



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 7 sierpnia 2012 r.

Poz. 3498

### UCHWAŁA NR XVIII/112/2012 RADY MIEJSKIEJ W WĄGROWCU

z dnia 21 czerwca 2012 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kaliska 2” w Wągrowcu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647), Rada Miejska w Wągrowcu uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1.

#### Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kaliska 2” w Wągrowcu, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony ulicami: Kcyńską, E. Orzeszkowej i A. Fiedlera oraz liniami rozgraniczającymi drogę wojewódzką nr 241.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu, zwanym dalej rysunkiem.

4. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kaliska 2” w Wągrowcu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kaliska 2” w Wągrowcu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kaliska 2” w Wągrowcu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze oraz narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203, Dz. U. z 2005r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337, Dz. U. z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218, Dz. U. z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, Dz. U. z 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, Dz. U. z 2010r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230, Dz. U. z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777;

- 2) tereny przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca;
- 3) tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

2. Teren objęty planem zlokalizowany jest w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko – Wągrowiecka”, w strefie ochrony stanowisk archeologicznych oraz zlewni chronionej rzeki Wełny, określonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 3. 1. Na obszarze objętym planem, ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczenie na rysunku – MNu;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 4) tereny infrastruktury technicznej:
  - a) istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej, oznaczenie na rysunku – Ki,
  - b) urządzeń kanalizacji sanitarnej, oznaczenie na rysunku – Ks,
  - c) elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – E;
- 5) tereny dróg publicznych, obejmujące:
  - a) tereny skrzyżowań dróg, oznaczenie na rysunku – KD-GP1 i KD-GP2,
  - b) teren drogi głównej, oznaczenie na rysunku – KD-G,
  - c) teren drogi lokalnej, oznaczenie na rysunku – KD-L,
  - d) tereny dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KD-D;
- 6) pozostałe tereny komunikacyjne, obejmujące:
  - a) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW,
  - b) tereny dróg wewnętrznych pieszo-jezdnych, oznaczenie na rysunku – KDWp,
  - c) tereny dróg pieszych, oznaczenie na rysunku – KDWx,
  - d) teren placu pieszego, oznaczenia na rysunku – KDW-X,
  - e) tereny parkingów, oznaczenie na rysunku – KDW-P;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 8) teren lasów, oznaczenie na rysunku – ZL;
- 9) tereny oznaczone dwoma symbolami, przedzielonymi ukośnikiem:
  - a) teren drogi wewnętrznej, z pasem infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z obsługą wyznaczonego terenu, oznaczenie na rysunku – KDW/Ki,
  - b) teren miejsc postojowych lub garaży, oznaczenie na rysunku – KP/KG,
  - c) teren istniejących zadrzewień, mogący pełnić funkcję zieleni izolacyjnej oraz miejsc postojowych zrealizowanych przy drodze dojazdowej – KD-D2.1, oznaczenie na rysunku – ZP/KD-D2.1,

d) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dopuszczalnej zmiany przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o odrębnych ustaleniach niż tereny, o których mowa w pkt. 2, oznaczenie na rysunku – MN12/MNu.

2. Tereny zabudowy jednorodzinnej, o których mowa w ust. 1 pkt 1, oraz tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej, o których mowa w ust.1 pkt 2 i pkt 9 lit. d, zalicza się odpowiednio do następujących rodzajów terenów określonych w Prawie ochrony środowiska:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MNu i MN12/MNu – tereny mieszkaniowo-usługowe,

dla których ustalone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

3. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

**§ 4. 1.** Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z liniami podziałów określonych w ewidencji gruntów i budynków;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalone w planie;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wyróżnienie elewacji budynku;

6) wymagane kształtowanie kalenicy w budynku;

7) usytuowanie budynku gospodarczego przy granicy działki;

8) usytuowanie budynku mieszkalnego przy granicy działki;

9) zasady obsługi komunikacyjnej działek oraz dróg wewnętrznych;

10) zakaz zjazdu na drogę,

oraz oznaczenia wyjaśniające i informacyjne, dotyczące ustaleń planu – oznaczone graficznie na rysunku i zawarte w ustaleniach dla wyznaczonych terenów.

2. Jako obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię ukształtowaną poprzez frontową elewację budynku, kształtującą pierzeję ulicy, w której – w linii rozgraniczającej działkę znajduje się wejście na posesję. Pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, schody, zadaszenia, wykusze, ryzality itp. elementy oraz obudowane jednokondygnacyjne partie wejściowe do budynku, w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej drogę. Szerokość wysuniętych z lica budynku obudowanych partii wejściowych nie może przekraczać 4,0 m.

3. Obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1 i 2, odnoszą się tylko do usytuowania budynków mieszkalnych. Zgodnie z oznaczeniem na rysunku, obowiązujące linie zabudowy wyznaczają również usytuowanie narożnikowe budynku lub linię nawiązującą do zabudowy sąsiedniej.

4. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wszystkich budynków i ich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, lokalizowanych na działce. O ile na działce zabudowanej wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy dotyczy ona nowej zabudowy, w tym zakazu rozbudowy budynków istniejących zlokalizowanych poza maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy. Usytuowanie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy na granicy – oznacza dopuszczenie zabudowy przy granicy działki sąsiedniej.

5. Wyróżnienie elewacji budynku odnosi się do formy elewacji kształtujących naroże budynku, w tym zastosowanie wyróżniającego detalu, materiału i kolorystki, bez nakazu wyróżniania wysokości.

6. Poprzez wymagane kształtowanie kalenicy w budynku należy rozumieć kalenicowe kształtowanie powierzchni połączy dachowej budynku w stosunku do obowiązującej lub maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy kształtującej pierzeję ulicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku; powyższe nie wyklucza jednoczesnego zastosowania innych kierunków nachyleń w części elementów połączy dachowych, służących kształtowaniu formy architektonicznej budynku. Oznaczony na rysunku kierunek kalenicy dotyczy formy dachów dwuspadowych oraz wielospadowych, w których dwie przeciwległe połączy dachu schodzą się w kalenicę.

7. O ile dla wyznaczonej działki budowlanej została oznaczona graficznie zasada obsługi komunikacyjnej, obowiązuje zjazd ze wskazanej drogi, oznaczonej na rysunku oraz zakaz zjazdu z innej drogi, z którą graniczy działka budowlana.

8. Oznaczona graficznie na rysunku – informacyjna linia określająca odniesienia przestrzenne wyznaczonych linii zabudowy, stanowi oznaczenie pomocnicze dla wyznaczonych obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy w odniesieniu do ustabilizowanych punktów granicznych nieruchomości lub istniejących budynków oraz wyznaczonych w planie – rozgraniczeń terenów i linii zabudowy.

## Rozdział 2.

### Zasady ochrony oraz kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznych

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem nie występują zagospodarowane tereny struktury przestrzennej, których cechy wymagają ochrony lub rewaloryzacji. W ustaleniach planu określa się zasady dopuszczalnych przekształceń zabudowy istniejącej oraz wymagania dla nowej zabudowy, służące kształtowaniu ład przestrzennego.

2. Na terenie wyodrębnionej jednostki struktury przestrzennej, ograniczonej ul. Arkadego Fiedlera, ul. Kcyńska i planowaną drogą główną KD-G, wyodrębnia się obszary o cechach przestrzeni publicznej, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na położenie w centrum jednostki oraz ich funkcję.

§ 6. 1. Obszary przestrzeni, o których mowa w §5 ust. 2, obejmują:

- 1) plac pieszy KDW-X, obudowany obiektami usługowymi, tworzącymi ośrodek usługowy zespołu mieszkaniowego;
- 2) układ urbanistyczny dróg pieszych i pieszo-jezdnych KDWx2 i KDWp2 oraz tereny zieleni urządzonej:
  - a) ZP1.1 – ogród osiedlowy z placem zabaw oraz urządzeniami rekreacyjnymi i obiektami małej architektury,
  - b) ZP1.2 – teren zieleni parkowej, o funkcji zieleni wypoczynkowej, z zachowaniem zieleni istniejącej i wód powierzchniowych oraz zastosowaniem nasadzeń zieleni wysokiej, w tym szpalerowej.

2. Dla ochrony estetyki przestrzennej obszaru objętego planem, na terenach dróg publicznych, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 5, pozostałych terenach komunikacyjnych, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 6 i pkt 9 lit a-c oraz terenach zieleni urządzonej, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 7, oznaczonych symbolami ZP1.1÷ZP1.3, ZP2 i ZP3 ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania wizualnych nośników reklamowych bez względu na ich formę, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) umieszczania reklam i szyldów na ogrodzeniach nieruchomości, w linii rozgraniczającej drogę.

3. Nośniki informacji wizualnej w formie wolno stojących obiektów, będące informacją organów samorządu terytorialnego, mogą być lokalizowane na następujących terenach:

- 1) pasa drogowego planowanej drogi głównej KD-G, zgodnie z ustaleniami §22 pkt 3 lit. e;
- 2) pasa infrastruktury technicznej Ki2.2 – w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od krawędzi jezdni drogi głównej KD-G – ul. Kcyńska;
- 3) placu pieszego KDW-X, o którym mowa w ust.1 pkt 1;
- 4) zieleni urządzonej ZP1.1, o którym mowa w ust.1 pkt 2 lit. a.

4. W liniach rozgraniczających drogę lokalną, drogi dojazdowe oraz drogi wewnętrzne ustala się:

- 1) wysokość ogrodzeń nieprzekraczającą 1,4 m od poziomu terenu przy wejściu na działkę, w linii rozgraniczającej drogę;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, zamykających wizualnie przedpole elewacji frontowej budynku, z wyłączeniem elementów osłonowych śmietnika – nieprzekraczających szerokości 1,8 m;
- 3) dopuszczalne stosowanie ogrodzeń pełnych na działkach graniczących z terenem KDW-P1, pasem infrastruktury technicznej Ki1 oraz w linii rozgraniczającej drogę główną ruchu przyspieszonego;
- 4) nakaz stosowania – dla ogrodzeń pełnych, o których mowa w pkt. 3 – materiałów ceramicznych.

### Rozdział 3.

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 7. Ochronę środowiska ustala się poprzez określenie, w niniejszej uchwale, warunków oraz rozwiązań w zakresie:

- 1) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami §19;
- 2) nakazu zastosowania urządzeń zapewniających wymagane standardy wprowadzania zanieczyszczeń do środowiska;
- 3) wskazania terenów podlegających ochronie akustycznej oraz nakaz zastosowania rozwiązań gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 4) ustalenia terenów niezabudowanych wzdłuż linii wysokiego napięcia 110 kV, zapewniających ochronę terenów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, przed oddziaływaniem promieniowania elektromagnetycznego;
- 5) ustalenia zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym określenie powierzchni zabudowy i powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz wyznaczenie terenów zieleni;
- 6) stosowania zasad gospodarowania odpadami zgodnie z ustaleniami §26.

