- pozostałe obiekty usług
- stacje benzynowe
- obiekty infrastruktury technicznej
- obiekty produkcyjno-magazynowo-składowe



Istniejące obiekty infrastruktury techn. potencjalnych uciążliwości

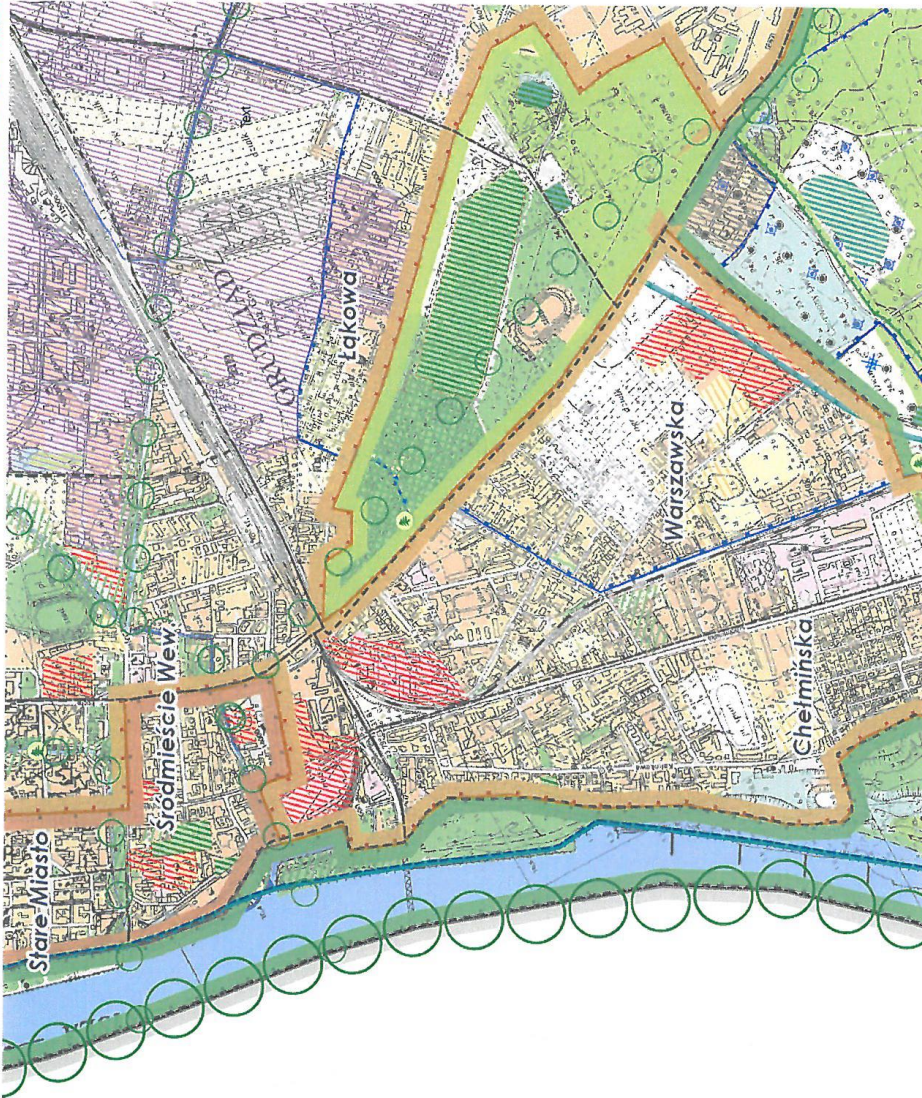
- Drogi publiczne o wysokich parametrach techn.**
- główna ruchu przyspieszonego
- główna
- zbiorcza
- Linia kolejowa
- Linie i urządzenia elektroenergetyczne wysokiego napięcia**
- linia elektroenergetyczna 400kV
- linia elektroenergetyczna 220kV
- linia elektroenergetyczna 110kV
- GPZ 400/220/110kV
- GPZ 110/15kV
- Linie i urządzenia gazociągu wysokiego ciśnienia**
- gazociąg wysokiego ciśnienia
- stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia
- stacja redukcyjno-pomiarowa II stopnia
- Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych**
- Obszar zagrożenia powodziowego**
- p=10
- p=1
- Obwałowania
- Osuwiska udokumentowane
- Skarpy narażone na ruchy masowe
- Obszary potencjalnego rozwoju funkcji uciążliwych**
(na podstawie studium)
- usług handlu o pow. sprzedażowej 2000 m2 (UC)
- produkcyjno-magazynowo-składowa (P)
- infrastruktury technicznej (IT)