§ 8. Dla ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę walorów krajobrazowych, w tym zachowanie istniejących lasów i zadrzewień oraz kształtowanie nowej zieleni;
- 2) możliwość wykorzystania bezodpływowego terenu ZP1.2, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 2 lit. b, dla realizacji akwenu wodnego.

§ 9. 1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony stanowisk archeologicznych.

2. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego na obszarze, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) prowadzenie badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych;
- 2) uzyskanie, przed pozwoleniem na budowę, stosownego pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych.

### Rozdział 4.

#### **Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu**

§ 10. 1. W celu jednoznacznej interpretacji, użytych w uchwale określeń dotyczących przeznaczenia budynków niemieszkalnych oraz form zabudowy, zastosowano dla potrzeb niniejszej uchwały – pojęcia, o których mowa w ust. 2.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć:
  - a) zlokalizowany przy granicy budynek gospodarczy, określony w przepisach Prawa budowlanego oraz dopuszczalna realizacja budynku gospodarczo-garażowego albo garażu,

- b) wolno stojący budynek gospodarczy określony w przepisach Prawa budowlanego oraz dopuszczalna realizacja budynku gospodarczo-garażowego albo garażu, a także częściowo obudowana wiata lub altana ogrodowa;
- 2) budynku bliźniaczym – należy przez to rozumieć budynek składający się z dwóch segmentów, zlokalizowanych przy granicy działek sąsiadujących, z zastosowaniem jednakowych gabarytów i formy architektonicznej segmentów, jako zwierciadlane odbicie projektu budowlanego;
- 3) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć budynek zlokalizowany przy granicy, o określonych w uchwale gabarytach, stanowiący również dobudowę do budynku istniejącego, zrealizowany w formie istniejącej zabudowy albo w odrębnej formie architektonicznej niż budynek na sąsiedniej działce.

**§ 11.** O ile z treści uchwały nie wynika inaczej, dla wszystkich wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN oraz zabudowy mieszkaniowej i usługowej – MNu ustala się następujące zasady realizacji obiektów budowlanych:

- 1) dopuszczalną realizację, na każdej działce, dwóch budynków, w tym:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego,
  - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – budynku mieszkalnego i usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego i budynku gospodarczego;
- 2) nawiązanie form architektonicznych realizowanych budynków do zabudowy na sąsiadujących terenach zabudowanych w szczególności zespołów budynków tworzących, na wyznaczonym terenie – pierzeję ulicy;
- 3) obowiązujące zastosowanie w budynkach bliźniaczych jednakowej kolorystyki dachu oraz kolorystyki elewacji frontowej i elewacji bocznych, stanowiących elementy kształtowania pierzei ulicy;
- 4) formę budynków mieszkalnych z zastosowaniem:
  - a) geometrii dachów spadzistych i dopuszczalnej wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem nieużytkowym – zgodnie z ustaleniami dla wyznaczonego terenu,
  - b) poziomu okapu od poziomu terenu przed wejściem do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych, z dachem spadzistym – nie wyższym niż poziom stropu drugiej kondygnacji lub poddasza nieużytkowego,
  - c) usytuowania kalenicy i połaci dachowej kształtującej pierzeję ulicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku oraz ustaleniami §4 ust. 6,
  - d) usytuowania okapu w budynkach dwukondygnacyjnych na poziomie, o którym mowa w pkt. 4 lit. b, co najmniej na 70% szerokości elewacji budynku, z dopuszczeniem części elewacji dwukondygnacyjnej, zwieńczonej szczytowo dachem dwuspadowym o dowolnym nachyleniu połaci;
  - e) symetryczne nachylenie połaci przeciwległych, w bryle budynku oraz kącie nachylenia –  $33^{\circ}$ ÷ $42^{\circ}$ , z zastosowaniem ustaleń §4 ust. 6, chyba że z ustaleń dla wyznaczonego terenu wynikać będzie inaczej;
- 5) budynki gospodarcze, z zastosowaniem:
  - a) I kondygnacji nadziemnej i wysokości budynku nieprzekraczającej 4,50 m od poziomu terenu, z dachem dwuspadowym, symetrycznym, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż  $20^{\circ}$  i nie większym niż nachylenie połaci dachowych budynku mieszkalnego,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – realizacji, na obu sąsiednich działkach, budynków o tej samej wysokości kalenicy i okapu – od poziomu terenu, powierzchni zabudowy, nachylenia połaci dachowych i rzędnej podłogi parteru,
  - c) dla zabudowy zwartej – jednakowego poziomu kalenicy oraz nachylenia połaci dachowych.

**§ 12. 1.** Dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują zasady określone w §11, chyba że z treści uchwały wynika inaczej, oraz następujące ustalenia:

- 1) MN1 – teren działek zabudowanych oraz przewidzianych do zabudowy i zagospodarowania; 8 działek budowlanych, z zastosowaniem:
  - a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) zakazu nadbudowy oraz zmiany formy dachów w budynkach istniejących,
  - c) wysokości budynków mieszkalnych: na dz. nr ewid. 5307/2 – nieprzekraczającej wysokości budynku na dz. nr ewid. 5307/3; na działkach nr ewid. 5307/5 i 5307/7 nieprzekraczającej wysokości budynku na dz. nr ewid. 5307/6, od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - d) geometrii dachu budynku mieszkalnego – wielospadowego;
- 2) MN2 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 4 działki budowlane, w tym dopuszczalny podział działki nr ewid. 5307/10, z zastosowaniem:
  - a) formy zabudowy wolno stojącej budynków mieszkalnych, a budynków gospodarczych lokalizowanych przy granicy w formie zabudowy zwartej,
  - b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – dwuspadowego;
- 3) MN3 – teren działek zabudowanych oraz 1 przewidzianej do zabudowy i zagospodarowania; 5 działek budowlanych, z zastosowaniem:
  - a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) wysokości budynku mieszkalnego na dz. nr ewid. 5309/2 – 7,80 ÷ 8,20 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – wielospadowego, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych i formie nawiązującej do zabudowy istniejącej, kształtującej zabudowę w pierzei ul. E. Orzeszkowej;
- 4) MN4 – teren działek zabudowanych oraz 1 przewidzianej do zabudowy i zagospodarowania; 3 działki budowlane, w tym działka rozgraniczona poprzez podział dz. nr ewid. 5310, z zastosowaniem:
  - a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) zakazu nadbudowy oraz zmiany formy dachów w budynkach istniejących,
  - c) wysokości budynku mieszkalnego na nowo utworzonej działce – 7,80 ÷ 8,20 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - d) dowolnej geometrii dachu budynku mieszkalnego: dwuspadowego lub wielospadowego;
- 5) MN5, MN6, MN7 – tereny rozgraniczone poprzez podział działek nr ewid. 5310 i 5311, w tym na terenie MN5 – 4 działki budowlane, MN6 – 4 działki budowlane, MN7 – 3 działki budowlane, przewidziane do zabudowy i zagospodarowania, z zastosowaniem:
  - a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 8,50 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku i nie niższej niż 8,0 m;
  - c) dowolnej geometrii dachu budynku mieszkalnego – dwuspadowego lub wielospadowego;
- 6) MN8 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 2 działki budowlane, z zastosowaniem:
  - a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 8,50 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku i nie niższej niż 7,50 m,
  - c) dowolnej geometrii dachu budynku mieszkalnego – dwuspadowego lub wielospadowego;
- 7) MN9 – teren działki zabudowanej nr ewid. 5312, z dopuszczalnym podziałem na 4 działki budowlane o szerokości nie mniejszej niż 20,0 m, z sytuowaniem budynków mieszkalnych przy granicy lub podział na

3 działki budowlane, o najmniejszej szerokości działki – 25,0 m, przewidziane do zabudowy i zagospodarowania, z zastosowaniem:

- a) formy zabudowy wolno stojącej,
- b) wysokości budynków mieszkalnych i geometrii dachu jak na terenach MN6 i MN7;

8) MN10 – teren działki zabudowanej, z dopuszczeniem nowej zabudowy i zastosowaniem:

- a) formy zabudowy wolno stojącej,
- b) wysokości budynku mieszkalnego – nieprzekraczającej 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku oraz geometrii dachu – wielospadowego;

9) MN11 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania na 2 – 3 działkach budowlanych, z dopuszczalnym połączeniem działek nr ewid. 5304/1 i 5304/2, z zastosowaniem:

- a) formy zabudowy wolno stojącej,
- b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej wysokości istniejącego budynku na działce nr ewid. 5304/1 i nie niższej niż 7,30 od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
- c) dowolnej geometrii dachu budynku mieszkalnego – dwuspadowego lub wielospadowego;

10) MN12/MNu – teren przewidziany do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastosowaniem:

- a) formy zabudowy wolno stojącej budynku mieszkalnego – w obowiązującej linii zabudowy, kształtującej pierzeję ul. S. Wyspiańskiego oraz budynku gospodarczego na zapleczu budynku mieszkalnego,
- b) dopuszczalnej realizacji wolno stojącego budynku usługowego na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w pierzei ul. S. Wyspiańskiego; w przypadku lokalizacji na wyznaczonym terenie budynku usługowego mają zastosowanie ustalenia §11 pkt 1 lit. b,
- c) wysokości budynku mieszkalnego – nieprzekraczającej 8,50 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
- d) wysokości budynku usługowego – nieprzekraczającej wysokości 7,3 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku i nachylenia połaci dachowych jak w budynku mieszkalnym,
- e) dowolnej geometrii dachów wszystkich budynków lokalizowanych na wyznaczonym terenie,
- f) powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35% powierzchni działki, w tym powierzchni zabudowy usługowej – nieprzekraczającej 160 m<sup>2</sup>,
- g) powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszej niż 40% powierzchni działki,
- h) realizacji, co najmniej 5 miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie działki w linii rozgraniczającej drogę, w nawiązaniu do wyznaczonej na terenie U8 – orientacyjnej strefy lokalizacji parkingów „KP”;

11) MN13 – teren zabudowany na jednej działce, z zastosowaniem:

- a) formy zabudowy wolno stojącej,
- b) zakazu nadbudowy oraz zmiany formy dachu w istniejącym budynku mieszkalnym;

12) MN14 – teren działek zabudowanych oraz 1 przewidzianej do zabudowy i zagospodarowania; 3 działki budowlane, z zastosowaniem:

- a) formy zabudowy wolno stojącej,
- b) wysokości budynku mieszkalnego i formy dachu dwuspadowego, na dz. nr ewid. 5304/43 – jak budynku istniejącego na działce nr ewid. 5304/44;

13) MN15 – teren działki zabudowanej oraz przewidzianych do zabudowy i zagospodarowania; 3 działki budowlane, z zastosowaniem:

- a) formy zabudowy wolno stojącej,
- b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 8,50 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,



- c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – dwuspadowego;
- 14) MN16 – teren 4 działek budowlanych przewidzianych do zabudowy i zagospodarowania, w tym jednej zabudowanej; nowa zabudowa na działkach nr ewid. 5304/51 i 5304/53-54 kształtuje pierzeję ul. S. Wyspiańskiego, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) wysokości budynków mieszkalnych i geometrii dachu – jak na terenie MN6;
- 15) MN17 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania, na dwóch działkach, kształtujących pierzeję ulicy oraz placu – zielni urządzonej ZP1.1, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy zwartej – poprzez usytuowanie przy granicy działki, zgodnie z oznaczeniem na rysunku – niższej części budynku mieszkalnego lub budynku gospodarczego,
  - b) wysokości budynków mieszkalnych – 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – dwuspadowego;
- 16) MN18 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 4 działki budowlane, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 8,50 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – wielospadowego;
- 17) MN19 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 4 działki budowlane, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - c) geometrii dachu – dwuspadowego,
  - d) zakazu zabudowy wyznaczonego terenu – do czasu likwidacji napowietrznej linii energetycznej;
- 18) MN20 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 5 działek budowlanych, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – dwuspadowego;
- 19) MN21 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 4 działki budowlane, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – dwuspadowego;
- 20) MN22 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 5 działek budowlanych, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – dwuspadowego;
- 21) MN23 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 10 działek budowlanych, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy wolno stojącej,

- b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – dwuspadowego;
- 22) MN24 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 2 działki budowlane, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – dwuspadowego;
- 23) MN25 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 4 działki budowlane, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy budynków mieszkalnych – wolno stojącej i budynków gospodarczych – zwartej, lokalizowanej przy granicy, zgodnie z oznaczeniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy na działkach kształtujących naroże ulic F. Modrzewskiego i L. Kruczkowskiego,
  - b) formy zabudowy budynków mieszkalnych – wolno stojących, na działkach nr ewid. 5304/30 i 5304/31, z wymaganą szerokością elewacji frontowej nie mniejszą niż 9,50 m oraz z dopuszczeniem realizacji zabudowy zwartej – poprzez zlokalizowanie przy granicy niższych części budynku mieszkalnego lub budynku gospodarczego,
  - c) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 8,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - d) geometrii dachu budynku mieszkalnego – dwuspadowego,
  - e) zakazu zabudowy wyznaczonego terenu – do czasu likwidacji napowietrznej linii energetycznej;
- 24) MN26 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania na jednej działce budowlanej, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) wysokości budynku mieszkalnego – nieprzekraczającej 8,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – dwuspadowego;
- 25) MN27 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 2 działki budowlane, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) realizacji, na działce nr ewid. 5304/24 – jednego budynku mieszkalnego kształtującego pierzeję ul. Wyspiańskiego, w tym funkcji gospodarczych i garażu; dla realizowanej zabudowy nie mają zastosowanie ustalenia §11 pkt 1 lit. a,
  - c) realizacji, na działce nr ewid. 5304/25 – budynku mieszkalnego w pierzei drogi KD-D7 oraz dopuszczalnej realizacji budynku gospodarczego lub realizacji jednego budynku, w tym funkcji gospodarczych i garażu,
  - d) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 8,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - e) dowolnej geometrii dachów budynku mieszkalnego – dwuspadowego lub wielospadowego;
- 26) MN28 – teren działek zabudowanych oraz przewidzianych do zabudowy i zagospodarowania; 6 działek budowlanych, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy budynków mieszkalnych – bliźniaczej,
  - b) zakazu nadbudowy oraz zmiany formy dachów w budynkach istniejących,
  - c) nakazu realizacji nowej zabudowy zgodnie z §10 ust. 2 pkt 2,
  - d) dopuszczalnej realizacji wolno stojących wiat lub altan, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 12,0 m<sup>2</sup>,

- e) w przypadku realizacji obiektów wymienionych w pkt 26 lit. d – nie mają zastosowania ustalenia §11 pkt 1 lit. a;
- 27) MN29 - teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 6 działek budowlanych, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy budynków mieszkalnych – wolno stojących, na działkach nr ewid. 5304/17 i 5304/20, z wymaganą szerokością elewacji frontowej nie mniejszej niż 9,50 m oraz z dopuszczeniem realizacji zabudowy zwartej – poprzez zlokalizowanie przy granicy niższych części budynku mieszkalnego lub budynku gospodarczego,
  - b) formy zabudowy wolno stojącej – na pozostałych działkach,
  - c) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 8,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - d) dla wszystkich budynków mieszkalnych – geometrii dachu dwuspadowego;
- 28) MN30 – teren działki zabudowanej, na jednej działce, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) zakazu nadbudowy oraz zmiany formy dachu w budynku istniejącym;
- 29) MN31 – teren działek zabudowanych oraz przewidzianych do zabudowy i zagospodarowania; 3 działki budowlane, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy, na 2 działkach zabudowanych – wolno stojącej oraz zwartej na dz. nr ewid. 5304/11, zgodnie ze stanem zagospodarowania,
  - b) zakazu nadbudowy oraz zmiany formy dachów w budynkach istniejących,
  - c) formy nowej zabudowy mieszkaniowej na działce nr ewid. 5480 – wolno stojącej, z dopuszczeniem realizacji budynku gospodarczego przy granicy, zgodnie z oznaczeniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy; w przypadku realizacji budynku gospodarczego na dz. nr 5304/11 – lokalizacja w zabudowie zwartej jest obowiązująca,
  - d) wysokości realizowanego budynku mieszkalnego, na dz. nr ewid. 5480 – nieprzekraczającej 8,40 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - e) dowolnej geometrii dachu: dwuspadowego lub wielospadowego;
- 30) MN32 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania na dwóch działkach, z dopuszczalnym połączeniem działek budowlanych i zastosowaniem:
- a) formy zabudowy – zwartej,
  - b) wysokości budynku mieszkalnego – nieprzekraczającej wysokości budynku na dz. nr ewid. 5304/11,
  - c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – wielospadowego,
  - d) zakazu zabudowy wyznaczonego terenu – do czasu likwidacji napowietrznej linii energetycznej;
- 31) MN33 – teren działek przewidzianych do zabudowy i zagospodarowania; 6 działek budowlanych, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy budynków mieszkalnych – wolno stojącej na wszystkich działkach, a budynków gospodarczych wolno stojących lub przy granicy w formie zabudowy zwartej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 8,50 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – wielospadowego;
- 32) MN34 – teren zabudowany na jednej działce, z dopuszczalną rozbudową istniejących budynków, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy wolno stojącej,

- b) wysokości budynku mieszkalnego – nieprzekraczającej 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - c) dowolnej geometrii dachu budynku mieszkalnego – dwuspadowego lub wielospadowego;
- 33) MN35 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 3 działki budowlane, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 8,50 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – wielospadowego;
- 34) MN36 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 5 działek budowlanych, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy budynków mieszkalnych – wolno stojącej, a budynków gospodarczych wolno stojących lub przy granicy w formie zabudowy zwartej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 8,50 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – wielospadowego;
- 35) MN37 – teren 3 zabudowanych nieruchomości, z dopuszczeniem połączenia działek budowlanych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) zakazu nadbudowy budynków istniejących,
  - c) w przypadku nowej zabudowy – wysokości nieprzekraczającej budynku mieszkalnego na dz. nr ewid. 5295 i zastosowania ustaleń §11;
- 36) MN38 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 5 działek budowlanych, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy budynków mieszkalnych – wolno stojącej, a budynków gospodarczych lokalizowanych przy granicy – wolno stojących i bliźniaczych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej wysokości budynków istniejących na działkach nr ewid. 5283 i 5284, odpowiednio do sąsiedztwa dla nowej zabudowy,
  - c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – wielospadowego;
- 37) MN39 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 5 działek budowlanych, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy wolno stojącej,
  - b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej wysokości budynku na dz. nr ewid. 5275,
  - c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – wielospadowego;
- 38) MN40 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 2 działki budowlane, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy wolno stojącej, z dopuszczeniem zabudowy na dz. nr ewid. 5267 przy granicy, zgodnie z oznaczeniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej wysokości budynku na dz. nr ewid. 5273,
  - c) geometrii dachu budynku mieszkalnego – wielospadowego;
- 39) MN41 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 6 działek budowlanych, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy budynków mieszkalnych – wolno stojącej, na wszystkich działkach,
  - b) formy budynków gospodarczych – wolno stojącej na działkach oznaczonych symbolem „mn1”, w tym przy granicy działki sąsiedniej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku oraz formy zabudowy budynków gospodarczych – bliźniaczych, lokalizowanych przy granicy – na działkach oznaczonych symbolem „mn2”,
  - c) wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 8,50 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku oraz geometrii dachów czterospadowych;

- 40) MN42 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania; 7 działek budowlanych, z zastosowaniem:
- formy zabudowy budynków mieszkalnych – wolno stojącej,
  - formy budynków gospodarczych – wolno stojącej, w tym zlokalizowanych przy granicy na działkach oznaczonych symbolem „mn2”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - formy budynków gospodarczych – bliźniaczych, zlokalizowanych na działkach oznaczonych symbolem „mn1”,
  - wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - geometrii dachu budynku mieszkalnego – dwuspadowego, z zastosowaniem naczółków w elewacjach szczytowych;
- 41) MN43 – teren istniejącej zabudowy szeregowej, z zastosowaniem:
- zakazu nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zmiany formy dachów,
  - dopuszczalnej nowej zabudowy na działkach niezabudowanych w wysokości budynków istniejących, z dopuszczalną zmianą formy zabudowy frontowej, poprzez nieobowiązujące stosowanie formy przystawnej garażu;
- 42) MN44.1 – teren istniejącej zabudowy szeregowej, z zastosowaniem:
- zakazu nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zmiany formy dachów,
  - dopuszczalnej nowej zabudowy – szeregowej plombowej, na działkach niezabudowanych, w gabarytach i formie architektonicznej jak segmenty zabudowy istniejącej, w tym formy budynków mieszkalnych i gospodarczych,
  - dopuszczalnego scalenia działek nr ewid. 20/14 i 20/16 oraz 20/15, 20/18 i 20/20 i realizacji zabudowy w formie zwartej, o zróżnicowanej wysokości – nieprzekraczającej wysokości budynku, do którego dobudowywany jest nowy i nachyleniu połąci dachowych jak w budynkach istniejących, z dowolną geometrią formy dachu;
- 43) MN44.2 – teren istniejącej zabudowy szeregowej; 8 działek budowlanych, z zastosowaniem:
- zakazu nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zmiany formy dachów,
  - niestosowania ustaleń §11 pkt 1 lit. a, i realizacji jednego budynku na działce;
- 44) MN44.3 – teren istniejącej zabudowy szeregowej, z zastosowaniem:
- zakazu nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zmiany formy dachów,
  - dopuszczalnej nowej zabudowy na działkach niezabudowanych nr ewid. 20/67 i 20/62 – w formie zabudowy zwartej i dopuszczalnej realizacji wolno stojących budynków gospodarczych,
  - wysokości budynków mieszkalnych – nieprzekraczającej 8,50 m oraz wielospadowej geometrii dachów;
- 45) MN45 – teren zabudowy wolno stojącej na jednej działce, z zastosowaniem:
- zakazu nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku oraz zmiany formy dachu,
  - zagospodarowania integralnej części nieruchomości – ZP3, wyłączonej z zabudowy budynkami, przeznaczonej na cele zieleni urządzonej, w tym izolacyjnej i ogrodu przydomowego;
- 46) MN46 – teren istniejącej zabudowy szeregowej, z zastosowaniem:
- zakazu nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zmiany formy dachów,
  - zagospodarowania integralnej części nieruchomości – ZP3, wyłączonej z zabudowy budynkami, przeznaczonej na cele zieleni urządzonej, w tym izolacyjnej i ogrodów przydomowych;
- 47) MN47 – teren istniejącej zabudowy szeregowej, z zastosowaniem:
- zakazu nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zmiany formy dachów,

- b) zagospodarowania integralnej części nieruchomości – ZP3, wyłączonej z zabudowy budynkami, przeznaczonej na cele zieleni urządzonej, w tym izolacyjnej i ogrodów przydomowych;
- 48) MN48 – teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania na jednej działce, z ustaleniem warunków, do których nie mają zastosowania ustalenia §11 pkt 1 lit. a, lecz następujące ustalenia:
- a) dopuszczalna lokalizacja tylko budynku mieszkalnego, w tym funkcji gospodarczych,
  - b) forma zabudowy – zwartej,
  - c) wysokość budynku mieszkalnego – nieprzekraczająca 8,50 m oraz wielospadowa geometria dachu;
  - d) zagospodarowanie integralnej części nieruchomości – ZP3, wyłączonej z zabudowy budynkami, przeznaczonej na cele zieleni urządzonej, w tym izolacyjnej i ogrodu przydomowego;
- 49) MN49 – teren istniejącej zabudowy szeregowej, z zastosowaniem:
- a) zakazu nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz zmiany formy dachów,
  - b) dopuszczalnej nowej zabudowy na działkach niezabudowanych – w gabarytach i formie architektonicznej, jak segmenty zabudowy istniejącej, w tym formy budynków mieszkalnych i gospodarczych.

2. O ile w ust. 1 określono formę zabudowy, bez wyróżniania budynków mieszkalnych i gospodarczych – ustalona forma dotyczy wszystkich budynków lokalizowanych na działce.

3. Na wszystkich terenach, o których mowa w ust. 1, do lokalizacji budynków gospodarczych mają zastosowanie ustalenia §11 pkt 5, z wyłączeniem altan ogrodowych, dla których ustala się wielospadową geometrię dachu, chyba że z treści uchwały wynika inaczej.

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowej, zachowuje się formę istniejących budynków garaży, w związku z tym nie mają zastosowania ustalenia §11 pkt 5 lit. a.

**§ 13.** 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w §12 ust. 1, ustala się następujące nieprzekraczalne wskaźniki odnoszące się do powierzchni terenu zabudowanego w stosunku do powierzchni działki:

- 1) 60% – na terenach oznaczonych: MN43, MN44.1, MN44.2, MN44.3, MN45, MN48 oraz na działce nr ewid. 5304/27 na terenie MN29;
- 2) 40% – na terenach oznaczonych: MN15, MN17 oraz na działce nr ewid. 5304/16 na terenie MN29;
- 3) 35% – na terenach oznaczonych: MN6, MN12/MNu, MN18, MN21, MN22, MN23, MN24, MN26, MN29, z wyłączeniem działek, których mowa w pkt. 1 i 2;
- 4) 20% – na terenach oznaczonych: MN4, MN38, MN39;
- 5) 25% – na pozostałych terenach, oznaczonych na rysunku – niewymienionych w pkt.1, 2, 3, 4.

2. Ustala się następujący udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, na terenach – o których mowa w ust.1 – wymienionych w:

- 1) ust.1 pkt 1 – nie mniejszy niż 20% powierzchni działki;
- 2) ust.1 pkt 2 – nie mniejszy niż 30% powierzchni działki;
- 3) ust.1 pkt 3 – nie mniejszy niż 40% powierzchni działki;
- 4) ust.1 pkt 4 i 5 – nie mniejszy niż 50% powierzchni działki.

**§ 14.** 1. Na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej – w stosunku do ilości mieszkań, następująco:

- 1) na działkach zabudowy szeregowej i zwartej – co najmniej 1 miejsce postojowe/mieszkanie;
- 2) na działkach zabudowy bliźniaczej i wolno stojącej – co najmniej 2 miejsca postojowe/mieszkanie.

2. Do miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1, zalicza się miejsca w garażu i miejsca parkingowe na terenie działki.

**§ 15.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 2, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) teren MNu1 – przeznaczony do zabudowy na obszarze dwóch nieruchomości, z dopuszczalną zabudową przy granicy działek oraz połączeniem działek nr ewid. 5304/34÷35 i z zastosowaniem:
  - a) realizacji na działce nr ewid. 5304/33 budynku mieszkalnego w pierzei ul. F. Modrzewskiego, zgodnie z oznaczoną obowiązującą linią zabudowy lub budynku mieszkalno-usługowego, z wbudowaną usługą w parterze budynku,
  - b) realizacji na dz. nr ewid. 5304/34-35, na obszarze ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, w tym z przystawną częścią usługową – niższą od części mieszkalnej budynku, kształtującą pierzeję placu oraz parkingu KDW-P2,
  - c) wysokości budynku mieszkalnego lub części mieszkalnej w budynku mieszkalno-usługowym – nieprzekraczającej 9,0 m od poziomu terenu i geometrii dachu dwuspadowego, o ile budynki będą zlokalizowane przy granicy działek nr ewid. 5304/34 i 5304/33, z możliwością zastosowania na pozostałej części budynku formy wielospadowej lub dowolnej geometrii dachu dla budynku wolno stojącego, z dopuszczeniem stropodachu płaskiego dla części usługowej,
  - d) powierzchni zabudowy – nieprzekraczającej 40% powierzchni nieruchomości,
  - e) powierzchni terenu biologicznie czynnego – co najmniej 20% powierzchni wyznaczonego terenu,
  - f) wskaźników miejsc postojowych: 2 miejsca postojowe/mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe/na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych, a w przypadku zlokalizowania usługi od strony parkingu - wykorzystanie miejsc postojowych na terenie KDW-P2,
  - g) zakazu lokalizacji naziemnych zbiorników na paliwa, o których mowa w §19 ust. 9;
- 2) teren MNu2 – przeznaczony do zabudowy i zagospodarowania, na dwóch nieruchomościach, z zastosowaniem:
  - a) połączenia działek nr ewid. 5304/36 i 5304/37 oraz 5304/38 i nowej działki w rozgraniczeniu wyznaczonego terenu,
  - b) formy zabudowy zwartej dla części usługowych budynków, kształtujących pierzeję parkingu KDW-P2, w części wbudowanych w parterze budynku mieszkalnego i w części przystawnych, zgodnie z oznaczoną na rysunku obowiązującą linią zabudowy,
  - c) formy budynku w części mieszkalno-usługowej, zgodnej z ustaleniami §11 i geometrii dachów dwuspadowych oraz przystawnej części usługowej, z formą stropodachu płaskiego, zlokalizowanych przy granicy lub powiązanych tylko wspólnym zadaszaniem, nie wyższych niż 4,5 m od poziomu terenu przy wejściu do lokali usługowych,
  - d) wysokości kalenicy w części mieszkalno-usługowej budynku – 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu do lokali usługowych, równej w obydwu budynkach mieszkalno-usługowych i kalenicowym usytuowaniu w stosunku do drogi lokalnej,
  - e) powierzchni zabudowy – nieprzekraczającej 30% powierzchni działki,
  - f) powierzchni terenu biologicznie czynnego – co najmniej 20% powierzchni działki,
  - g) wskaźnika miejsc postojowych – 1 miejsce postojowe/mieszkanie oraz 1 miejsce czasowego postoju na terenie działki; obsługę funkcji usługowej obiektów zapewnia wyznaczony parking KDW-P2,
  - h) zakazu zabudowy wyznaczonego terenu – do czasu likwidacji napowietrznej linii energetycznej,
  - i) zakazu lokalizacji naziemnych zbiorników na paliwa, o których mowa w §19 ust. 9;
- 3) teren MNu3 – istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z zastosowaniem:
  - a) zachowania gabarytów istniejącego III-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego, z zakazem rozbudowy i nadbudowy,
  - b) dopuszczalnej realizacji nowej zabudowy usługowej, w granicach oznaczonych na rysunku – maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- c) wysokości budynku usługowego nieprzekraczającej 4,0 m od poziomu terenu i dowolnej formy dachu,
  - d) powierzchni zabudowy – nieprzekraczającej 30% powierzchni działki,
  - e) powierzchni terenu biologicznie czynnego – co najmniej 30% powierzchni działki, w tym zielni izolacyjnej – szpalerowej wzdłuż linii rozgraniczającej drogę główną ruchu przyspieszonego,
  - f) w przypadku rozbiórki istniejącego budynku usługowego i realizacji nowej zabudowy – nakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi dojazdowej KD-D5,
  - g) wymaganej lokalizacji miejsc postojowych, w tym 2 miejsca/mieszkanie i 2 miejsca/lokal usługowy,
  - h) zakazu lokalizacji naziemnych zbiorników na paliwa, o których mowa w §19 ust. 9;
- 4) teren MNu4 – przeznaczony do nowej zabudowy, w tym wydzieleniu działki zabudowanej, poprzez podział terenu działki nr ewid. 5280, z zastosowaniem:
- a) dopuszczalnego podziału terenu do sześciu działek budowlanych, w tym zabudowana; dostępu komunikacyjnego nowych działek tylko do drogi publicznej KD-D5, w tym dopuszczalnego wydzielenia drogi wewnętrznej,
  - b) realizacji, na każdej działce, budynku mieszkalno-usługowego lub dwóch budynków, w tym budynku mieszkalnego i usługowego lub gospodarczego, w granicach oznaczonych maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) dopuszczalnej zabudowy budynków gospodarczych przy granicy wydzielonych działek sąsiednich tylko w przypadku budynków bliźniaczych,
  - d) dopuszczalnej formy dachów płaskich w budynkach mieszkalnych, w pierzei ul. Kcyńskiej i nie wyższych niż 1,0 m od budynku istniejącego na działce 5280,
  - e) wysokości budynków mieszkalnych, w pierzei drogi KD-D5 – nieprzekraczającej 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku i formy dachu dwuspadowego lub wielospadowych oraz wysokości budynków usługowych nieprzekraczającej 4,0 m od poziomu terenu i dowolnej formy dachu,
  - f) powierzchni zabudowy – nieprzekraczającej 30% powierzchni działki,
  - g) powierzchni terenu biologicznie czynnego – co najmniej 30% powierzchni działki, w tym zielni izolacyjnej – szpalerowej, wzdłuż linii rozgraniczającej drogę główną ruchu przyspieszonego,
  - h) wymaganej lokalizacji miejsc postojowych, w tym 2 miejsca/mieszkanie i 2 miejsca/lokal usługowy,
  - i) zakazu lokalizacji naziemnych zbiorników na paliwa, o których mowa w §19 ust. 9.

**§ 16. 1.** Tereny zabudowy usługowej, o których mowa w §3 ust.1 pkt 3, obejmują:

- 1) tereny, oznaczone na rysunku – U1.1 i U1.2 – przewidziane do zabudowy i zagospodarowania w obszarze ośrodka usługowego, kształtującego pierzeję placu pieszego KDW-X, przeznaczone na cele usług codziennej obsługi mieszkańców, z zastosowaniem:
  - a) przeznaczenia terenu U1.1 w szczególności – na cele usług bytowych oraz handlu i gastronomii,
  - b) przeznaczenia terenu U1.2 – na cele usług handlu,
  - c) zakazu realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, określonych w przepisach Prawa budowlanego,
  - d) zakazu lokalizacji naziemnych zbiorników na paliwa, o których mowa w §19 ust. 9,
  - e) zakazu zabudowy terenów – do czasu likwidacji napowietrznej linii energetycznej,
  - f) nakazu realizacji w linii rozgraniczającej drogę pieszą KDWx2 – ogrodzeń pełnych, z zastosowaniem materiałów ceramicznych i wysokości nieprzekraczającej 1,30 m od poziomu placu KDW-X,
  - g) realizacji miejsc postojowych na terenie wyznaczonej orientacyjnej strefy lokalizacji parkingów, oznaczonej na rysunku „KP” – w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe/na każde rozpoczęte 70,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
  - h) wysokości budynków – nieprzekraczającej 8,0 m od poziomu placu pieszego KDW-X i zróżnicowania wysokości w odniesieniu do zabudowy na obu terenach nie większej niż 1,0 m oraz wyróżnienia formy elewacji narożnych, zgodnie z ustaleniami §4 ust. 5,



- i) dowolnej geometrii dachu, w tym stropodachów płaskich,
  - j) powierzchni zabudowy – nieprzekraczającej 30 % powierzchni działki,
  - k) powierzchni terenu biologicznie czynnego – co najmniej 10% powierzchni działki;
- 2) tereny oznaczone na rysunku – U2.1, U2.2 oraz U3.3 – przewidziane do zagospodarowania i zabudowy obiektami kształtującymi pierzeję drogi głównej KD-G oraz zjazdu na drogę lokalną KD-L, przeznaczone w szczególności na cele usług związanych z obsługą mieszkańców wyznaczonego zespołu mieszkaniowego, z zastosowaniem:
- a) zakazu na wszystkich wyznaczonych terenach, o których mowa w pkt. 2:
    - realizacji usług produkcyjnych,
    - lokalizowania przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów, przetwarzaniem i unieszkodliwianiem odpadów, odzyskiem surowców oraz handlem odpadami i złomem,
    - lokalizowania usług sprzedaży niezlokalizowanej w budynku,
  - b) zakazu zabudowy terenu U2.2 – do czasu likwidacji napowietrznej linii energetycznej,
  - c) dopuszczalnego połączenia terenu U2.2 z terenem U2.1,
  - d) realizacji miejsc postojowych na działkach, w tym na wyznaczonej na przedpolu budynków – orientacyjnej strefie lokalizacji parkingów „KP” – w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe/na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych oraz 1 miejsce postojowe/3 zatrudnionych,
  - e) wysokości budynków – nieprzekraczającej 9,0 m od poziomu przedpola budynków,
  - f) dowolnej geometrii dachu, w tym stropodachów płaskich,
  - g) powierzchni zabudowy – nieprzekraczającej 30% powierzchni działki,
  - h) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego – co najmniej 15% powierzchni działki;
- 3) tereny istniejącej zabudowy – oznaczenie na rysunku – U3.1 i U3.2, z zastosowaniem:
- a) jednej nieruchomości obejmującej tereny U3.1 i U3.2, zgodnie ze stanem własności lub wyodrębnienia dwóch działek, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
  - b) przeznaczenia na cele usług handlu i usług bytowych oraz zachowania przeważającej funkcji usługowej i dopuszczalnej mieszkaniowej, w tym dopuszczalnej realizacji w budynku niemieszkalnym, na terenie U3.2 – mieszkania dla właściciela usługi,
  - c) wysokości budynków – nieprzekraczającej 9,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku, z dowolną formą dachu spadzistego, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 33°,
  - d) na terenie U3.1 – powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 25% powierzchni działki i powierzchni terenu biologicznie czynnego – co najmniej 20% powierzchni działki,
  - e) na terenie U3.2 – powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35% powierzchni działki i powierzchni terenu biologicznie czynnego – co najmniej 10% powierzchni działki,
  - f) nakazu realizacji miejsc postojowych na terenie U3.1 – w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe/mieszkanie i 1 miejsce postojowe/na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
  - g) nakazu realizacji miejsc postojowych na terenie U3.2 – w ilości 1 miejsce postojowe/mieszkanie oraz 1 miejsce czasowego postoju na terenie działki; obsługę funkcji usługowych obiektu zapewnia wyznaczony teren orientacyjnej strefy lokalizacji parkingów, oznaczonej na rysunku „KP”, w pasie drogowym drogi wewnętrznej KDW1,
  - h) zakazów, o których mowa w pkt. 2 lit. a;
- 4) tereny istniejącej zabudowy – oznaczone na rysunku – U4, U5, U6 – z zachowaniem istniejących funkcji usługowych lub dopuszczeniem nowych funkcji, z zastosowaniem:
- a) zakazu nadbudowy istniejących budynków,

- b) w przypadku realizacji nowej zabudowy – wysokości budynków nieprzekraczającej 9,0 m od poziomu terenu oraz dowolnej geometrii dachu,
  - c) powierzchni zabudowy – nieprzekraczającej:
    - 45% powierzchni działek – na terenie U4,
    - 30% powierzchni działki – na terenie U5,
    - 20% powierzchni działki – na terenie U6,
  - d) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego na wszystkich terenach, o których mowa w pkt. 4 – co najmniej 15 % powierzchni działki,
  - e) realizacji miejsc postojowych na działce, w tym na wyznaczonej na przedpolu budynków – orientacyjnej strefie lokalizacji parkingów, oznaczonej na rysunku „KP” – w ilości:
    - 1 miejsce postojowe/na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach usługowych handlu i usług bytowych,
    - 1 miejsce postojowe/6 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomicznych,
    - 1 miejsce postojowe/2 miejsca czasowego pobytu w usługach hotelowych,
    - 1 miejsce postojowe/3 zatrudnionych,
  - f) zakazów, o których mowa w pkt. 2 lit. a;
- 5) teren przewidziany do zabudowy i zagospodarowania – oznaczony na rysunku – U7, przeznaczony na cele usług, które nie generują znacznego ruchu samochodowego, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy w jednym budynku, z dopuszczalnym sytuowaniem przy granicy terenu U4,
  - b) wysokości budynku – nieprzekraczającej 8,0 m od poziomu terenu przedpoła budynku, na terenie „KP”,
  - c) geometrii dachu – wielospadowego, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 33°,
  - d) powierzchni zabudowy – nieprzekraczającej 35% powierzchni działki,
  - e) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego – co najmniej 15% powierzchni terenu,
  - f) realizacji miejsc postojowych na działce, w tym na wyznaczonej na przedpolu budynków – orientacyjnej strefie lokalizacji parkingów, oznaczonej na rysunku „KP” – w ilości określonej w pkt. 4 lit. e,
  - g) zakazów, o których mowa w pkt. 2 lit. a;
- 6) teren istniejącej zabudowy, przeznaczony na cele usługowe, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczenie na rysunku – U8, z zastosowaniem:
- a) formy zabudowy – wolno stojącej,
  - b) ilości budynków – nieprzekraczającej 5 obiektów istniejących, a w przypadku rozbiórki i realizacji nowej zabudowy – nieprzekraczającej 4 obiektów,
  - c) zakazu nadbudowy i zmiany formy dachu istniejącego budynku mieszkalnego,
  - d) wysokości budynków usługowych i gospodarczych – nieprzekraczającej 6,0 m od poziomu terenu,
  - e) geometrii dachu – dwuspadowego, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 33° lub zastosowaniem stropodachów płaskich,
  - f) powierzchni zabudowy – nieprzekraczającej 35% powierzchni działki,
  - g) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego – co najmniej 15% powierzchni wyznaczonego terenu,
  - h) zagospodarowania integralnej części nieruchomości – ZP3, wyłączonej z zabudowy budynkami, przeznaczonej na cele zieleni urządzonej, w tym ogrodu przydomowego,

i) realizacji miejsc postojowych na wyznaczonym terenie U8, – w ilości 2 miejsca postojowe/mieszkanie, 1 miejsce postojowe/na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych oraz 1 miejsce postojowe/3 zatrudnionych, w tym na terenie orientacyjnej strefy lokalizacji parkingów, oznaczonej na rysunku „KP”,

j) zakazów, o których mowa w pkt. 2 lit. a.

**§ 17. 1.** Na obszarze objętym planem obowiązuje podział na tereny o różnym przeznaczeniu, o którym mowa w §3 ust. 1, z odniesieniem do terenów oznaczonych symbolami cyfrowymi, o których mowa w §3 ust. 3.

2. Dla wewnętrznego podziału terenów wyznaczonych do zabudowy i zagospodarowania – na działki budowlane, ustala się następujące zasady:

- 1) zachowanie podziałów istniejących działek budowlanych, z dopuszczalnym ich podziałem lub połączeniem – określonym w ustaleniach niniejszej uchwały oraz w oznaczeniach graficznych na rysunku;
- 2) dopuszczalny podział wyznaczonych terenów na działki – w ilości nieprzekraczającej ilości działek określonej w ustaleniach planu, odnoszących się do terenu;
- 3) zastosowanie – dla przeważającej ilości działek środkowych na wyznaczonym terenie zabudowy wolno stojącej – szerokości działki nie mniejszej niż 25,0 m, o ile wymiar faktyczny terenu pozwala na taki podział;
- 4) w przypadku braku możliwości wydzielenia działek zgodnie z pkt. 3 – szerokość wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 23,0 m, z wyłączeniem terenu MN7, dla którego stosuje się linie podziału w odniesieniu do podziałów istniejących na terenie MN8 oraz terenu MN9, zgodnie z ustaleniami §12 ust. 1 pkt 7;
- 5) graficznie oznaczona geometria podziału wyznaczonego terenu, na działki budowlane, odnosi się do – wskazanej w uchwale maksymalnej ilości działek budowlanych oraz sytuowania linii podziału pod kątem prostym do jednej z linii rozgraniczającej wyznaczony teren lub drogi, przyjmując za podstawę, że obowiązujące linie zabudowy usytuowane są pod kątem prostym do wewnętrznego podziału terenu na działki budowlane.

**§ 18. 1.** Tereny zieleni urządzonej, o której mowa w §3 ust.1 pkt 7, oraz teren lasów, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 8, stanowią tereny wyłączone z zabudowy budynkami, pełniące funkcje przyrodnicze i krajobrazowe.

2. Tereny zieleni urządzonej obejmują:

- 1) tereny zieleni wypoczynkowej, oznaczone na rysunku – ZP1.1 i ZP1.2, pełniące istotną funkcję w kształtowaniu przestrzeni publicznej, zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 2;
- 2) teren zieleni urządzonej, kształtującej obudowę głównego ciągu pieszego, oznaczony na rysunku – ZP1.3, stanowiący zwarty kompleks zieleni, w powiązaniu z terenem leśnym, oznaczonym na rysunku – ZL;
- 3) tereny zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej oraz kompozycyjnej, oznaczone na rysunku – ZP2, stanowiące w szczególności obudowę wyznaczonej drogi głównej;
- 4) tereny stanowiące ogrody przydomowe oraz integralne części nieruchomości mieszkaniowych i usługowych, oznaczenie na rysunku – ZP3, pełniące również funkcje izolacyjne.

3. Do zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 2, mają zastosowanie ustalenia: §6 ust. 2 i 3, §8 pkt 1, §19 ust. 2, §25 pkt 2.

4. Na wszystkich terenach zieleni urządzonej, o których mowa w ust. 2 pkt 1-3, mogą być realizowane przejścia piesze, w tym drogi piesze o trwałej nawierzchni, służące powiązaniom pieszym obszaru objętego planem oraz drogi pieszo-jezdne, służące obsłudze eksploatacyjnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## Rozdział 5.

### Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

**§ 19. 1.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę – z miejskiego systemu wodociągowego, poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;

- 2) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych – systemem pompowo-grawitacyjnym do miejskiej oczyszczalni ścieków – poprzez istniejące i planowane sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji planowanej sieci – poprzez odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem do wyznaczonych punktów zlewnych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z zanieczyszczonych powierzchni o trwałej nawierzchni, w tym dróg i parkingów – zbiorowe, poprzez planowane sieci kanalizacji deszczowej na obszarze objętym planem, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach o środowisku,
  - b) z pozostałych terenów – poprzez planowane sieci kanalizacji deszczowej lub na teren, w obrębie działki budowlanej, z zastosowaniem retencji i infiltracji do gruntu, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach o środowisku;
- 4) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu energetycznego, z modernizacją sieci przesyłowych średniego napięcia oraz realizacją stacji elektroenergetycznych;
- 5) zasilanie w gaz – z istniejącego systemu gazowniczego, w tym wymaganej rozbudowy sieci, z dopuszczeniem rozwiązań lokalnych spełniających wymogi techniczne ich usytuowania;
- 6) zaopatrzenie w ciepło, z lokalnych systemów grzewczych, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjności, przy zastosowaniu urządzeń o wysokiej sprawności oraz alternatywnego wykorzystania energii słonecznej;
- 7) obsługa telekomunikacyjna – poprzez wykorzystanie istniejących systemów i realizację sieci telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń łączności publicznej, z dopuszczeniem na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tylko infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu.

2. Na obszarze objętym planem mogą być realizowane wszystkie urządzenia i budowle w zakresie infrastruktury technicznej, związane z obsługą wyznaczonych terenów, w tym niewymienione w ust. 1, oraz służące ochronie środowiska. Realizację podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej celu publicznego w zakresie wymienionym w ust. 1, dopuszcza się w wyznaczonych pasach drogowych, pasach infrastruktury technicznej i terenach zieleni urządzonej, z wyłączeniem terenów ZP3. Na wyznaczonych terenach, przeznaczonych pod zabudowę, realizuje się wymagane podłączenia sieci. Realizację budowli i urządzeń naziemnych infrastruktury technicznej dopuszcza się na terenach wyznaczonych pasów infrastruktury technicznej Ki1 i Ki2 oraz na terenach Ks i E, na których dopuszcza się również realizację budynków.

3. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące pasy infrastruktury technicznej:

- 1) tereny Ki1 – obejmujące pasy techniczne sieci napowietrznej 110 kV, zapewniające dostęp eksploatacyjny do sieci;
- 2) tereny Ki2 – służące zachowaniu i realizacji infrastruktury technicznej wymienionej w ust. 1 i 2, z wyodrębnieniem terenów Ki2.1 i Ki2.2, które obejmują obszary zieleni nieurządzonej, z dopuszczeniem realizacji zieleni urządzonej i niskiej formy nasadzeń, w szczególności kształtujących wyznaczoną drogę wewnętrzną KDW5, oraz przejścia piesze i rowerowe służące powiązaniom ruchu pieszo-rowerowego na obszarze objętym planem, z zastosowaniem do terenu Ki2.2 – ustaleń §6 ust. 3 pkt 2;
- 3) tereny Ki3 – stanowiące pasy eksploatacyjne istniejących i planowanych sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Na obszarze objętym planem zachowuje się istniejące urządzenia i sieci odprowadzające ścieki komunalne. System pompowo-grawitacyjny odprowadzenia ścieków komunalnych wymaga budowy i przebudowy sieci kanalizacji sanitarnej oraz realizacji podziemnych lub naziemnych budowli na wyznaczonych terenach, oznaczonych na rysunku – Ks.

5. Na obszarze objętym planem wymagana jest realizacja sieci kanalizacji deszczowej w wyznaczonych pasach drogowych, w powiązaniu z miejskim systemem sieci kanalizacji deszczowej, w tym sieciami znajdującymi się poza obszarem planu – w ul. Kcyńskiej i ul. 11 Listopada, zgodnie z oznaczoną na rysunku zasadą odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych poza obszar objęty planem.

6. O ile w wyniku prowadzonej działalności usługowej może wystąpić zanieczyszczenie powierzchni utwardzonych, wymagane jest zastosowanie urządzeń oczyszczających ścieki opadowe i roztopowe do wartości określonych w przepisach Prawa wodnego – przed ich wprowadzeniem do gruntu lub sieci miejskich odbioru ścieków opadowych i roztopowych.

7. Na obszarze objętym planem zachowuje się istniejącą stację transformatorową przy drodze KD-D2 (ul. J. I. Kraszewskiego) oraz wyznacza nowe lokalizacje dla realizacji elektroenergetycznych stacji transformatorowych przy drogach KD-L i KD-D7, oznaczenie na rysunku – E. System zasilania w energię elektryczną wymaga budowy kablowych sieci niskiego napięcia oraz modernizacji i przebudowy sieci średniego napięcia.

8. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są linie energetyczne średniego napięcia 15 kV oraz linia wysokiego napięcia 110 kV, służące powiązaniom w ponadlokalnym systemie elektroenergetycznym. W odniesieniu do przebiegu linii energetycznych ustala się:

- 1) zachowanie przebiegu linii wysokiego napięcia w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej – Ki1;
- 2) dopuszczalne zachowanie w części – przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia – zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 3) wymaganą likwidację napowietrznych linii energetycznych na terenach przeznaczonych po zabudowę – poprzez ich skablowanie, z przebiegiem w pasach drogowych ulic i pasach infrastruktury technicznej;
- 4) wymagane zapewnienie dostępu eksploatacyjnego na terenach zabudowanych, przez które przebiegają istniejące linie energetyczne średniego napięcia oraz zastosowanie ograniczeń wynikających z Polskiej Normy, odnoszących się do elektroenergetycznych linii napowietrznych – projektowanie i budowa;
- 5) dopuszczalne skablowanie wszystkich linii napowietrznych średniego napięcia.

9. Obszar planu, ograniczony planowaną drogą główną KD-G oraz drogą istniejącą – ul. Kcyńska i drogą KD-D1 (ul. E. Orzeszkowej), posiada istniejące uzbrojenie sieci gazowniczych; na pozostałym terenie – zasilanie w gaz wymaga realizacji nowego systemu sieci gazowniczych. Na wyznaczonych terenach, o ile w treści niniejszej uchwały nie ustalono zakazu realizacji naziemnych zbiorników na gaz płynny lub olej opałowy – do czasu realizacji sieci gazowniczych dopuszcza się realizację urządzeń podziemnych oraz naziemnych, spełniających wymagania dla ich lokalizacji wynikające z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ustala się zakaz lokalizowania zbiorników naziemnych w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a wyznaczoną linią zabudowy, kształtującą pierzeje ulic oraz w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę, z zastosowaniem wzdłuż linii rozgraniczającej drogę – wizualnej osłony, w formie zieleni zwartej lub elementów architektury ogrodowej.

**§ 20. 1.** Obszar objęty planem stanowi zespół dwóch jednostek struktury przestrzennej miasta wzdłuż ul. Kcyńskiej, rozgraniczonych planowanym przebiegiem drogi głównej, łączącej drogę wojewódzką nr 241 z drogą wojewódzką nr 190, w powiązaniach ponadlokalnych.

2. Obsługę zewnętrzną wyodrębnionych jednostek, o których mowa w ust. 1, zapewniają następujące drogi podstawowego układu komunikacyjnego miasta:

- 1) droga główna (ul. Kcyńska), obsługująca południową część obszaru objętego planem poprzez jeden zjazd na układ obsługujący dróg dojazdowych KD-D1 (ul. E. Orzeszkowej) i KD-D2 (ul. J. I. Kraszewskiego);
- 2) drogi główne ruchu przyspieszonego (ul. 11 Listopada i ul. Kcyńska) oraz planowana droga główna KD-G, obsługująca północną część obszaru objętego planem, poprzez skrzyżowanie z drogą lokalną KD-L oraz jeden wjazd na prawy skręt na drogę lokalną – oznaczoną KD-L1, w powiązaniu z drogą lokalną KD-L (ul. M. Dąbrowskiej);
- 3) droga główna ruchu przyspieszonego (ul. Kcyńska) poprzez istniejący zjazd na drogę lokalną (ul. A. Fiedlera).

3. Podstawową obsługę wewnętrzną północnej części obszaru objętego planem zapewnia układ drogi lokalnej KD-L (ul. M. Dąbrowskiej i ul. A. Fiedlera), w powiązaniu z obwodowym układem dróg dojazdowych KD-D3 (ul. A. Fiedlera i S. Wyspiańskiego).

**§ 21. 1.** Układ dróg publicznych, służący obsłudze komunikacyjnej wyznaczonych terenów, wymaga realizacji nowych dróg oraz modernizacji dróg istniejących, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) zachowania rozgraniczeń pasów drogowych dróg publicznych i ich parametrów, wyznaczonych w ewidencji gruntów;
- 2) obowiązującego rozgraniczenia dróg planowanych w liniach rozgraniczających, o szerokości pasów drogowych określonych wymiarowaniem na rysunku;
- 3) realizacji dróg jednojezdniowych o dwóch pasach ruchu, spełniających wymagania warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz szczegółowych ustaleń określonych w §22 niniejszej uchwały;
- 4) zakazu wyznaczania miejsc postojowych w granicach linii rozgraniczających dróg dojazdowych o szerokości pasa drogowego 12,0 m i mniejszej, a w pasach szerszych niż 12,0 m – tylko w przypadku, jeżeli nie powoduje to utrudnień dla ruchu pieszego.

2. Dla dróg wewnętrznych, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 6 lit. a, należy stosować pasy ruchu jak dla publicznych dróg dojazdowych, z dopuszczalną realizacją drogi bez wyodrębniania chodnika.

**§ 22.** Na obszarze planu ustala się następujące funkcje i klasyfikacje dróg publicznych, obejmujących elementy podstawowego układu komunikacyjnego miasta oraz układu obsługującego wyodrębnione tereny struktury przestrzennej miasta:

- 1) KD-GP1 – integralna część pasa drogowego istniejącego skrzyżowania ul. 11 Listopada i ul. Kcyńskiej, w klasie technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego – droga wojewódzka nr 241;
- 2) KD-GP2 – planowane poszerzenie pasa drogowego drogi głównej ruchu przyspieszonego – droga wojewódzka nr 241, umożliwiające przebudowę skrzyżowania ul. A. Fiedlera i ul. Kcyńskiej, z dopuszczeniem po zrealizowaniu drogi głównej, o której mowa w pkt. 3 – ograniczenia zjazdu tylko na prawe skrzyżowanie;
- 3) KD-G – droga główna, o której mowa w §3 ust. 1 pkt 5 lit. b, przebiegająca do granicy terenów leśnych, stanowiąca część obwodowego układu łączącego drogi wojewódzkie nr 241, 196 i 190, zapewniająca regionalne powiązania miasta Wągrowca z układem dróg krajowych, z zastosowaniem:
  - a) szerokości pasa drogowego – 27,0 m,
  - b) zakazu zjazdu na tereny zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogę, z wyłączeniem skrzyżowania z drogą KD-L oraz wjazdu na drogę KD-L1;
  - c) dopuszczalnej realizacji podziemnych sieci uzbrojenia technicznego związanego z drogą oraz wymaganych powiązań układów miejskich sieci infrastruktury technicznej i łączności publicznej,
  - d) zakazu lokalizowania reklam, zgodnie z ustaleniami §6 ust. 2, niebędących informacją organów samorządu terytorialnego,
  - e) dopuszczalnej lokalizacji nośników informacji wizualnej, o których mowa w §6 ust. 3 pkt 1, w szczególności informacji miejskich i turystycznych;
- 4) KD-L – układ drogi lokalnej obejmujący część istniejącej ul. A. Fiedlera i przebieg ul. M. Dąbrowskiej do skrzyżowania z drogą KD-G i drogą KD-D8 oraz ze skrzyżowaniami z drogami KD-D3 i KD-L1, stanowiący podstawowy element układu obsługującego północnej jednostki struktury przestrzennej, z zastosowaniem:
  - a) zachowania, w części, istniejących linii rozgraniczających ul. A. Fiedlera,
  - b) szerokości pasa drogowego w przebiegu ul. M. Dąbrowskiej – 20,0 m,
  - c) szerokości pasa drogowego – 15,0 m, na przebiegu łączącym ul. M. Dąbrowskiej od skrzyżowania KDL-KD-L1 do skrzyżowania z drogami KD-G i KD-D8, z poszerzeniem pasa na skrzyżowaniach dróg,
  - d) podziału pasa drogowego ul. M. Dąbrowskiej, wzdłuż zachowanej linii energetycznej – na pas komunikacyjny drogi oraz pas infrastruktury technicznej, pomiędzy północno-zachodnią linią rozgraniczającą drogę a istniejącą napowietrzną linią energetyczną 15 kV oraz ustalenia zasad strefowania realizacji sieci infrastruktury technicznej.

**§ 23. 1.** W obsługującym układzie komunikacyjnym, obszaru objętego planem, wyodrębnia się:

- 1) publiczne drogi dojazdowe;

2) drogi wewnętrzne, w tym: kołowe, pieszo-jezdne i przejścia piesze.

2. Układ przestrzenny publicznych dróg dojazdowych obejmuje następujące drogi:

- 1) KD-D1 – część ul. E. Orzeszkowej – obsługująca istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ze zjazdem z drogi głównej (ul. Kcyńska);
- 2) KD-D2 – ul. J. I. Kraszewskiego – służąca obsłudze istniejącej zabudowy mieszkaniowej, ze zjazdami z ul. Orzeszkowej, z zastosowaniem:
  - a) rozbudowy drogi, w przebiegu oznaczonym na rysunku – KD-D2.1, służącej zapewnieniu dostępu do istniejącej stacji transformatorowej – E i terenu drogi wewnętrznej – KDW5,
  - b) dopuszczalnej realizacji miejsc postojowych na poszerzonym pasie drogowym w rejonie terenu KP/KG oraz na terenie ZP/KD-D2.1, z zachowaniem, w części, istniejących zadrzewień szpalerowych, pełniących funkcję zieleni izolacyjnej;
- 3) KD-D3 – układ części ul. A. Fiedlera i ul. S. Wyspiańskiego, z planowanym przebiegiem do drogi lokalnej KD-L – wspomagający podstawową obsługę wyznaczonych struktur przestrzennych w północnej części obszaru objętego planem oraz z poszerzeniem pasa drogowego ul. A. Fiedlera;
- 4) KD-D4 – przebieg drogi dojazdowej łączącej drogę KD-D3 i KD-D5 (ul. T. Boya Żeleńskiego);
- 5) KD-D5 – droga dojazdowa zapewniająca obsługę wyznaczonych terenów, służąca równocześnie obsłudze działek niezabudowanych zlokalizowanych w linii rozgraniczającej drogę główną ruchu przyspieszonego, poprzez nakaz zjazdu z drogi dojazdowej, zgodnie z §4 ust. 7;
- 6) KD-D6 – przebieg drogi dojazdowej (ul. L. Kruczkowskiego), łączącej drogę KD-D3 z KD-L i KD-D5;
- 7) KD-D7 – przebieg drogi dojazdowej (ul. F. Modrzewskiego), łączącej drogę lokalną KD-L z drogą KD-D3;
- 8) KD-D8 – układ istniejących dróg, w części ul. A. Fiedlera i E. Orzeszkowej do skrzyżowania z drogą lokalną KD-L, planowany przebieg ul. L. Staffa, obwodowo powiązany z układem drogi dojazdowej KD-D3 oraz sięgacz w przebiegu ul. K. Hłakowiczówny – obsługujący tereny MN12 i MN14.

3. Do wszystkich dróg dojazdowych mają zastosowanie ustalenia §21 ust. 1.

4. Układ publicznych dróg dojazdowych uzupełniają następujące drogi wewnętrzne, służące obsłudze wyznaczonych zespołów budynków:

- 1) KDW1 – droga wewnętrzna, ze zjazdami z drogi lokalnej KD-L i drogi dojazdowej KD-D5, obsługująca tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w tym działki zlokalizowane przy drodze głównej ruchu przyspieszonego oraz skrzyżowaniu KD-GP1, dla których obowiązuje nakaz zjazdu z drogi wewnętrznej KDW1 i drogi KDWp1. W pasie drogowym wyznacza się orientacyjną strefę lokalizacji parkingów, oznaczenie na rysunku „KP”;
- 2) KDW2 – droga wewnętrzna, ze zjazdem z drogi lokalnej w przebiegu ul. A. Fiedlera oraz poprzez drogę pieszo-jezdną KDWp3 z ul. M. Dąbrowskiej, służąca obsłudze terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN35 i MN36, z zakazem zjazdu na teren U6, zgodnie z oznaczeniem na rysunku oraz dopuszczeniem zjazdu na teren orientacyjnej strefy lokalizacji parkingów „KP”, oznaczonej na terenie U6;
- 3) KDW3 – sięgacz komunikacyjny, ze zjazdem z drogi dojazdowej KD-D8 (ul. L. Staffa), z powiązaniem pieszym KDWx1 do drogi lokalnej KD-L;
- 4) KDW4 – sięgacz komunikacyjny, ze zjazdem z drogi wewnętrznej KDW/Ki, w powiązaniu z drogą dojazdową KD-D1;
- 5) KDW5 – sięgacz komunikacyjny z drogi dojazdowej KD-D2.1 (ul. J. I. Kraszewskiego), służący obsłudze terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN41.

5. Wyznaczone w planie tereny dróg pieszo-jezdnych, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 6 lit. b, przeznaczone są w szczególności dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu pojazdów i obejmują następujące drogi:

- 1) KDWp1 – droga zapewniająca dojazd do terenu U3.1;
- 2) KDWp2 – droga zapewniająca dojazd do dwóch działek budowlanych na terenie MN15;

3) KDWp3 – droga pieszo-jezdna, służąca w szczególności powiązaniom pieszym wyznaczonych terenów MN35 i MN36 z drogą lokalną i terenami usługowymi.

6. Wyznaczony w planie teren drogi pieszej KDWx2 może stanowić ciąg pieszo-rowerowy.

**§ 24.** Pozostałe tereny układu komunikacyjnego obejmują:

- 1) KDW-X plac pieszy, z obiektami małej architektury w obszarze ośrodka usługowego na wyznaczonych terenach U1 i w powiązaniu funkcjonalnym z terenem zieleni urządzonej ZP1.1. Elementem kompozycyjnym zagospodarowania placu może być wolno stojąca budowla służąca informacji wizualnej miasta, zgodnie z §6 ust. 3 pkt 3;
- 2) KDW-P – parkingi czasowego postoju, publicznie dostępne, z drogą manewrową dla pojazdów na wyznaczonych terenach oraz zakazem lokalizowania miejsc postojowych dostępnych z jezdni przyległych ulic, obejmujące następujące tereny:
  - a) KDW-P1 – parking z przejściem pieszym i drogą łączącą drogi dojazdowe KD-D5 i KD-D7, służący obsłudze terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - b) KDW-P2 – parking z drogą zapewniającą dostęp kołowy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNu2,
  - c) KDW-P3 – parking służący obsłudze terenów zieleni wypoczynkowej ZP1.2, z wjazdem i wyjazdem na drogę KD-D7;
- 3) KDW/Ki – droga wewnętrzna służąca obsłudze wyznaczonego terenu MN42 oraz zjazdu na zabudowane tereny Lasów Państwowych (obszar poza planem), w tym pas istniejącej infrastruktury technicznej służącej obsłudze i powiązaniom sieci na całym obszarze objętym planem;
- 4) KP/KG – teren w pasie istniejącej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia 15kV, z możliwością realizacji miejsc postojowych, ze zjazdem z drogi dojazdowej KD-D2. W przypadku braku lub usunięcia kolizji z istniejącą linią energetyczną, dopuszcza się na terenie ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – realizację zespołu boksów garażowych, z zastosowaniem:
  - a) jednakowej wysokości wszystkich boksów garażowych – nieprzekraczającej 3,20 m od poziomu wjazdu do garażu,
  - b) formy stropodachu płaskiego,
  - c) jednakowego wymiaru i kolorystyki wszystkich bram garażowych.

**§ 25.** Dla powiązań rekreacyjnych miejskich dróg rowerowych, na obszarze objętym planem wyznacza się główne ścieżki rowerowe, oznaczone graficznie na rysunku – w przebiegu:

- 1) skrzyżowania KD-GP1, o którym mowa w §22 pkt 1, drogi głównej KD-G oraz terenu Ki2.1 i drogi wewnętrznej KDW4;
- 2) dróg: KD-L1 i KD-L, KD-D7, terenu ZP1.3 i ul. K. Iłakowiczówny – droga KD-D8, służące powiązaniom z terenami leśnymi Durowa oraz wyznaczonymi trasami rowerowymi w rejonie Jez. Durowskiego.

**§ 26.** Gospodarowanie odpadami, w tym niebezpiecznymi i budowlanymi, obejmującymi również przemieszczenie mas ziemnych, nastąpi poprzez komunalny system gospodarki odpadami i postępowanie zgodne z zasadami określonymi w przepisach o odpadach.

## Rozdział 6.

### Przepisy końcowe

**§ 27.** Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 28.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wągrowca.

**§ 29.** Zgodnie z art. 34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr 56/99 Rady Miejskiej w Wągrowcu z dnia 18 listopada 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego „Wągrowiec – Kaliska” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 5 z dnia 26.01.2000 r. poz. 47).



**§ 30.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wągrowcu  
(-) dr Władysław Purczyński



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/112/2012  
Rady Miejskiej w Wągrowcu  
z dnia 21 czerwca 2012 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami**  
**studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca**

Na podst. art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647) Rada Miejska w Wągrowcu

**stwierdza zgodność** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kaliska 2” w Wągrowcu, z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca (uchwała Nr XVI/100/2007 Rady Miejskiej w Wągrowcu z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kaliska 2” w Wągrowcu dotyczy nowego planu miejscowego, w tym zmiany ustaleń obowiązującego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego „Wągrowiec – Kaliska”. Obszar objęty planem określony został w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca jako dwa zespoły struktury przestrzennej, rozgraniczone planowanym przebiegiem drogi głównej łączącej drogi wojewódzkie nr 190 i 241 – przedłużenie obwodnicy miejskiej (Piła – Gniezno) w klasie technicznej – drogi głównej (G). Dla rejonu ul. Orzeszkowej i Kraszewskiego ustalono zachowanie struktury przestrzennej obszaru, z ograniczeniem przekształceń przestrzennych oraz przeważające przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej, a dla rejonu Kalisk – tereny przewidziane do zabudowy i zmiany przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze jako rezerwa terenów przeznaczonych do zainwestowania, z przeważającą funkcją mieszkalnictwa jednorodzinnego. Ponadto wskazano wymaganą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wągrowiec – Kaliska” (uchwała Nr 56/99 Rady Miejskiej w Wągrowcu z dnia 18 listopada 1999 r. - Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 5 poz. 47, z dnia 26.01.2000 r.), w związku z brakiem, w części, zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kaliska 2” są zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wągrowca w zakresie przeznaczenia terenów pod zabudowę, kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz zasad infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/112/2012  
Rady Miejskiej w Wągrowcu  
z dnia 21 czerwca 2012 r.

### **Rozstrzygnięcie**

**w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kaliska 2” w Wągrowcu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647) Rada Miejska w Wągrowcu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kaliska 2” w Wągrowcu dotyczą realizacji uzbrojenia dla nowo wyznaczonych terenów mieszkaniowych i obejmują:

- 1) sieci wodociągowe  $\varnothing 90 \div 125$ ; L ~ 3215 m;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej  $\varnothing 200$ ; L ~ 3195 m; rurociągi tłoczne – 185 m i 4 przepompownie ścieków;
- 3) sieci kanalizacji deszczowej  $\varnothing 250 \div 400$ ; L ~ 3975 m, w tym 2 pompownie.

2. Planowany układ dróg na obszarze, o którym mowa w ust.1, wymaga realizacji:

- 1) 3,705 km dróg publicznych;
- 2) 282 m dróg pieszo-jezdných;
- 3) 1515 m<sup>2</sup> powierzchni pieszych – przejścia piesze i plac;
- 4) 4429 m<sup>2</sup> parkingów oraz miejsc postojowych w drogach publicznych.

§ 2. Zadania wymienione w §1 będą realizowane etapowo, na podstawie projektów budowlanych dla wyodrębnionych obszarów, odpowiednio do stanu ich zagospodarowania.

§ 3. Zadania inwestycyjne, o których mowa w rozstrzygnięciu, zostaną sfinansowane zgodnie z: przepisami o finansach publicznych, wieloletnimi planami rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych oraz strategią rozwoju miasta Wągrowca.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XVIII/112/2012  
Rady Miejskiej w Wągrowcu  
z dnia 21 czerwca 2012 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**w sprawie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego „Kaliska 2” w Wągrowcu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647)

**Rada Miejska w Wągrowcu**, po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Wągrowca uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Nie uwzględnić uwag odnoszących się do:

- 1) nieprzeznaczenia działki nr ewid. 5281 przy ul. Kcyńskiej (oznaczenie MNu3) na cele mieszkalno-usługowe;
- 2) przyjęcia dla działki nr ewid. 5280 przy ul. Kcyńskiej (oznaczenie MNu4) – przedstawionych graficznie propozycji podziału działki na sześć działek budowlanych, w tym:
  - a) proponowanego dojazdu do dwóch nowych działek z ul. Kcyńskiej - drogi głównej ruchu przyspieszonego (droga wojewódzka nr 241),
  - b) lub wydzielenie drogi, od ul. Kcyńskiej, zapewniającej dojazd do czterech nowych działek z ul. Kcyńskiej (droga wojewódzka nr 241);
- 3) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczenie MN7), wydzielonego z działki nr ewid. 5310 oraz likwidacji drogi wewnętrznej KDW3, zapewniającej dojazd do wyznaczonych działek oraz wprowadzenia podziałów i dróg zgodnie z obowiązującym planem „Wągrowiec – Kaliska”;
- 4) terenu działki nr ewid. 5311 – przeznaczonej do zabudowy na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczenia: MN4, MN5, MN6, KD-D8, w sprawie nienaliczania opłaty planistycznej, o której mowa w §27 uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kaliska 2” w Wągrowcu.

**§ 2.** Nieuwzględnienie uwag uzasadnia się następująco:

- 1) w odniesieniu do uwagi, o której mowa w § 1 pkt 1 – przeznaczenie działki nr ewid. 5281 jest zgodne ze stanem faktycznym zagospodarowania – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, a także tożsame, jak dla działek sąsiednich, wydzielanych z terenu działki nr ewid. 5280. W związku z tym, że oba tereny zostały przeznaczone na te same cele, nie jest uzasadniona zmiana przeznaczenia istniejącego na działce nr ewid. 5281. Dla każdej zabudowy usługowej mają zastosowanie przepisy Prawa ochrony środowiska w zakresie zachowania wymaganych standardów oddziaływania na środowisko, co wyklucza możliwość negatywnego oddziaływania dla działek sąsiednich;
- 2) w odniesieniu do uwag, o których mowa w § 1 pkt 2 lit a i b – proponowana obsługa komunikacyjna jest niezgodna z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Dopuszczenie zjazdów z drogi klasy GP może nastąpić tylko w przypadku braku innej możliwości dojazdu, a sytuacja taka nie występuje. W projekcie planu wyznaczono przebieg drogi dojazdowej KD-D5 oraz drogi wewnętrznej KDW1, umożliwiających obsługę nowych działek, zlokalizowanych wzdłuż ul. Keyńskiej. Projekt planu jest zgodny z przepisami prawa oraz uzgodnieniem zarządcy drogi i uwzględnienie uwag jest nieuzasadnione;
- 3) w odniesieniu do uwagi, o której mowa w § 1 pkt 3 – brak jest uzasadnienia dla dokonania zmian, analogicznych jak w planie dotychczas obowiązującym. W poprzednim planie wyznaczony był odmienny przebieg dróg publicznych i w związku z tym wyznaczona zabudowa mieszkaniowa czterech działek

zlokalizowana została tylko w części na działce nr ewid. 5310, a części na terenie innego właściciela, wzdłuż wyznaczonej drogi publicznej (ul. B. Leśmiana). W związku z brakiem uzasadnienia wyznaczania tej drogi, w projekcie planu przyjęto zasadę niewydzielania działek składających się z gruntów należących do dwóch właścicieli oraz obsługę trzech działek na terenie działki nr ewid. 5310, poprzez drogę wewnętrzną. Wniesiona uwaga w sposób istotny narusza interes osób trzecich i jest nieuzasadniona przestrzennie;

- 4) w odniesieniu do uwagi, o której mowa w § 1 pkt 4 – ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynika z obligatoryjnego zapisu art. 15 pkt 12 wymienionej ustawy. Na etapie uchwalania planu nie rozstrzyga się o naliczaniu opłaty, lecz wysokości procentowej ustalonej stawki. Uchwałą Nr 56/99 z dnia 18 listopada 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wągrowiec – Kaliska”, Rada Miejska w Wągrowcu ustaliła stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (§15 ww. uchwały) i zmiana wartości nie jest uzasadniona.