URZĄD MIEJSKI
w Grudziądzu
ul. Ratuszowa 1, 88-300 Grudziądz (7)

STWIERDZAM ZŁOŻENIE Z ORYGINAŁEM

data 26.09.2014 podpis [signature]

WALORYZACJA PRZYRODNICZA I WSKAZANIA DO SPORZĄDZANIA STUDIUM ZMIANY STUDIUM UIKZP MIASTA GRUDZIĄDZA



21

URZĄD MIEJSKI
w Grudziądzu
ul. Ratuszowa 1, 88-300 Grudziądz (7)

STWIERDZAM ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

data 20.03.2014 podpis [Signature]

LEGENDA

- Granice miasta
- Granice dzielnic

Użytkowanie terenu (na podstawie EGiB)

- Gł. zabudowane i zurbanizowane
- tereny mieszkaniowe (B)
 - tereny przemysłowe (Ba)
 - inne tereny zabudowane (Bt)
 - zurh. tereny niezabudowane (Bp)
 - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz)
 - tereny komunikacji

Grunty leśne i zadrzewione

- Tereny lasów
- Tereny gruntów zadrzewionych i zakrzewionych

Tereny gruntów ornyczych

- RII
- RIIa
- RIIb
- RIVa
- RIVb
- RV
- RVI
- RVIa

Tereny lasów trwałych

- ŁNI
- ŁW
- ŁM
- ŁWI

Tereny pastwisk trwałych

- PSII
- PSIV
- PSV
- PSVI

Nieuzyski

- N

Tereny wód powierzchniowych

- płynących
- stojących
- rowy melioracyjne

Obszary cenne przyrodniczo (objęte ochroną)

- Zespół Parków Krajobrazowych Chełmińskiego i Madwińskiego
- Obszar Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Doliny Wisły

Obszary Natura 2000

- Cytadela Grudziądz, PLH040014
- Dolina Dolnej Wisły, PLB040003

Penitniki przyrody

- pojedyncze drzewo
- grupa drzew

Obszary kulturowe o wysokich walorach przyrodniczo-kulturowych

- cmentarz
- główne elementy pasa obronnego Twierdzy Grudziądz
- pozostałe elementy pasa umocnień Twierdzy Grudziądz
- parki
- istniejące obszary historycznej zieleni komponowanej

Obszary i obiekty wymagające ochrony

- Granica terenu ujęcia
- istniejące otwory studzienne na ujęciu
- otwory studzienne przeznaczone do likwidacji
- projektowane otwory studzienne na ujęciu

Proponowana strefa ochronna po dyslokacji ujęcia

- granica obszaru o zastrzonych warunkach ochrony
- granica terenu ochrony pośredniej

Obszary ograniczeń dla zagospodarowania

- powierzchnia podejścia
- powierzchnia pozioma wewnętrzna
- powierzchnia stożkowa

Waloryzacja przyrodnicza obszarów i wskazania wg tekstu

- obszary o ponadlokalnie dużej wartości przyrodniczej
- obszary o lokalnie dużej wartości przyrodniczej
- obszary o lokalnie znacznej wartości przyrodniczej
- obszary o lokalnie małej wartości przyrodniczej
- obszary o lokalnie nikłej wartości przyrodniczej



Ciągi przyrodnicze

- ponadregionalny
- regionalny
- lokalny

Obszary potencjalnego rozwoju funkcji uciążliwych

(na podstawie Studium)

- UC, usług handlu o pow. sprzedażowej 2000 m2
- P, produkcyjno-magazynowo-składowa
- IT, infrastruktury technicznej

URZĄD MIEJSKI
w Grudziądzu
ul. Ratuszowa 1, 86-200 Grudziądz (7)

STWIERDZAM ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

data: 20.09.2020 podpis: